

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

HSB Bostadsrättsföreningen  
Sälgen i Malmö  
Org nr: 746000-5460





---

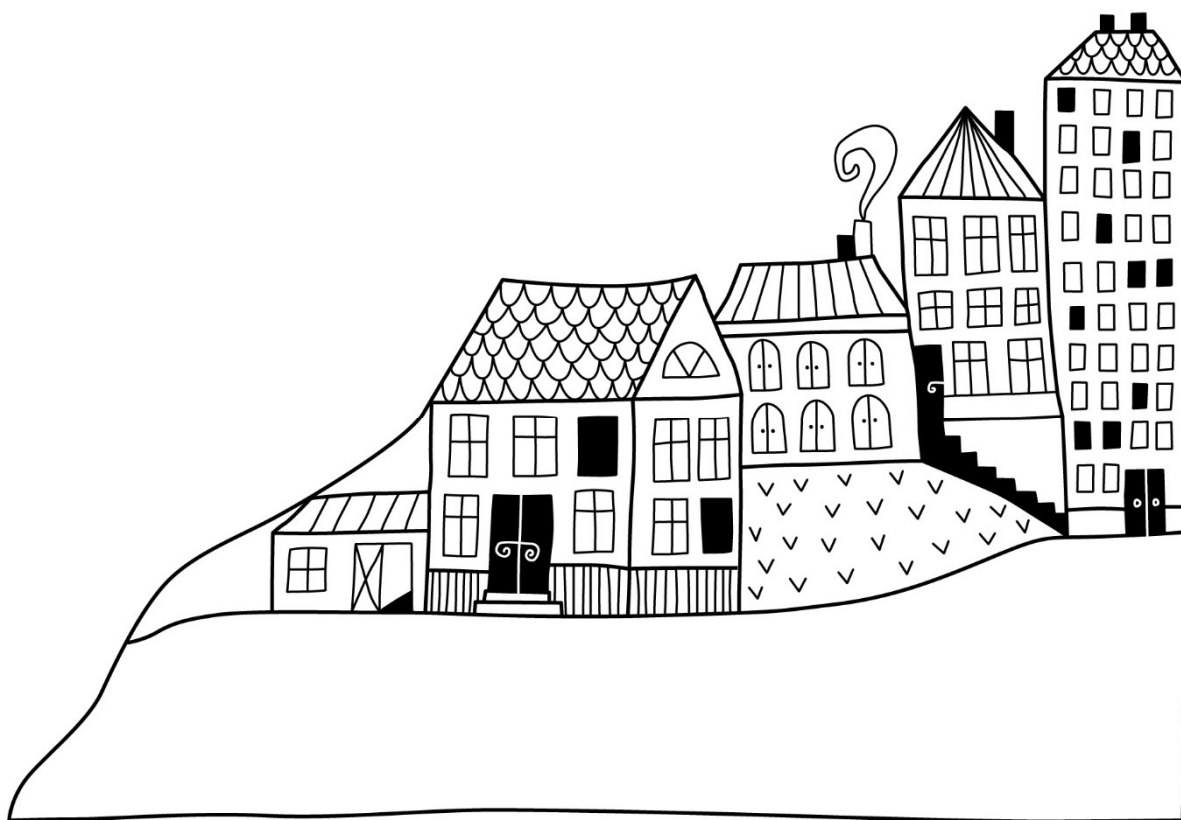
# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Kassaflödesanalys.....      | 11 |
| Noter.....                  | 12 |

## Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening  
Sälgen i Malmö får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 240% till 48%.

I resultatet ingår avskrivningar med 91 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 476 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har ett lån som villkorsändras under kommande verksamhetsår.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pelaren 3 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med fem trapphus. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastigheternas adress är Hyllie Kyrkoväg 53 och Grönalundsgatan 7.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 7     |
| 2 rum och kök | 36    |
| 3 rum och kök | 9     |
| 4 rum och kök | 2     |

### Dessutom tillkommer

| Användning | Antal |
|------------|-------|
| Lokaler    | 2     |
| P-platser  | 11    |



|             |                      |
|-------------|----------------------|
| Tomtarea    | 4 316 m <sup>2</sup> |
| Bostadsarea | 3 222 m <sup>2</sup> |
| Lokalarea   | 340 m <sup>2</sup>   |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 74 450 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 74 450 000 kr |

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 87 tkr och planerat underhåll för 149 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 068 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 337 kr/m<sup>2</sup>. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2024.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1086 tkr (337 kr/m<sup>2</sup>).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning         | År   |
|---------------------|------|
| Gemensamma utrymmen | 2018 |
| Relining            | 2018 |
| Huskropp utvändigt  | 2018 |
| Trapphus            | 2019 |
| Markytor            | 2020 |

### Årets utförda underhåll

| Beskrivning        | Belopp  |
|--------------------|---------|
| Huskropp utvändigt | 148 750 |



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>  | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|-----------------|---------------------------------------|
| Ann-Catrin Persson         | Ordförande      | 2025                                  |
| Christer Jeppsson          | Vice ordförande | 2026                                  |
| Andreas Luger              | Ledamot         | 2025                                  |
| Eva-Maria Andrén           | Ledamot         | 2025                                  |
| Jonny Samuelsson           | Ledamot         | 2025                                  |
| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>  | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
| Jens Andersson             | Suppleant       | 2025                                  |
| Marlene Larsson            | Suppleant       | 2025                                  |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>         | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Ernst & Young Ab           | Auktoriserad revisor   | 2025                                 |
| Karolina Strömberg         | Förtroendevald revisor | 2025                                 |
| Marie Dagner               | Förtroendevald revisor | 2025                                 |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 64 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 9% fr.o.m. 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 825 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

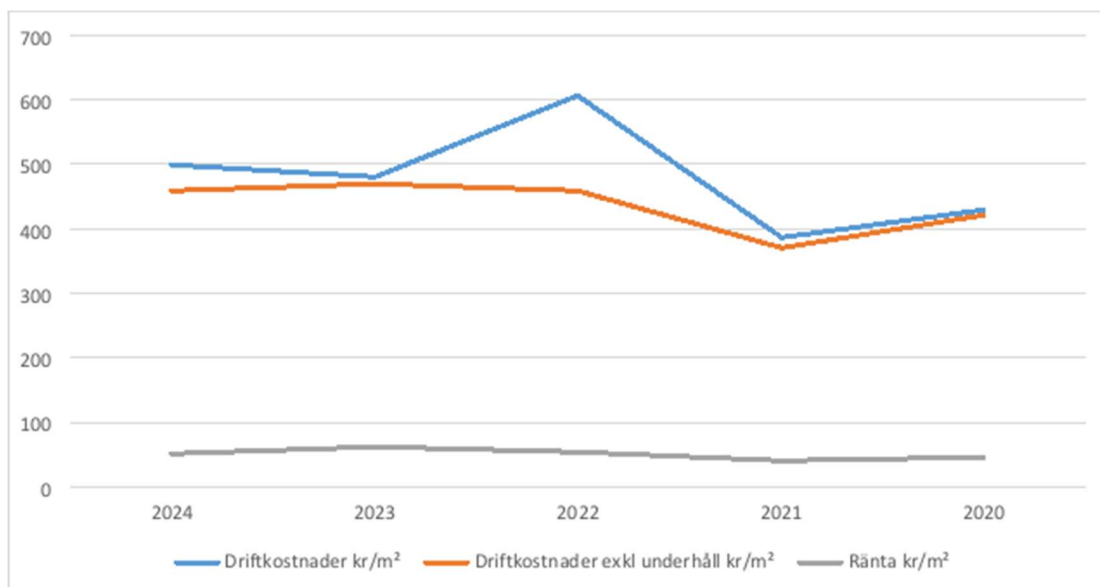


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                                      | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning*                                                     | 2 874 | 2 793 | 2 649 | 2 596 | 2 602 |
| Rörelsens intäkter                                                   | 2 875 | 2 823 | 2 649 | 2 597 | 2 616 |
| Resultat efter finansiella poster*                                   | 384   | 371   | -151  | 601   | 476   |
| Årets resultat                                                       | 384   | 371   | -151  | 601   | 476   |
| Resultat exkl avskrivningar                                          | 476   | 462   | -60   | 692   | 568   |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | -592  | -469  | -926  | -127  | -170  |
| Balansomslutning                                                     | 4 985 | 5 080 | 4 886 | 5 304 | 4 969 |
| Årets kassaflöde                                                     | 51    | 229   | -319  | 381   | 235   |
| Soliditet %*                                                         | -124  | -129  | -142  | -128  | -149  |
| Likviditet %                                                         | 48    | 240   | 239   | 26    | 288   |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*                       | 93    | 92    | 93    | 93    | 92    |
| Avgifts- hyresbortfall %                                             | 0,1   | 0,1   | 0,1   | 0,1   | 0,1   |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                           | 825   | 805   | 763   | 749   | 749   |
| Driftkostnader kr/kvm                                                | 499   | 478   | 606   | 385   | 430   |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm                                 | 458   | 512   | 458   | 370   | 420   |
| Energikostnad kr/kvm*                                                | 198   | 192   | 164   | 164   | 154   |
| Underhållsfond kr/kvm                                                | 1 158 | 900   | 648   | 553   | 338   |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm                               | 300   | 261   | 243   | 230   | 207   |
| Sparande kr/kvm*                                                     | 175   | 139   | 131   | 209   | 169   |
| Ränta kr/kvm                                                         | 59    | 60    | 54    | 38    | 44    |
| Skuldsättning kr/kvm*                                                | 3 027 | 3 109 | 3 192 | 3 275 | 3 357 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                       | 3 346 | 3 437 | 3 529 | 3 620 | 3 711 |
| Räntekänslighet %*                                                   | 4,1   | 4,3   | 4,6   | 4,8   | 5,0   |

\* obligatoriska nyckeltal



Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års nyckeltal.

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                  | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|------------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 91 821          | 3 206 850        | -10 234 855         | 371 193        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                  | 371 193             | -371 193       |
| Reservering underhållsfond        |                 | 1 068 000        | -1 068 000          |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -148 750         | 148 750             |                |
| Årets resultat                    |                 |                  |                     | 384 359        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>91 821</b>   | <b>4 126 100</b> | <b>-10 782 912</b>  | <b>384 359</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat                     | -9 863 663         |
| Årets resultat                          | 384 359            |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -1 068 000         |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 148 750            |
| <b>Summa</b>                            | <b>-10 398 554</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

|                                        |                    |
|----------------------------------------|--------------------|
| <b>Att balansera i ny räkning i kr</b> | <b>-10 398 554</b> |
|----------------------------------------|--------------------|

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                       |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                       |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 2 873 546                | 2 792 536                |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 3 | 1 280                    | 30 591                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |       | <b>2 874 826</b>         | <b>2 823 127</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 4 | -1 755 030               | -1 681 939               |
| Övriga externa kostnader                          | Not 5 | -219 679                 | -265 911                 |
| Personalkostnader                                 | Not 6 | -220 760                 | -201 060                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -91 263                  | -91 263                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |       | <b>-2 286 733</b>        | <b>-2 240 173</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>588 093</b>           | <b>582 954</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  | Not 8 | 6 134                    | 3 375                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 9 | -209 869                 | -215 136                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |       | <b>-203 734</b>          | <b>-211 761</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |       | <b>384 359</b>           | <b>371 193</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>384 359</b>           | <b>371 193</b>           |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                          |                          |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                          |                          |
| Byggnader och mark                             | Not 10 | 2 889 779                | 2 981 042                |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>2 889 779</b>         | <b>2 981 042</b>         |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                          |                          |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11 | 500                      | 500                      |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 12 | 27 000                   | 27 000                   |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>27 500</b>            | <b>27 500</b>            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>2 917 279</b>         | <b>3 008 542</b>         |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                          |                          |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                          |                          |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 13 | 1 442                    | 9                        |
| Övriga fordringar                              | Not 14 | 93 847                   | 106 669                  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 15 | 131 383                  | 175 114                  |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>226 672</b>           | <b>281 792</b>           |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                          |                          |
| Kassa och bank                                 | Not 16 | 1 841 177                | 1 789 990                |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>1 841 177</b>         | <b>1 789 990</b>         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>2 067 850</b>         | <b>2 071 782</b>         |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>4 985 128</b>         | <b>5 080 324</b>         |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |            |
|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |                          |                          |            |
| Eget kapital                                 |                          |                          |            |
| Bundet eget kapital                          |                          |                          |            |
| Medlemsinsatser                              | 91 821                   | 91 821                   |            |
| Fond för yttre underhåll                     | 4 126 100                | 3 206 850                |            |
| Summa bundet eget kapital                    | 4 217 921                | 3 298 671                |            |
| Fritt eget kapital                           |                          |                          |            |
| Balanserat resultat                          | −10 782 913              | −10 234 855              |            |
| Årets resultat                               | 384 359                  | 371 193                  |            |
| Summa fritt eget kapital                     | −10 398 554              | −9 863 663               |            |
| Summa eget kapital                           | −6 180 633               | −6 564 992               |            |
| SKULDER                                      |                          |                          |            |
| Långfristiga skulder                         |                          |                          |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17                   | 6 889 000                | 10 781 448 |
| Summa långfristiga skulder                   | 6 889 000                | 10 781 448               |            |
| Kortfristiga skulder                         |                          |                          |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17                   | 3 892 448                | 294 128    |
| Leverantörsskulder                           | Not 18                   | 66 945                   | 193 442    |
| Skatteskulder                                | Not 19                   | 23 299                   | 41 263     |
| Övriga skulder                               | Not 20                   | 0                        | 2          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21                   | 294 069                  | 335 033    |
| Summa kortfristiga skulder                   | 4 276 761                | 863 868                  |            |
| Summa eget kapital och skulder               | 4 985 128                | 5 080 324                |            |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2024-12-31                | 2023-12-31                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                           |                           |
| Rörelseresultat                                                                               | 588 093                   | 582 954                   |
| Avskrivningar                                                                                 | 91 263                    | 91 263                    |
|                                                                                               | <strong>679 357</strong>  | <strong>674 217</strong>  |
| Erhållen ränta                                                                                | 6 134                     | 3 375                     |
| Erlagd ränta                                                                                  | -210 578                  | -215 844                  |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>474 913</strong>  | <strong>461 748</strong>  |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                           |                           |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                                     | 55 120                    | -56 556                   |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                                        | -184 717                  | 118 281                   |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>345 316</strong>  | <strong>523 473</strong>  |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                     |                           |                           |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     | <strong>0</strong>        | <strong>0</strong>        |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                           |                           |
| Amortering av lån                                                                             | -294 128                  | -294 128                  |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>-294 128</strong> | <strong>-294 128</strong> |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                           |                           |
| Årets kassaflöde                                                                              | 51 188                    | 229 345                   |
| Likvida medel vid årets början                                                                | 1 789 990                 | 1 560 645                 |
| Likvida medel vid årets slut                                                                  | 1 841 177                 | 1 789 990                 |

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat istället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med andelsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltal som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 100      |

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder*                | 2 659 680                | 2 595 161                |
| Hyror, lokaler                        | 175 296                  | 164 568                  |
| Hyror, p-platser                      | 25 200                   | 25 200                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -2 100                   | -2 100                   |
| Övriga ersättningar                   | 15 470                   | 9 707                    |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>2 873 546</b>         | <b>2 792 536</b>         |

\* I årsavgifterna ingår värme, vatten, bredband och kabel-tv.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Erhållna statliga bidrag Elstöd     | 0                        | 24 343                   |
| Övriga rörelseintäkter              | 1 280                    | 800                      |
| Försäkringsersättningar             | 0                        | 5 448                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>1 280</b>             | <b>30 591</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -148 750                 | -32 500                  |
| Reparationer                         | -87 111                  | -240 268                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -122 520                 | -120 306                 |
| Försäkringspremier                   | -58 612                  | -52 643                  |
| Kabel- och digital-TV                | -41 652                  | -36 280                  |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -48 357                  | -14 158                  |
| Serviceavtal                         | -119 670                 | -75 782                  |
| Bevakningskostnader                  | -33 034                  | 0                        |
| Förbrukningsinventarier              | -7 782                   | -27 478                  |
| Vatten                               | -191 633                 | -169 906                 |
| Fastighetsel                         | -103 617                 | -96 328                  |
| Uppvärmning                          | -409 443                 | -417 086                 |
| Sophantering och återvinning         | -28 184                  | -82 670                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -354 667                 | -316 535                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-1 755 030</b>        | <b>-1 681 939</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -112 392                 | -108 488                 |
| Hyra inventarier & verktyg                 | -23 661                  | -22 450                  |
| IT-kostnader                               | 27                       | 0                        |
| Lämnade skadestånd                         | 0                        | -26 200                  |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -17 500                  | -12 500                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -14 150                  | -43 401                  |
| Kreditupplysningar                         | -237                     | -41                      |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -11 174                  | -8 138                   |
| Representation                             | -12 199                  | -8 532                   |
| Tidskrifter och facklitteratur             | -345                     | -689                     |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -24 070                  | -24 070                  |
| Bankkostnader                              | -3 833                   | -2 028                   |
| Övriga externa kostnader                   | -147                     | -9 375                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-219 679</b>          | <b>-265 911</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -171 898                 | -157 498                 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -6 400                   | -5 800                   |
| Övriga personalkostnader                              | -1 008                   | 0                        |
| Sociala kostnader                                     | -41 454                  | -37 762                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-220 760</b>          | <b>-201 060</b>          |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -91 263                  | -91 263                  |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-91 263</b>           | <b>-91 263</b>           |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 0                        | 1 606                    |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 152                      | 55                       |
| Övriga ränteintäkter                                          | 5 982                    | 1 714                    |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>6 134</b>             | <b>3 375</b>             |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -209 962                 | -215 136                 |
| Övriga räntekostnader                                   | 93                       | 0                        |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-209 869</b>          | <b>-215 136</b>          |

**Not 10 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                               | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                  |                  |
| Byggnader                                     | 8 381 007        | 8 381 007        |
| Mark                                          | 90 000           | 90 000           |
| Anslutningsavgifter                           | 57 000           | 57 000           |
|                                               | <b>8 528 007</b> | <b>8 528 007</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>8 528 007</b> | <b>8 528 007</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|                     |                   |                   |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader           | -5 489 965        | -5 398 702        |
| Anslutningsavgifter | -57 000           | -57 000           |
|                     | <b>-5 546 965</b> | <b>-5 455 702</b> |

**Årets avskrivningar**

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -91 263        | -91 263        |
|                             | <b>-91 263</b> | <b>-91 263</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>-5 638 228</b> | <b>-5 546 965</b> |
|-------------------|-------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>2 889 779</b> | <b>2 981 042</b> |
|------------------|------------------|

**Varav**

|           |           |           |
|-----------|-----------|-----------|
| Byggnader | 2 799 779 | 2 891 042 |
| Mark      | 90 000    | 90 000    |

**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 71 000 000 | 71 000 000 |
| Lokaler  | 3 450 000  | 3 450 000  |

**Totalt taxeringsvärde**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>74 450 000</b> | <b>74 450 000</b> |
|-------------------|-------------------|

*varav byggnader*

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <i>42 123 000</i> | <i>42 123 000</i> |
|-------------------|-------------------|

*varav mark*

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <i>32 327 000</i> | <i>32 327 000</i> |
|-------------------|-------------------|



**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                     | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Andra aktier och andelar                            | 500        | 500        |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>500</b> | <b>500</b> |

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

|                                            | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga finansiella instrument              | 27 000        | 27 000        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>27 000</b> | <b>27 000</b> |

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2024-12-31   | 2023-12-31 |
|--------------------------------------------------|--------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 1 442        | 9          |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>1 442</b> | <b>9</b>   |

**Not 14 Övriga fordringar**

|                                | 2024-12-31    | 2023-12-31     |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| Skattekonto                    | 93 847        | 106 669        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>93 847</b> | <b>106 669</b> |

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 60 360         | 58 612         |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 0              | 33 034         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 587            | 27 698         |
| Förutbetald renhållning                                   | 906            | 0              |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 9 815          | 10 208         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 59 715         | 45 563         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>131 383</b> | <b>175 114</b> |

**Not 16 Kassa och bank**

|                             | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 1 004 314        | 1                |
| Transaktionskonto           | 836 863          | 1 789 989        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 841 177</b> | <b>1 789 990</b> |



**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                     | 2024-12-31       | 2023-12-31        |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                      | 10 781 448       | 11 075 576        |
| Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut | -3 598 320       | 0                 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut    | -294 128         | -294 128          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                             | <b>6 889 000</b> | <b>10 781 448</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld         | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld         |
|--------------|------------|---------------------|-------------------|-------------------------|--------------------|-------------------|
| STADSHYPOTEK | 0,72%      | 2025-10-30          | 3 854 576         |                         | 0                  | 3 726 448         |
| STADSHYPOTEK | 2,56%      | 2027-04-30          | 7 221 000         |                         | 0                  | 7 055 000         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>11 075 576</b> |                         | <b>0</b>           | <b>10 781 448</b> |

\*Senast kända räntesatser

*Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 294 128 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 470 640 kr.*

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 3 598 320 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 18 Leverantörsskulder**

|                                      | 2024-12-31    | 2023-12-31     |
|--------------------------------------|---------------|----------------|
| Leverantörsskulder                   | 66 945        | 191 117        |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 0             | 2 325          |
| <b>Summa leverantörsskulder</b>      | <b>66 945</b> | <b>193 442</b> |

**Not 19 Skatteskulder**

|                            | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder              | 23 299        | 41 263        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>23 299</b> | <b>41 263</b> |

**Not 20 Övriga skulder**

|                                    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 0          | 2          |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>0</b>   | <b>2</b>   |

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 30 101         | 30 810         |
| Upplupna elkostnader                                      | 10 589         | 8 877          |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 16 242         | 14 576         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 55 780         | 59 538         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 4 180          | 4 970          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 177 177        | 216 262        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>294 069</b> | <b>335 033</b> |

**Not 22 Ställda säkerheter**

|                        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 13 283 000 | 13 283 000 |



## Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

---

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

### Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Limhamn

---

Ann-Catrin Persson

---

Christer Jeppsson

---

Andreas Luger

---

Eva-Maria Andrén

---

Jonny Samuelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB

---

Mattias Nilsson  
Auktoriserad revisor

---

Karolina Strömberg  
Förtroendevald revisor

---

Marie Dagner  
Förtroendevald revisor





# Verifikat

Transaktion 09222115557543974231

## Dokument

208596 Brf Sälgen Årsredovsning 240101-241231 ej sign  
Huvuddokument  
22 sidor  
Startades 2025-04-10 16:01:01 CEST (+0200) av Natalie  
Andersson (NA)  
Färdigställt 2025-04-14 16:18:05 CEST (+0200)

## Initierare

Natalie Andersson (NA)  
Riksbyggen  
natalie.andersson@riksbyggen.se

## Signerare

Ann-Catrin Persson (AP)  
salgen@ownit.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANN-CATRIN PERSSON"  
Signerade 2025-04-10 16:48:58 CEST (+0200)

Andreas Luger (AL)  
luger76@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDREAS BALI LUGER"  
Signerade 2025-04-10 23:14:37 CEST (+0200)

Christer Jeppsson (CJ)  
jeppsson@ownit.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CHRISTER JEPSSON"  
Signerade 2025-04-10 16:48:41 CEST (+0200)

Eva-Maria Andrén (EA)  
evamaria2andren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA-  
MARIA ANDRÉN"  
Signerade 2025-04-12 08:34:26 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557543974231

Jonny Samuelsson (JS)

*jonny.samuelsson71@gmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Jonny Samuelsson"

Signerade 2025-04-11 19:20:19 CEST (+0200)

Karolina Strömberg (KS)

*karolina.stromberg89@gmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Karolina Anna Sofia Strömberg"

Signerade 2025-04-12 13:56:37 CEST (+0200)

Marie Dagner (MD)

*mariedagner60@gmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARIE-CHARLOTTE DAGNER"

Signerade 2025-04-12 11:25:41 CEST (+0200)

Mattias Nilsson (MN)

*mattias.nilsson1@se.ey.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MATTIAS NILSSON"

Signerade 2025-04-14 16:18:05 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BRF Sälgen i Malmö, 746000-5460

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Sälgen i Malmö för år 2024.

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 31 december 2024 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 *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

#### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

#### *Uttalande*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av HSB Brf Sälgen i Malmö för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalande*

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 revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *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 tryggsamt 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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 prövar 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.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson  
Auktoriserad revisor

Karolina Strömberg  
Förtroendevald revisor

Marie Dagner-Lindau  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557544225749

## Dokument

Revisionsberättelse BRF Sälgen i Malmö  
Huvuddokument  
2 sidor  
Startades 2025-04-14 14:28:29 CEST (+0200) av Natalie  
Andersson (NA)  
Färdigställt 2025-04-14 16:17:15 CEST (+0200)

## Initierare

Natalie Andersson (NA)  
Riksbyggen  
natalie.andersson@riksbyggen.se

## Signerare

Karolina Strömberg (KS)  
karolina.stromberg89@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Karolina Anna Sofia Strömberg"  
Signerade 2025-04-14 15:51:10 CEST (+0200)

Marie Dagner (MD)  
mariedagner60@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARIE-CHARLOTTE DAGNER"  
Signerade 2025-04-14 14:53:43 CEST (+0200)

Mattias Nilsson (MN)  
mattias.nilsson1@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MATTIAS NILSSON"  
Signerade 2025-04-14 16:17:15 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557544225749

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# HSB Bostadsrättsförening Sälgen i Malmö

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för HSB Bostadsrättsförening Sälgen i  
Malmö i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



