

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

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
2025-01-01 till 2025-12-31

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 48% till 280%.

I resultatet ingår avskrivningar med 90 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 464 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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 ²
Bostadsarea	3 222 m ²
Lokalarea	340 m ²

Årets taxeringsvärde	75 122 000 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 108 tkr och planerat underhåll för 178 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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 125 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 35 kr/m² avseende planerat underhåll. Kommande investeringar klassificeras däremot som komponentbyten i underhållsplanen (K3). Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittlig evig underhålls- och investeringskostnad på 995 tkr per år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 125 tkr (35 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. 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
Huskropp utvändigt	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Inköp och underhåll tvättstuga	73 265
Målning gemensamma utrymmen	89 688
Installationer värmesystem	15 065

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Catrin Persson	Ordförande	2027
Christer Jeppsson	Vice ordförande	2026
Jonny Samuelsson	Ledamot	2026
Eva-Maria Andrén	Ledamot	2027
Jens Andersson	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Mouafik	Suppleant	2026
Karolina Kalthoff	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2026
Marie Dagner	Förtroendevald revisor	2026
Therese Boholm	Förtroendevald revisor	2026

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. Däremot har föreningen tagit beslut om att ändra redovisningsprincip till K3 från och med 2025-01-01. Föreningen har skrivit upp värdet av marken till 75% av värdet enligt 2022 års Fastighetstaxering.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 61 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 4,8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 6% fr.o.m. 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 865 kr/m²/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 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

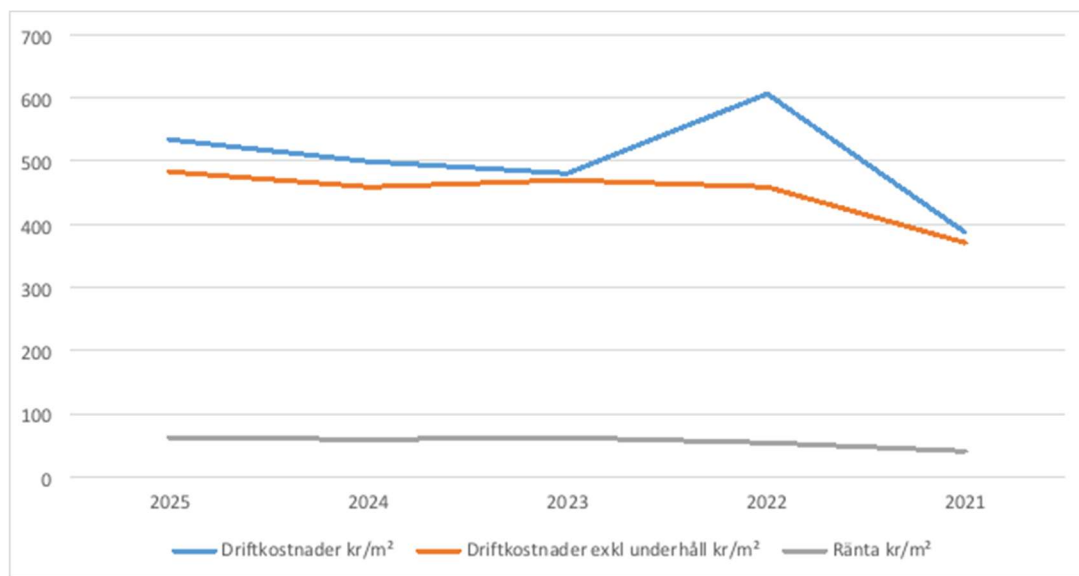


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 000	2 874	2 793	2 649	2 596
Rörelsens intäkter	3 001	2 875	2 823	2 649	2 597
Resultat efter finansiella poster*	373	384	371	-151	601
Årets resultat	373	384	371	-151	601
Resultat exkl avskrivningar	464	476	462	-60	692
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	339	-592	-469	-926	-127
Balansomslutning	29 409	4 985	5 080	4 886	5 304
Årets kassaflöde	272	51	229	-319	381
Soliditet %*	62	-124	-129	-142	-128
Likviditet %	280	48	240	239	26
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	93	92	93	93
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	865	825	805	763	749
Driftkostnader kr/kvm	525	499	478	606	385
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	475	458	469	458	370
Energikostnad kr/kvm*	212	198	192	164	164
Underhållsfond kr/kvm	1 143	1 158	900	648	553
Reservering till underhållsfond kr/kvm	35	300	261	243	230
Sparande kr/kvm*	180	175	139	131	209
Ränta kr/kvm	61	59	60	54	38
Skuldsättning kr/kvm*	2 944	3 027	3 109	3 192	3 275
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 255	3 346	3 437	3 529	3 620
Räntekänslighet %*	3,8	4,1	4,3	4,6	4,8

* 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	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	97 630	0	4 126 100	-10 782 913	384 359
Disposition enl. årsstämmobeslut				384 359	-384 359
Reservering underhållsfond			125 000	-125 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-178 018	178 018	
Överföring från uppskrivningsfonden		24 155 250		-24 155 250	
Årets resultat					373 187
Vid årets slut	97 630	24 155 250	4 073 082	-34 500 786	373 187

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-10 398 554
Årets resultat	373 187
Årets fondreservering enligt stadgarna	-125 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	178 018
Summa	-9 972 349

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-9 972 349**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 000 354	2 873 546
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 096	1 280
Summa rörelseintäkter		3 001 450	2 874 826
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 844 273	-1 755 030
Övriga externa kostnader	Not 5	-256 786	-219 679
Personalkostnader	Not 6	-236 652	-220 760
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-90 432	-91 263
Summa rörelsekostnader		-2 428 143	-2 286 733
Rörelseresultat		573 307	588 093
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16 974	6 134
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-217 093	-209 869
Summa finansiella poster		-200 119	-203 734
Resultat efter finansiella poster		373 187	384 359
Årets resultat		373 187	384 359



Balansräkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	26 954 597	2 889 779
Summa materiella anläggningstillgångar		26 954 597	2 889 779
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Andra långfristiga fordringar	Not 12	27 000	27 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		27 500	27 500
Summa anläggningstillgångar		26 982 097	2 917 279
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	−3 082	1 442
Övriga fordringar	Not 14	98 863	93 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	217 555	131 383
Summa kortfristiga fordringar		313 336	226 672
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 113 431	1 841 177
Summa kassa och bank		2 113 431	1 841 177
Summa omsättningstillgångar		2 426 767	2 067 850
Summa tillgångar		29 408 864	4 985 128



Balansräkning

Belopp i kr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	91 821	91 821
Uppskrivningsfond	24 155 250	0
Fond för yttre underhåll	4 073 082	4 126 100
Summa bundet eget kapital	28 320 153	4 217 921
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-10 345 536	-10 782 913
Årets resultat	373 187	384 359
Summa fritt eget kapital	-9 972 349	-10 398 554
Summa eget kapital	18 347 804	-6 180 633
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 193 192
Summa långfristiga skulder	10 193 192	6 889 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	294 128
Leverantörsskulder	Not 18	159 913
Skatteskulder	Not 19	0
Övriga skulder	Not 20	48 671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	365 156
Summa kortfristiga skulder	867 868	4 276 761
Summa eget kapital och skulder	29 408 864	4 985 128



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	573 307	588 093
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	90 432	91 263
	663 739	679 357
Erhållen ränta	16 974	6 134
Erlagd ränta	-217 801	-210 578
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	462 911	474 913
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-86 663	55 120
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	190 134	-184 717
Kassaflöde från den löpande verksamheten	566 382	345 316
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-294 128	-294 128
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-294 128	-294 128
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	272 254	51 188
Likvida medel vid årets början	1 841 177	1 789 990
Likvida medel vid årets slut	2 113 431	1 841 177



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har föranlett ändrade redovisningsprinciper. Detta har påverkat posten Byggnader och mark med övergång till komponentavskrivning. Jämförelseåret har inte omräknats enligt K3 med hänvisning till 3 kap 5 § ÅRL avseende mindre företag. I övrigt har övergången till K3 inte föranlett någon bristande jämförbarhet mot tidigare redovisningsprinciper.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	120
Ventilation	Linjär	100
Stamledning värme	Linjär	60
El	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Entrépartier	Linjär	50
Stamledning VA	Linjär	45
Fasad	Linjär	40
Fönster	Linjär	40
Balkonger	Linjär	40
Inre ytskikt	Linjär	18
Tvättstuga	Linjär	14

Mark är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 786 629	2 659 680
Hyror, lokaler	178 056	175 296
Hyror, p-platser	25 200	25 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 100	-2 100
Övriga ersättningar	12 569	15 470
Summa nettoomsättning	3 000 354	2 873 546

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 096	1 280
Summa övriga rörelseintäkter	1 096	1 280

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-178 018	-148 750
Reparationer	-108 336	-87 111
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-104 316	-122 520
Försäkringspremier	-83 872	-58 612
Kabel- och digital-TV	-39 318	-41 652
Systematiskt brandskyddsarbete	-39 116	-48 357
Serviceavtal	-89 461	-119 670
Bevakningskostnader	0	-33 034
Förbrukningsinventarier	-56 363	-7 782
Vatten	-197 385	-191 633
Fastighetsel	-110 025	-103 617
Uppvärmning	-449 036	-409 443
Sophantering och återvinning	-43 758	-28 184
Förvaltningsarvode drift	-345 271	-354 667
Summa driftskostnader	-1 844 273	-1 755 030

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-127 866	-112 392
Hyra inventarier & verktyg	-25 009	-23 661
IT-kostnader	0	27
Arvode, yrkesrevisor	-22 500	-17 500
Övriga förvaltningskostnader	-22 831	-14 150
Kreditupplysningar	0	-237
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 217	-11 174
Representation	0	-12 199
Kontorsmateriel	-5 975	0
Tidskrifter och facklitteratur	-344	-345
Medlems- och föreningsavgifter	-24 070	-24 070
Bankkostnader	-2 897	-3 833
Övriga externa kostnader	-6 077	-147
Summa övriga externa kostnader	-256 786	-219 679

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-176 400	-171 898
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 400	-6 400
Övriga personalkostnader	-11 300	-1 008
Sociala kostnader	-42 552	-41 454
Summa personalkostnader	-236 652	-220 760

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-90 432	-91 263
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-90 432	-91 263

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	16 332	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	152
Övriga ränteintäkter	642	5 982
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16 974	6 134



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-217 093	-209 962
Övriga räntekostnader	0	93
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-217 093	-209 869

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	8 381 007	8 381 007
Mark	90 000	90 000
Anslutningsavgifter	57 000	57 000
	8 528 007	8 528 007
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 528 007	8 528 007

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 638 228	-5 489 965
Anslutningsavgifter	0	-57 000
	-5 638 228	-5 546 965

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-90 432	-91 263
	-90 432	-91 263

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-5 728 660	-5 638 228
-------------------	-------------------

Uppskrivning mark*

24 155 250	0
------------	---

Restvärde enligt plan vid årets slut

26 954 597	2 889 779
-------------------	------------------

Varav

Byggnader	2 709 347	2 799 779
Mark	90 000	90 000
Uppskrivning mark	24 155 250	0

75% av taxeringsvärde*Taxeringsvärden**

Bostäder	74 000 000	71 000 000
Lokaler	1 122 000	3 450 000

Totalt taxeringsvärde

75 122 000	74 450 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>43 813 000</i>	<i>42 123 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>31 309 000</i>	<i>32 327 000</i>
-------------------	-------------------

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Andra aktier och andelar	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga finansiella instrument	27 000	27 000
Summa andra långfristiga fordringar	27 000	27 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-3 082	1 442
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-3 082	1 442

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	16 992	0
Skattekonto	81 871	93 847
Summa övriga fordringar	98 863	93 847

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	69 959	60 360
Förutbetalt förvaltningsarvode	31 885	587
Förutbetald renhållning	856	906
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 930	9 815
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 309	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 615	59 715
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	217 555	131 383

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 020 646	1 004 314
Transaktionskonto	1 092 785	836 863
Summa kassa och bank	2 113 431	1 841 177



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	10 487 320	10 781 448
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-3 598 320
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-294 128	-294 128
Långfristig skuld vid årets slut	10 193 192	6 889 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,56%	2027-04-30	7 055 000	0	166 000	6 889 000
STADSHYPOTEK	2,75%	2028-10-30	3 726 448	0	128 128	3 598 320
Summa			10 781 448	0	294 128	10 487 320

*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.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	118 184	66 945
Ej reskontraförda leverantörsskulder	41 729	0
Summa leverantörsskulder	159 913	66 945

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	0	23 299
Summa skatteskulder	0	23 299

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	48 671	0
Summa övriga skulder	48 671	0



Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	29 393	30 101
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 635	0
Upplupna elkostnader	9 901	10 589
Upplupna vattenavgifter	17 845	16 242
Upplupna värmekostnader	60 309	55 780
Upplupna kostnader för renhållning	1 833	4 180
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 900	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	240 339	177 177
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	365 156	294 069

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
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

Årsredovisningens innehåll blev klart den 8/4-2026.

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

Limhamn

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ann-Catrin Persson

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Christer Jeppsson

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jens Andersson

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Eva-Maria Andrén

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jonny Samuelsson

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

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor

Therese Boholm
Förtroendevald revisor

Marie Dagner
Förtroendevald revisor





Verifikat

Dokument-ID 09222115557575226353

Dokument

208596 Brf Sälgen Årsredovsning 250101-251231 ej sign
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2026-04-13 14:01:22 CEST (+0200) av Natalie
Andersson (NA)
Färdigställt 2026-04-15 09:17:09 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 2026-04-13 14:05:30 CEST (+0200)

Christer Jeppsson (CJ)
jeppsson@ownit.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTER JEPSSON"
Signerade 2026-04-13 17:55:32 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA-MARIA ANDRÉN"
Signerade 2026-04-13 14:27:19 CEST (+0200)

Jens Andersson (JA)
jra.ark@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jens Rasmus Andersson"
Signerade 2026-04-13 16:57:55 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575226353

Jonny Samuelsson (JS)
jonny.samuelsson@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jonny Samuelsson"
Signerade 2026-04-13 15:03:18 CEST (+0200)

Marie Dagner (MD)
mariedagner60@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIE-CHARLOTTE DAGNER"
Signerade 2026-04-13 18:01:21 CEST (+0200)

Therese Boholm (TB)
thereseboholm@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Therese Elisabeth Boholm"
Signerade 2026-04-13 21:12:42 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS NILSSON"
Signerade 2026-04-15 09:17:09 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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 Bostadsrättsförening Sälgen i Malmö, org.nr 746000-5460

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sälgen i Malmö för år 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 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 *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *De förtroendevalda revisorernas ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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 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.

De förtroendevalda revisorernas 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 Bostadsrättsförening Sälgen i Malmö för år 2025-01-01 - 2025-12-31 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 revisorssed 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 trygghande 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

Therese Boholm
Förtroendevald revisor

Marie Dagner
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575315914

Dokument

25 Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-04-14 10:39:10 CEST (+0200) av Natalie Andersson (NA)

Färdigställt 2026-04-15 09:16:22 CEST (+0200)

Initierare

Natalie Andersson (NA)

Riksbyggen

natalie.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Marie Dagner (MD)

mariedagner60@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARIE-CHARLOTTE DAGNER"

Signerade 2026-04-14 13:09:05 CEST (+0200)

Therese Boholm (TB)

thereseboholm@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Therese Elisabeth Boholm"

Signerade 2026-04-14 10:58:27 CEST (+0200)

Mattias Nilsson (MN)

mattias.nilsson1@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MATTIAS NILSSON"

Signerade 2026-04-15 09:16:22 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575315914

Detta verifikat är utfärdat 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



