



ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

HSB brf Sälen i Skellefteå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Sälen i Skellefteå med säte i SKELLEFTEÅ org.nr. 794700-1017 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Skellefteå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sälen 1	1976-02-05	1948
Uranus 5	1976-02-05	1950

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Dina försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
93	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 162
6	lokaler (hyresrätt)	302
5	förråd	0
34	Carport	0
8	Laddplats	0
26	P-plats	0

Totalt 172 objekt6 464

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 38 st 2 rok, 37 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Torbjörn Lindholm	Ordförande	2023-12-13	
Solveig Lindberg	Ledamot	2020-04-24	
Maria Eriksson	Ledamot	2017-02-21	2024-12-10
Helen Eliasson	Ledamot	2018-01-12	
Lars Sundström	Ledamot	2023-12-13	
Fredrik Nystedt	Ledamot	2024-12-10	
Mattias Karlsson	Ledamot	2024-12-10	
Nils Jonas Vikt Hägglund	Ledamot	2023-02-16	2024-12-18
Simon Vesterlund	Ledamot	2020-12-14	2024-12-10
Tomas Sjölin	Ledamot	2024-12-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Torbjörn Lindholm, Helen Eliasson och Lars Sundström. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Torbjörn Lindholm, Maria Eriksson, Mattias Karlsson, Nils Jonas Vikt Hägglund och Tomas Sjölin.

Revisorer har varit: Annika Bergman med Pär Stralström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Maria Eriksson (sammankallande), samt Simon Vesterlund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-27. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras årligen som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:



Årtal	Åtgärd
2024	Montering av snörasskydd och tak över entréer samt renovering av relax
2023	8 stycken nya parkeringsplatser med laddstolpar
2022	Dragning av huvudledning för el, dränering av Sälen 1 samt dränering 109 östra sidan
2021	Nya inglasade balkonger på Uranus 3
2019	Ny fjärrvärmväxlare och nya balkonger på Sälen 1
2018	Dränering 107 östra sidan samt 106 och 108 norra sidan
2017	Målning av källarutrymmen
2016	Nytt tak ÖN 111
2015	Nytt tak ÖN 113
2014	Relining under källarplattan
2013	Ny el draget i vind, källare och trapphus
2011	Renovering av tvättstugor och torkrum, nya källarfönster samt ventilation på 105-109

Föreningen undersöker och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025/2026	Strykning av slätputs, målning av sockel, byte av takpannor, byte av takdetaljer, målning av trapphus och byte av tvättmaskiner
2026/2027	Byte av fibercementskivor, byte av dörrar i aluminium med glasruta, byte av ledarmatur för exteriörbelysning och byte av torktumlare
2027/2028	Strykning slätputs och ädelputs, målning av sockel, byte av stuprör och hängrännor, målning av taksprång, byte av skärmtak i plåt, byte av dörrar i trä, byte av takpannor, byte elinstallationer led med sensor i enkla utrymmen, byte av tvättmaskiner, byte av centrifug och byte av mangel, byte av torktumlare
2028/2029	Lagning av asfaltsytor, byte av stuprör och hängrännor, byte av takdetaljer, målning av källare, målning av betonggolv, byte av takfläktar och byte av köksfläktar
2029/2030	Byte av belysningsstolpar, byte av motorvärmrutttag, målning av stålplåt, byte av hängrännor och stuprör, målning av källare, byte av panel, lavar och dörr i bastu, målning av betonggolv, byte plastgolv, byte av tryckstegrings-/högtryckspump, byte av expansionskärl, el, omdragning av belysningssystem och byte av luftavfuktare i torkrum

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 124 och under året har det tillkommit 14 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 121.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	177	86	189	158	193
Skuldsättning, kr/kvm	4 592	4 612	4 648	4 688	4 806
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 817	4 838	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	289	275	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	902	806	771	771	761
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	932	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 022	5 389	5 096	5 055	4 990
Resultat efter finansiella poster, tkr	-19	-658	-113	108	246
Soliditet, %	8	8	10	11	9

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar. Detta är endast en bokföringsteknisk åtgärd som inte påverkar föreningen möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 911 761 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 178 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 3% från och med 2025-07-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	136 573	0	0	136 573
Underhållsfond, kr	1 368 332	0	-92 961	1 275 371
S:a bundet eget kapital, kr	1 504 905	0	-92 961	1 411 944
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 819 537	-658 146	92 961	1 254 352
Årets resultat, kr	-658 146	658 146	-18 571	-18 571
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 161 391	0	74 390	1 235 781
S:a eget kapital, kr	2 666 296	0	-18 571	2 647 725

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 133 000 kr samt ianspråktagande skett med 225 961 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 161 391
Årets resultat, kr	-18 571
Reservation till underhållsfond, kr	-133 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	225 961
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 235 781

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 235 781

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 021 513	5 389 344
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	113 853
Summa Rörelseintäkter		6 021 513	5 503 197
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 962 326	-4 215 353
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 840	-131 705
Personalkostnader	Not 6	-140 547	-120 706
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-935 612	-966 430
Summa Rörelsekostnader		-5 135 325	-5 434 194
Rörelseresultat		886 188	69 003
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 820	1 259
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-906 579	-728 408
Summa Finansiella poster		-904 759	-727 149
Resultat efter finansiella poster		-18 571	-658 146
Resultat före skatt		-18 571	-658 146
Årets resultat		-18 571	-658 146

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	32 024 674	32 960 286
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		32 024 674	32 960 286
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		32 025 174	32 960 786

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	6 069	16 357
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 159 943	718 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	94 108	78 920
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 260 120	813 300
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	380 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		380 000	0
Summa Omsättningstillgångar		1 640 120	813 300
Summa Tillgångar		33 665 294	33 774 086

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		136 573	136 573
Fond för yttre underhåll		1 275 371	1 368 332
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		1 411 944	1 504 905
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 254 352	1 819 537
Årets resultat		-18 571	-658 146
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		1 235 781	1 161 391
Summa Eget kapital		2 647 725	2 666 296

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	23 538 968	6 272 500
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		23 538 968	6 272 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 145 000	23 536 468
Leverantörsskulder	Not 17	108 812	202 227
Skatteskulder	Not 18	22 677	15 461
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	450 897	451 979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	751 215	629 155
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		7 478 601	24 835 290
Summa Skulder		31 017 569	31 107 790
Summa Eget kapital och skulder		33 665 294	33 774 086

KASSAFLÖDESANALYS	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	886 188	69 003
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	935 612	966 430
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	935 612	966 430
Erhållen ränta	1 693	1 259
Erlagd ränta	-911 732	-625 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	911 761	411 615
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-7 527	11 405
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	39 932	140 962
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	32 405	152 367
Kassaflöde från den löpande verksamheten	944 167	563 982
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-624 401
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-624 401
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-125 000	-93 077
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-125 000	-93 077
Årets kassaflöde	819 167	-153 496
Likvida medel vid årets början	704 000	857 496
Likvida medel vid årets slut	1 523 167	704 000

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	4761 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga placeringar

och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 443 884	4 967 082
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	111 600	0
	Hyror lokaler	130 368	128 772
	Hyror garage och parkeringsplatser	247 000	230 227
	Hyror förbrukningsbaserad	17 130	19 892
	Hyror övrigt	11 520	11 520
	Övriga primära intäkter	63 871	37 251
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 025 373	5 394 744
	Hyresbortfall	-3 860	-5 400
	<i>Summa</i>	-3 860	-5 400
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 021 513	5 389 344

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	0	90 425
Övriga sekundära intäkter	0	23 428
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	113 853

Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-595 312	-609 704
Snö och halk-bekämpning	-21 251	-59 746
Reparationer	-170 818	-119 789
Planerat underhåll	-225 961	-250 833
Försäkringsskador	0	-329 014
El	-217 209	-204 389
Uppvärmning	-1 108 307	-1 134 947
Vatten	-544 980	-440 402
Sophämtning	-210 576	-227 049
Fastighetsförsäkring	-128 137	-116 281
Kabel-TV och bredband	-178 183	-178 173
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-162 152	-153 400
Förvaltningsavtalskostnader	-387 290	-376 844
Övriga driftkostnader	-12 150	-14 782
<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 962 326	-4 215 353

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Hyror, arrenden och leasing	0	-7 875
Förbrukningsinventarier och varuinköp	-887	-9 982
Administrationskostnader	-30 530	-27 343
Extern revision	-15 625	-14 188
Konsultkostnader	-1 838	0
Medlemsavgifter	-31 900	-31 900
Föreningsverksamhet	-2 618	-4 800
Övriga förvaltningskostnader	-13 442	-35 618
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-96 840	-131 705

Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-104 300	0
	Revisionsarvode	-5 000	-3 500
	Övriga arvoden	-3 600	-93 000
	Sociala avgifter	-27 647	-21 497
	Övriga personalkostnader	0	-2 709
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-140 547	-120 706
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-917 630	-948 448
	Avskrivning på markanläggning	-17 982	-17 982
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-935 612	-966 430
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	127	279
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 693	980
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 820	1 259
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-906 459	-728 408
	Övriga räntekostnader	-120	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-906 579	-728 408

Not 10	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	53 998 455	53 374 054
	Ingående anskaffningsvärde mark	190 500	190 500
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	359 646	359 646
	Årets investeringar	0	624 401
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	54 548 601	54 548 601
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 588 315	-20 621 885
	Årets avskrivningar	-935 612	-966 430
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-22 523 927	-21 588 315
	<i>Utgående redovisat värde</i>	32 024 674	32 960 286
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	56 800 000	44 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	504 000	441 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 303 000	15 142 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	118 000	91 000
	<i>Summa</i>	72 725 000	60 474 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	31 472 000	31 472 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	31 472 000	31 472 000
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Kundfordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	6 069	16 357
	<i>Summa Kundfordringar</i>	6 069	16 357
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 143 167	704 000
	Övriga fordringar	16 776	14 022
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 159 943	718 022

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-06-30 2024-06-30*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	127	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 981	78 920
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	94 108	78 920

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar 2025-06-30 2024-06-30*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	380 000	0
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	380 000	0

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-06-30

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek 759-8980	3,9%	2026-06-01	5 460 000	0
Stadshypotek 759-8980	2,9%	2028-04-30	5 069 598	0
Stadshypotek 759-8980	2,6%	2026-12-01	1 756 564	0
Stadshypotek 759-8980	2,9%	2027-01-30	2 949 456	0
Stadshypotek 759-8980	2,92%	2029-03-01	2 502 350	0
Stadshypotek 759-8980	4,58%	2026-09-01	885 000	200 000
Stadshypotek 759-8980	3,15%	2025-09-10	485 000	0
Stadshypotek 759-8980	3,2%	2028-03-30	3 866 000	0
Stadshypotek 759-8980	2,78%	2027-04-30	6 710 000	0
			29 683 968	200 000

Långfristig del	23 538 968
Nästa års amortering av långfristig skuld	200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	5 945 000
Kortfristig del	6 145 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	685 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,13%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Leverantörsskulder 2025-06-30 2024-06-30*Leverantörsskulder*

Leverantörsskulder	108 812	202 227
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	108 812	202 227

Not 18	Skatteskulder	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	22 677	15 461
	<i>Summa Skatteskulder</i>	22 677	15 461
Not 19	Övriga kortfristiga skulder	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	0	-366
	Källskatt	60 817	51 362
	Inre fond	383 830	399 746
	Övriga kortfristiga skulder	6 249	1 237
	<i>Summa Övriga skulder</i>	450 897	451 979
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	453 200	418 000
	Upplupna räntekostnader	127 990	133 143
	Övriga upplupna kostnader	170 025	78 012
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	751 215	629 155

Årsredovisningen är godkänd av styrelsen 2025-10-13.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Sälen i Skellefteå, org.nr. 794700-1017

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Sälen i Skellefteå för räkenskapsåret 2024-07-01–2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Sälen i Skellefteå för räkenskapsåret 2024-07-01--2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annika Bergman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB brf Sälen i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TORBJÖRN LINDHOLM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-15 kl. 20:42:50



FREDRIK NYSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-17 kl. 13:52:28



MATTIAS KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-17 kl. 10:47:47



HELEN ELIASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-15 kl. 17:16:44



SOLVEIG LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-15 kl. 09:25:43



TOMAS SJÖLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-14 kl. 15:50:02



LARS SUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-15 kl. 07:33:50



ANNIKA BERGMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-20 kl. 18:54:52



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-21 kl. 08:39:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB brf Sälen i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNIKA BERGMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-20 kl. 18:58:50



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-21 kl. 08:38:49



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.