



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Sallerup i Eslöv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Sallerup i Eslöv med säte i ESLÖV org.nr. 716406-7485 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1975. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Eslöv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ädlingen 1	1976-01-01	1976

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
35	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 378
Totalt 35 objekt		3 378

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 3 rok, 18 st 4 rok, 8 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Håkan Thuresson	Ordförande		
Rasmus Gerdin	Ledamot		2024-05-28
Bodil Wallhoff	Ledamot		
Anneli Klang	Ledamot		
Richard Kvist	Ledamot	2024-05-28	
Richard Kvist	Suppleant		2024-05-27
Patrik Augustsson	Ledamot		
Hibatollah El-Tahan	Suppleant		



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Håkan Thuresson, Richard Kvist, Hibatollah El-Tahan.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rasmus Gerdin, Bodil Wallhoff, Anneli Klang, Håkan Thuresson, Richard Kvist och Patrik Augustsson.

Revisorer har varit: Jessica Malmberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Kerstin Rosdahl, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

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

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

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-26.

Under året har en garagelänga åtgärdats p.g.a. brand till en kostnad om ca 255 000 kr.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Lagt om tak på samtliga 1.5-planshus
2021	Upphandling av ny Internet och TV-leverantör
2022	Färdigställande av takbyte
2024	Renovering lekplats
2024	Nya grindar

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av varmvattenberedare
2026	Rensning och spolning av avloppsledningar
2027	Byte av vattenledningar och avloppsledningar
2028	Omfogning av tegelfogar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	133	209	172	185	213
Skuldsättning, kr/kvm	2 609	2 533	2 603	2 566	1 726
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 609	2 533	2 603	2 566	1 726
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	3
Energikostnad, kr/kvm	68	54	64	50	52
Årsavgifter, kr/kvm	679	584	578	566	555
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	88	92	92	90
Totala intäkter, kr/kvm	673	667	626	618	619
Nettoomsättning, tkr	2 271	2 221	2 115	2 077	2 089
Resultat efter finansiella poster, tkr	-616	350	-815	339	246
Soliditet, %	30	33	32	36	42

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El och uppvärmning ingår ej i årsavgiften.

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på kostnader för planerade underhåll samt kostnader för försäkringsärenden.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 185 649 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 133 kr/m².

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

För att finansiera kommande underhåll enligt underhållsplanen kan årsavgiften komma att höjas ytterligare.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	499 900	0	0	499 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	921 410	0	-328 080	593 330
S:a bundet eget kapital, kr	1 421 310	0	-328 080	1 093 230
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 946 820	349 902	328 080	3 624 802
Årets resultat, kr	349 902	-349 902	-615 966	-615 966
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 296 722	0	-287 886	3 008 836
S:a eget kapital, kr	4 718 032	0	-615 966	4 102 066

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 117 000 kr samt ianspråktagande skett med 445 080 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 296 722
Årets resultat, kr	-615 966
Reservation till underhållsfond, kr	-117 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	445 080
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 008 836

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 008 836

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 270 974	2 220 698
Övriga rörelseintäkter	Not 3	624	31 414
Summa Rörelseintäkter		2 271 598	2 252 112
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 022 023	-1 102 940
Övriga externa kostnader	Not 5	-167 962	-144 939
Personalkostnader	Not 6	-114 291	-131 801
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-354 562	-354 559
Summa Rörelsekostnader		-2 658 837	-1 734 238
Rörelseresultat		-387 239	517 874
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	259	70
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-228 986	-168 042
Summa Finansiella poster		-228 727	-167 972
Resultat efter finansiella poster		-615 966	349 902
Resultat före skatt		-615 966	349 902
Årets resultat		-615 966	349 902



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	12 549 592	12 904 153
Summa Materiella anläggningstillgångar		12 549 592	12 904 153

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

12 550 092 12 904 653

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	92 362	97 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	56 709	35 751
Summa Kortfristiga fordringar		149 071	133 303

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	866 429	792 978
Summa Kassa och bank		866 429	792 978

Summa Omsättningstillgångar

1 015 500 926 280

Summa Tillgångar

13 565 591 13 830 933



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 15	499 900	499 900
Fond för yttre underhåll	Not 16	593 330	921 410
Summa Bundet eget kapital		1 093 230	1 421 310

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	Not 17	3 624 802	2 946 820
Årets resultat	Not 18	-615 966	349 902
Summa Fritt eget kapital		3 008 836	3 296 722

Summa Eget kapital		4 102 067	4 718 033
--------------------	--	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	7 374 876	6 314 521
Summa Långfristiga skulder		7 374 876	6 314 521

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 437 400	2 238 655
Leverantörsskulder	Not 20	80 604	62 783
Skatteskulder	Not 21	51 159	58 642
Övriga kortfristiga skulder	Not 22	224 609	213 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	294 877	224 648
Summa Kortfristiga skulder		2 088 648	2 798 380

Summa Skulder		9 463 524	9 112 901
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		13 565 591	13 830 933
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-387 239	517 874
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	354 562	354 559
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	354 562	354 559
Erhållen ränta	259	0
Erlagd ränta	-221 945	-163 736
Övriga poster	0	70
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-254 364	708 767
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-15 768	12 211
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	84 483	-48 963
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	68 715	-36 752
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-185 649	672 015
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	259 100	-240 900
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	259 100	-240 900
Årets kassaflöde	73 451	431 115
Likvida medel vid årets början	884 222	453 107
Likvida medel vid årets slut	957 674	884 222



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 20-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 5 624 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 010 204	1 970 784
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	168 960	168 960
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	115 080	105 000
	Övriga primära intäkter	6 729	5 953
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 300 973	2 250 697
	Avsatt till inre fond	-29 999	-29 999
	<i>Summa</i>	-29 999	-29 999
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 270 974	2 220 698

I årsvgiften ingår vatten, TV, bredband och Kabel-TV

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	624	31 414
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	624	31 414

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-136 131	-128 796
	Snö och halk-bekämpning	-39 275	-13 288
	Reparationer	-148 691	-78 741
	Planerat underhåll	-445 080	0
	Försäkringsskador	-255 153	0
	El	-39 809	-43 352
	Vatten	-191 190	-145 702
	Sophämtning	-132 778	-122 037
	Fastighetsförsäkring	-34 186	-31 415
	Kabel-TV och bredband	-111 060	-111 060
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-333 375	-277 577
	Förvaltningsavtalskostnader	-155 296	-150 972
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 022 023	-1 102 940

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-60 630	-80 840
	Administrationskostnader	-11 396	-21 012
	Extern revision	-13 500	-12 000
	Konsultkostnader	-62 706	-8 520
	Medlemsavgifter	-11 500	-11 500
	Föreningsverksamhet	-5 257	0
	Övriga förvaltningskostnader	-2 973	-11 066
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-167 962	-144 939
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-77 700	-96 600
	Revisionsarvode	-6 825	-6 825
	Sociala avgifter	-22 553	-28 376
	Övriga personalkostnader	-7 212	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-114 291	-131 801
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-309 813	-309 810
	Avskrivning på markanläggning	-44 749	-44 749
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-354 562	-354 559
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	259	70
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	259	70
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-222 881	-166 259
	Övriga räntekostnader	-6 105	-1 783
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-228 986	-168 042

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 722 515	16 722 515
	Ingående anskaffningsvärde mark	346 447	346 447
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 118 713	1 118 713
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	18 187 675	18 187 675
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 283 522	-4 928 963
	Årets avskrivningar	-354 562	-354 559
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 638 083	-5 283 522
	<i>Utgående redovisat värde</i>	12 549 592	12 904 153
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	25 473 000	23 962 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 790 000	13 440 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	46 263 000	37 402 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	9 917 000	9 917 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	9 917 000	9 917 000
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	91 245	91 245
	Skattekonto	1 117	6 307
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	92 362	97 552
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	8 734	7 986
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 975	27 765
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	56 709	35 751

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	865 296	790 028
	Bankkonto 2	1 133	2 950
	<i>Summa Kassa och bank</i>	866 429	792 978
Not 15	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	499 900	499 900
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	499 900	499 900
Not 16	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	593 330	921 410
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	593 330	921 410
Not 17	Balanserat resultat	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Balanserat resultat</i>		
	Balanserat resultat	3 624 802	2 946 820
	<i>Summa Balanserat resultat</i>	3 624 802	2 946 820
Not 18	Årets resultat	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Årets resultat</i>		
	Årets resultat	-615 966	349 902
	<i>Summa Årets resultat</i>	-615 966	349 902

Not 19 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,06%	2026-01-30	1 514 755	17 980
Stadshypotek AB	4,71%	2028-10-30	959 300	11 420
Stadshypotek AB	4,38%	2025-09-30	315 000	17 500
SBAB Bank AB	1,49%	2026-12-11	2 820 000	60 000
SBAB Bank AB	1,49%	2026-12-11	2 220 221	50 000
Stadshypotek AB	3,55%	2025-03-03	983 000	84 000
			8 812 276	240 900

Långfristig del	7 374 876
Nästa års amortering av långfristig skuld	139 400
Lån som ska konverteras inom ett år	1 298 000
Kortfristig del	1 437 400
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	240 900
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	963 600
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,62%
Finns swap-avtal	Nej

Not 20 Leverantörsskulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Leverantörsskulder</i>		
Leverantörsskulder	80 604	62 783
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	80 604	62 783

Not 21 Skatteskulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	51 159	58 642
<i>Summa Skatteskulder</i>	51 159	58 642

Not 22 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	223 296	212 339
Övriga kortfristiga skulder	1 313	1 313
<i>Summa Övriga skulder</i>	224 609	213 652

Not 23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	181 527	185 751
	Upplupna räntekostnader	30 019	22 978
	Övriga upplupna kostnader	83 331	15 919
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	294 877	224 648

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sallerup i Eslöv, org.nr. 716406-7485

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sallerup i Eslöv för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sallerup i Eslöv för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jessica Malmberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Sallerup i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HÅKAN THURESSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 11:39:50



PATRIK AUGUSTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 13:06:24



RICHARD KVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 16:48:14



BODIL WALLHOFF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 12:47:12



ANNELI KLANG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 14:51:55



JESSICA MALMBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 20:37:35



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 11:15:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Sallerup i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JESSICA MALMBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 20:39:19



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 11:15:20



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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