

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 2023-2024

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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-21.

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
1	lokaler (hyresrätt)	40
111	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 114
Totalt 113 objekt		6 194

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.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	
Per Svensson	Suppleant	2021-03-07	2024-02-16
Kent Wallgren	Suppleant	2016-04-18	
Krister Erlandson	Suppleant	2023-03-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Nilsmagnus Sköld, Kent Wallgren, Krister Erlandsson, Agneta Hahne, Tomas Johansson

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 Bertil Ekelund och Amanda Scotte vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit Henrik Tengqvist och Aboud Alyas, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-15. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Inga väsentliga förevarit under bokföringsåret.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

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 2024 -05-28.
Vid besiktningen framkom inget väsentligt behov av uppdatering eller reperation av fastigheten, utan endast mindre löpande fastighetsdrift.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inte för några större åtgärder.

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 EI (individuell 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 EI stammar Vattenstammar

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

Årtal	Åtgärd
2025 - 2026	Målning trapphus samt byte av el belysning trapphus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 129 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 128.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	111	416	324	317	244
Skuldsättning, kr/kvm	12 170	12 283	11 880	1 990	2 054
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 329	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	11	12	12	2	2
Energikostnad, kr/kvm	280	242	223	205	207
Årsavgifter, kr/kvm	1 113	1 051	1 012	977	940
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 127	1 108	1 043	1 044	962
Nettoomsättning, tkr	6 897	6 627	6 180	6 001	5 775
Resultat efter finansiella poster, tkr	-255	1 879	886	1 095	649
Soliditet, %	16	16	15	48	45

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

I de nyckeltal som har 0 (noll) i kolumnerna ovan innebär att nyckeltalet inte varit redovisat tidigare 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).

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.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt kraftigt ökade räntekostnader på föreningens lån. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 111 kr/m². För att möta de ökade räntekostnaderna beslutade styrelsen att höja föreningens avgifter inför 2024 med 5 %. Avgifterna höjs med ytterligare 4 % från och med 1 januari 2025 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	4 063 377	0	189 325	4 252 702
S:a bundet eget kapital, kr	4 867 457	0	189 325	5 056 782
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 240 232	1 879 418	-189 325	9 930 324
Årets resultat, kr	1 879 418	-1 879 418	-255 062	-255 062
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 119 650	0	-444 387	9 675 262
S:a eget kapital, kr	14 987 107	0	-255 062	14 732 044

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 225 000 kr samt ianspråktagande skett med 36 675 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	10 119 649
Årets resultat, kr	-255 062
Reservation till underhållsfond, kr	-225 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	35 675
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 675 262

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 675 262

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

Resultaträkning

Not

**2023-09-01
-2024-08-31****2022-09-01
-2023-08-31****Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning

2

6 896 843

6 627 139

Övriga intäkter

3

81 090

234 160

6 977 933**6 861 299****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-375 174

-326 153

Planerat underhåll

5

-35 675

-118 394

Fastighetsavgift/skatt

-187 730

-183 179

Driftskostnader

6

-2 573 770

-2 320 999

Övriga kostnader

7

-360 422

-296 912

Personalkostnader

8

-380 254

-342 243

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-906 115

-597 440

-4 819 140**-4 185 320****Rörelseresultat****2 158 793****2 675 979****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

62 632

12 721

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 476 488

-809 283

-2 413 856**-796 562****Årets resultat****-255 062****1 879 418**

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	86 797 874	79 949 036
Pågående nyanläggningar	10	0	2 706 002
		86 797 874	82 655 038
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	150 500	150 500
		150 500	150 500
Summa anläggningstillgångar		86 948 374	82 805 538
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		104	24
Avräkningskonto HSB Malmö		1 597 817	5 518 201
Aktuella skattefordringar		60 760	65 311
Övriga fordringar	12	351 785	256 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	139 073	160 343
		2 149 539	6 000 511
<i>Kassa och bank</i>		2 552 781	5 000 000
Summa omsättningstillgångar		4 702 320	11 000 511
SUMMA TILLGÅNGAR		91 650 694	93 806 049

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		189 860	189 860
Upplåtelseavgifter		614 220	614 220
Fond för yttre underhåll	14	4 252 702	4 063 377
		5 056 782	4 867 457
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		9 930 324	8 240 232
Årets resultat		-255 062	1 879 418
		9 675 262	10 119 650
Summa eget kapital		14 732 044	14 987 107
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	37 859 000	13 651 250
Summa långfristiga skulder		37 859 000	13 651 250
Kortfristiga skulder			
Fond för inre underhåll		73 129	74 639
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	37 522 750	62 432 168
Leverantörsskulder		90 081	1 712 709
Övriga skulder		720	420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 372 970	947 756
Summa kortfristiga skulder		39 059 650	65 167 692
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 650 694	93 806 049

Kassaflödesanalys

Not

**2023-09-01
-2024-08-31****2022-09-01
-2023-08-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-255 062

1 879 418

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

906 115

597 440

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****651 053****2 476 858****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-69 411

346 280

Förändring av kortfristiga skulder

-1 198 624

685 823

Kassaflöde från den löpande verksamheten**-616 982****3 508 961****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-5 048 950

-4 929 304

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-5 048 950****-4 929 304****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

0

13 000 000

Amortering av lån

-701 668

-9 553 396

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-701 668****3 446 604****Årets kassaflöde****-6 367 600****2 026 261****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

10 518 201

8 491 938

Likvida medel vid årets slut**4 150 601****10 518 199**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023/2024.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 51 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,11 %.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Lånfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	6 569 628	6 276 164
Hysesintäkter	124 756	115 656
Årsavgifter el	202 459	235 319
	6 896 843	6 627 139

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Ersättning från försäkringsbolag	0	48 865
Årsavgifter el		0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	20 082	12 257
Övriga intäkter	61 008	22 621
Elstöd	0	150 417
	81 090	234 160

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Material i löpande underhåll	10 214	13 104
Löpande UH av gemensamma utrymmen	0	40 756
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	58 364	46 667
Löpande UH av installationer	70 587	9 778
Löpande UH, VA/sanitet	17 625	14 713
Löpande UH, ventilation	0	0
Löpande UH el/tele	1 425	53 759
Löpande UH hissar	54 845	57 478
Löpande UH av byggnader utvändigt	0	25 562
Löpande UH av markytor	144 759	29 315
Försäkringsskador	17 355	8 422
Löpande UH, övrigt	0	26 598
	375 174	326 152

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Planerat uh el/tele	35 675	0
Planerat uh av markytor	0	118 394
	35 675	118 394

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	503 709	495 143
El	410 456	361 053
Uppvärmning	963 851	830 810
Vatten och avlopp / VA	359 212	306 478
Sophämtning, avfall, renhållning	85 956	99 689
Fastighetsförsäkring	100 793	93 124
TV och Bredband	149 793	134 701
	2 573 770	2 320 998

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	146 452	148 384
Revisionsarvoden	14 571	12 746
Telefon	21 746	18 998
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	20 286	12 570
Medlemsavgift HSB	46 895	46 895
Övriga externa kostnader	110 472	57 318
	360 422	296 911

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	132 800	132 825
Revisionsarvode	15 700	7 850
Vicevärdarvode	124 530	118 600
Löner och ersättningar	4 000	4 000
Extra arvode förtroendevalda	17 150	0
	294 180	263 275
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	86 074	78 968
	86 074	78 968
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	380 254	342 243

Not 9 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	35 148 715	32 035 895
Aktivering Relining	7 754 952	
Utrangering hissar	0	-370 604
Aktivering hissar	0	3 483 424
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 903 667	35 148 715
Ingående avskrivningar	-12 073 518	-11 846 682
Utrangering fönster		0
Utrangering hissar	0	370 604
Årets avskrivningar	-906 115	-597 440
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 979 633	-12 073 518
Utgående redovisat värde	29 924 034	23 075 197
Taxeringsvärden byggnader	65 536 000	65 536 000
Taxeringsvärden mark	48 144 000	48 144 000
	113 680 000	113 680 000
Bokfört värde byggnader	29 924 034	23 075 196
Bokfört värde mark	56 873 840	56 873 840
	86 797 874	79 949 036

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar
Aktiverande byggnation avser relining.

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	2 706 003	1 260 123
Inköp	5 048 949	4 929 304
Aktivering hissar	0	-3 483 424
Aktivering relining	-7 754 952	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 706 003

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Egna BR, långvarigt bruk	150 000	150 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 500	150 500

Not 12 Övriga fordringar

2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	351 785
351 785	256 632

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 038
Upplupen intäkt el	63 310
Förutbetald fastighetsförsäkring	34 735
Förutbetalt serviceavtal	27 340
Förutbetald kabel-TV bredband	12 651
139 074	160 343

Not 14 Fond för yttre underhåll

2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	4 063 377
Avsättning	225 000
Ianspråktagande	-35 675
4 252 702	4 063 377

Not 15 Ställda säkerheter

2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:	
Fastighetsinteckningar	78 311 500
78 311 500	77 346 500

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
SBAB	2,98	2024-06-27	0	5 000 000
SBAB	0,71	2023-12-11	0	56 002 500
SEB Bolån	1,12	2024-03-28		1 249 668
SEB Bolån	0,82	2024-09-28	781 250	831 250
SBAB	4,24	2026-07-14	12 870 000	13 000 000
SBAB	3,78	2025-11-17	25 373 000	0
SBAB	4,31	2024-12-16	25 372 500	0
SBAB	4,36	2025-06-27	10 985 000	0
			75 381 750	76 083 418

Not 17 Skulder till kreditinstitut

37 533 750 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 701 668 kr.

Faktiska amorteringen under nästkommande år för den totala skulden är 774 000 kr.

Beräknad skuld om 5 år är 71 411 450 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	37 522 750	62 432 168
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	37 859 000	13 651 250
	75 381 750	76 083 418

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	532 217	127 173
Upplupna arvoden	140 016	135 480
Upplupen el	33 071	32 617
Upplupen värme	40 683	40 428
Övriga upplupna kostnader	40 851	39 919
Förutbetalda hyror och avgifter	586 132	572 140
	1 372 970	947 757

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Årsredovisningen är digitalt signerad av styrelsen.

Malmö

Thomas Johansson
Ordförande

Nilsmagnus Sköld

Magnus Sveger

Agneta Hane

Jan Östring

Vår revisionsberättelse har lämnats

Carl Fagergren
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision i Sverige AB

Bertil Ekelund
Av föreningen utsedd revisor

Amanda Scotte
Av föreningen 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 2023-09-01-2024-08-31.

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 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 från BoRevision 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 uppger, 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.

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 2023-09-01-2024-08-31 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 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bertil Ekelund
Av föreningen vald revisor

Amanda Scottie
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 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: 2025-01-07 kl. 18:57:04



JAN ÖSTRING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-08 kl. 03:28:15



AGNETA HANE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-08 kl. 10:52:01



JOHAN MAGNUS SVEGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-07 kl. 19:40:57



NILSMAGNUS SKÖLD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-07 kl. 18:52:37



BERTIL EKELUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-16 kl. 12:08:53



AMANDA SCOTTE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-14 kl. 14:58:23



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-20 kl. 10:02:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Pildammen i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BERTIL EKELUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-16 kl. 12:09:54



AMANDA SCOTTE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-14 kl. 14:56:29



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-20 kl. 10:02:44



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.