

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pildammen i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5585 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kaplanen 2	2021-06-17	1944

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	40
111	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 114
Totalt 112 objekt		6 154

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 90 st 2 rok, 17 st 3 rok, 1 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Bostadsrättslokalen, föreningen äger lokalen och hyr i sin tur ut lokalen till hyresgäst.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Thomas Johansson	Ordförande	2021-03-07
Jan Östring	Ledamot	2016-06-20
Agneta Hane	Ledamot	2019-03-14
Nilsmagnus Sköld	Ledamot	2016-04-05
Johan Magnus Sveger	Ledamot	2021-03-07
Kent Wallgren	Suppleant	2016-04-18
Krister Erlandson	Suppleant	2023-03-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Johansson, Magnus Sveger och Nilsmagnus Sköld.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Agneta Hane, Thomas Johansson, Nilsmagnus Sköld och Johan Magnus Sveger.

Revisorer har varit: Sanaz Charbaf och Amanda Scotte vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Nils-Peter Almqvist (sammankallande) och Aboud Alyas, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-27. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-03.
Styrelsen har, efter räkenskapsårets utgång, tagit beslut om att höja avgifterna med 4 % från 2026-01-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Relining av fastighetens stammar. Pergolan på gården har byggts om på nytt.
2022	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) Relining av tre avloppsstammar Byte av hissar Rådmansgatan 23 D-F
2019	IMD El (individuellt mätning av el)
2018	Nytt låssystem till gården Omfogning av skorstenar samt inplåtning av skorstenskrönorna.
2017	Nya grindar till gården Relining av 5 st avloppsstammar på Rådmansgatan 23 D-F Ny belysning på innergården Spolning av avloppsstammar
2015	Relining av en avloppsstam på Smedjegatan 21C Gemensamhetslokalen totalrenoverad Räcken till källarnedgångar renoverade Underhåll av markytor OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) Inventering av radiatorer/termostater
2014	Byte av alla fönster till moderna treglasfönster Undercentralen (värme och vatten) uppdaterad med ny reglercentral
2013	Komplettering av grönytor med nya växter och träd
2012	Nytt porttelefonsystem och nyckelsystem med taggar
2011	Nya, säkrare källardörrar mellan trappan och källarutrymmen Alla fönster målade utvändigt
2010	Ombyggda tvättstugor med helt ny maskinpark Nytt föreningskontor Uppfräschning av trapphusen
2009	Ny miljöstation för källsortering på gården
2008	Nyrenoverad bastu
2003	Nytt tak
1993-1994	Hissar El stammar Vattenstammar

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

Årtal	Åtgärd
2027-2028	Underhåll hissar Smedjegatan 1A-C och Rådmansgatan 23 A-C
2028 - 2029	Underhåll trapphus

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 130 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 130.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	88	111	416	324	317
Skuldsättning, kr/kvm	12 015	12 170	12 283	11 880	1 990
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 015	12 329	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	12	12	2
Energikostnad, kr/kvm	274	280	242	223	205
Årsavgifter, kr/kvm	1 173	1 113	1 051	1 012	977
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 179	1 127	1 108	1 043	1 044
Nettoomsättning, tkr	7 237	6 897	6 627	6 180	6 001
Resultat efter finansiella poster, tkr	-803	-255	1 879	886	1 095
Soliditet, %	16	16	16	15	48

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår värme, VoA, sophantering samt bostadsrättstillägget, el debiteras efter förbrukning.

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 planerat underhåll, stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt höga räntekostnader på föreningens lån. För att möta de ökade räntekostnaderna beslutade styrelsen att höja föreningens avgifter inför 2025 med 4 %. Avgifterna höjs med ytterligare 4 % från och med 1 januari 2026 och styrelsen planerar för fortsatta årliga höjningar av avgifterna för att öka sparandet till det framtida underhållet.

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	189 860	0	0	189 860
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	614 220	0	0	614 220
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 252 702	0	-54 218	4 198 484
S:a bundet eget kapital, kr	5 056 782	0	-54 218	5 002 564
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 930 324	-255 062	54 218	9 729 480
Årets resultat, kr	-255 062	255 062	-802 522	-802 522
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 675 262	0	-748 304	8 926 958
S:a eget kapital, kr	14 732 044	0	-802 522	13 929 522

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 258 000 kr samt ianspråktagande skett med 312 218 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	9 675 262
Årets resultat, kr	-802 522
Reservation till underhållsfond, kr	-258 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	312 218
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 926 958

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 926 958

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

Resultaträkning		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 236 947	6 955 760
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 825	22 173
Summa Rörelseintäkter		7 253 772	6 977 933
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 857 438	-3 318 801
Övriga externa kostnader	Not 5	-168 494	-213 970
Arvoden	Not 6	-379 063	-380 254
Avskrivningar		-1 035 364	-906 115
Summa Rörelsekostnader		-5 440 359	-4 819 139
Rörelseresultat		1 813 413	2 158 794
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		107 512	62 632
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 723 447	-2 476 488
Summa Finansiella poster		-2 615 936	-2 413 856
Resultat efter finansiella poster		-802 522	-255 062
Resultat före skatt		-802 522	-255 062
Årets resultat		-802 522	-255 062

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7	85 762 51086 797 874
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		85 762 51086 797 874
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	150 500150 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		150 500150 500
Summa Anläggningstillgångar		85 913 01086 948 374

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		0104
Aktuell skattefordran		72 91660 760
Övriga kortfristiga fordringar		1 561 6901 949 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	158 570139 073
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 793 1762 149 540
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank		1 700 0442 552 781
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 700 0442 552 781
Summa Omsättningstillgångar		3 493 2204 702 320
Summa Tillgångar		89 406 22991 650 694

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	804 080	804 080
Fond för yttre underhåll	4 198 484	4 252 702
Summa Bundet eget kapital	5 002 564	5 056 782
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 729 480	9 930 324
Årets resultat	-802 522	-255 062
Summa Fritt eget kapital	8 926 958	9 675 262
Summa Eget kapital	13 929 522	14 732 044

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder kreditinstitut	Not 10	24 926 25037 859 000
Summa Långfristiga skulder		24 926 25037 859 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder kreditinstitut		49 016 50037 522 750
Leverantörsskulder		150 53290 081
Skatteskulder		22 5900
Övriga kortfristiga skulder		74 40573 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	1 286 4301 372 970
Summa Kortfristiga skulder		50 550 45739 059 650
Summa Skulder		75 476 70776 918 650
Summa Eget kapital och skulder		89 406 22991 650 694

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 813 413	2 158 794
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 035 364	906 115
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 035 364	906 115
Erhållen ränta	87 138	64 703
Erlagd ränta	-2 845 178	-2 071 444
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	90 737	1 058 168
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	224 691	-71 484
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	96 198	-1 603 669
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	320 889	-1 675 153
Kassaflöde från den löpande verksamheten	411 626	-616 985
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-5 048 950
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-5 048 950
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 439 000	-701 668
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 439 000	-701 668
Årets kassaflöde	-1 027 374	-6 367 603
Likvida medel vid årets början	4 150 598	10 518 201
Likvida medel vid årets slut	3 123 224	4 150 598

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	6 853 488	6 569 628
	Årsavgifter IMD el	213 842	172 041
	Årsavgifter lokaler	153 680	147 312
	Hyror lokaler	128 692	124 756
	Hyror förbrukningsbaserad	0	30 418
	Övriga primära intäkter	40 925	58 917
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 390 627	7 103 072
	Avgiftsbortfall	-153 680	-147 312
	<i>Summa</i>	-153 680	-147 312
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 236 947	6 955 760

I årsavgiften ingår Värme, VoA,, sophantering och bostadsrättstillägg.. El (IMD) debiteras enligt förbrukning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter	16 825	22 173
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	16 825	22 173

Övriga intäkter avser övriga utfakturerade kostnader samt bidrag från Arne Axerups stipendiefond på 5000 kr.

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-803 229	-507 940
	Snö och halk-bekämpning	0	-6 588
	Reparationer	-302 486	-347 000
	Planerat underhåll	-312 218	-35 675
	Försäkringsskador	-2 981	-17 355
	El	-366 301	-410 456
	Uppvärmning	-941 626	-963 851
	Vatten	-378 652	-359 212
	Sophämtning	-58 860	-85 956
	Fastighetsförsäkring	-106 276	-100 793
	Kabel-TV och bredband	-153 571	-149 793
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-271 080	-187 730
	Förvaltningsavtalskostnader	-154 740	-146 452
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 852 020	-3 318 801
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 480	-1 688
	Administrationskostnader	-43 976	-54 300
	Extern revision	-21 500	-14 571
	Medlemsavgifter	-46 895	-46 895
	Föreningsverksamhet	-29 402	-5 239
	Övriga förvaltningskostnader	-22 240	-91 277
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-168 494	-213 970
Not 6	Arvoden	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Arvoden</i>		
	Arvode styrelse	-149 399	-132 800
	Revisionsarvode	-15 700	-15 700
	Övriga arvoden	-127 200	-145 680
	Sociala avgifter	-86 764	-86 074
	<i>Summa Arvoden</i>	-379 063	-380 254

Övriga arvoden består av arvode till vicevård samt till valberedning.

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 903 668	35 148 716
	Ingående anskaffningsvärde mark	56 873 840	56 873 840
	Årets investeringar	0	7 754 952
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	99 777 508	99 777 508
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 979 634	-12 073 519
	Årets avskrivningar	-1 035 364	-906 115
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 014 998	-12 979 634
	<i>Utgående redovisat värde</i>	85 762 510	86 797 874
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	77 000 000	65 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	295 000	535 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	54 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	134 000	144 000
	<i>Summa</i>	131 429 000	113 679 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	78 311 500	78 311 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	78 311 500	78 311 500
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB Malmö	500	500
	Egna BR, långvarigt bruk	150 000	150 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	150 500	150 500
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	0	0
	Förutbetalda räntekostnader	0	0
	Upplupna ränteintäkter	21 411	1 038
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	137 159	138 035
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	158 570	139 073

Not 10 Långfristiga skulder kreditinstitut

2025-08-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	4,24%	2026-07-14	12 740 000	130 000
SBAB Bank AB	3,78%	2025-11-17	25 119 000	254 000
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,69%	2027-12-28	25 181 250	255 000
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,35%	2026-06-28	10 902 500	110 000
			73 942 750	749 000

Långfristig del	24 926 250
Nästa års amortering av långfristig skuld	255 000
Lån som ska konverteras inom ett år	48 761 500
Kortfristig del	49 016 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	749 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 996 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,28%
Finns swap-avtal	Nej

Om 5 år beräknas skulden uppgå till 70 197 750 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-08-31

2024-08-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	595 126	586 132
Upplupna räntekostnader	410 486	532 217
Övriga upplupna kostnader	280 818	254 621
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 286 430	1 372 970

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 2026-01-09

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.

Tomas Johansson
Ordförande

Agneta Hane

Jan Östring

Johan Magnus Sveger

Nilsmagnus Sköld

Vår revisionsberättelse har lämnats

Amanda Scotte
Av föreningen vald revisor

Sanaz Charbaf
Av föreningen vald revisor

Valon Gashi
Borevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pildammen i Malmö, org.nr. 746000-5585

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pildammen i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Pildammen i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 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 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

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Amanda Scotte
Av föreningen vald revisor

Sanaz Charbaf
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Pildammen i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Thomas Johansson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-01-12 kl. 14:17:39



Jan Östring

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-09 kl. 12:24:27



Agneta Hane

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-12 kl. 15:45:50



Johan Magnus Sveger

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-09 kl. 18:09:27



Nilsmagnus Sköld

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-10 kl. 12:34:01



Amanda Scotte

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-13 kl. 09:14:43



Sanaz Charbaf

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-13 kl. 15:08:10



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-16 kl. 10:50:00



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Pildammen i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Amanda Scotte

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-13 kl. 09:23:27



Sanaz Charbaf

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-13 kl. 15:06:40



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-16 kl. 10:49:38



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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