



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Pukan i Malmö

MEMBER OF HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pukan i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5908 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 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-06.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Pukan 1	Malmö Kommun	10 år	2035-01-01	1953

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
22	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	2 922
85	garageplatser (82 platser för personbilar och 3 platser för MC)	0
395	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	26 757
Totalt 502 objekt		29 679

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 195 st 2 rok, 148 st 3 rok, 25 st 4 rok, 12 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Wictor Rössler	Ordförande	2022-02-16	
Ulla Inger Annika Crespo-Carreira	Ledamot	2022-02-16	
Anne-Marie Hansson	Ledamot	2025-03-17	
Peter Mann	Ledamot	2022-04-11	2024-12-27
Peter Skog	Ledamot	2022-02-16	
Andreas Ollén	Ledamot	2022-02-16	
Axel Wihlborg-Rasmusen	Ledamot	2024-03-25	
Peter Diurhuus-Gundersen	Suppleant	2022-02-16	
Anton Inghardt	Suppleant	2024-03-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Ollén och ledamot Annica Crespo Carreira samt suppleanterna Peter Diurhuus-Gundersen och Anton Inghardt.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Peter Skog, Andreas Ollén, Wictor Rössler och Axel Wihlborg-Rasmusen.

Revisorer har varit: William Wendel och Lena Athley med Marie Nordkvist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Magnus Gustafsson (sammankallande), Ulla Häggström samt Anna Jönsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-04. På stämman deltog 67 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser 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 fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-02-03.

2024/2025

- Renovering av balkonger påbörjad på hus 40.
- Efter genomförd statusbesiktning genomfördes den första balkongkolumnen på hus 40 med lyckat resultat.
- Förstudie genomförd för planerad fönsterrenovering med fokus på ommålning och renovering av fönsterramar, beslag, balkongdörrar samt tätningsskydd.
- Installation av låsta cykelparkeringar på gård 40-48. På varje gård har en del av den befintliga cykelparkeringen hägnats och medlemmar erbjuds nu att hyra plats.
- Montering av automatisk grind vid hus 48A mot fontänsidan.
- Åtgärd i form av breddningar av räddningsvägar på gård 40-48. Räddningstjänsten har genomfört en kontroll i vår förening i utemiljön vilket har föranlett åtgärder på våra brandvägar för att förbättra tillgängligheten.

- Renovering av tegelbalkar på hus 40-48. Tidigare påbörjat projekt som är återkommande.

För tidigare år, redovisas övriga viktiga händelser nedan:**2023-2024**

Gemensam el-projektet genomfördes
Ny nödbelysning i källare och vindar
Nya stenbelagda uteplatser på gård 40 och 42
Avslutat hissprojekt med utbyte av 15 hissar

2022-2023

Renovering av fastighetskontoret i hus 40C
Renovering av fontän pga sprickbildning samt ommålning
Komplettering av belysning på gård 42 med belysning vid träd
Uppstart av hissprojekt. Kompletter utbyte av hissar.
Uppstart gemensam el-projekt, som kommer avslutas under 2023/24
Komplettering och utbyte av uttjant julbelysning på gårdarna

2021-22

Utbyte av fjärrvärmewäxlare i värmecentralerna i samtliga fastigheter
Renovering av tegelbalkar på fastighetsfasaderna
Installation av 6 laddboxar i garaget
Etablering av belyst lådcykelparkering på gård 48
Utbyte av samtlig gårdsbelysning till LED
Utbyte av samtlig belysning i garaget till LED
Sanering av gamla eldragningar i garaget
Renovering av skadade avloppsstammar

2021

Renovering av bastuutrymme
Rättning av markfall mot fasad på baksidan av hus 48 för undvikande av fuktskador i källarväggar
Trädgårdsprojekt med fokus på fontänsida och gård mellan hus 46-48
Installation av ny grillplats på gård mellan hus 42-44
Installation av hjärtstartare

2020-2021

Åtgärder av ventilation för lokaler med grundventilation för att erhålla godkänd Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
Fasad- och takunderhåll

2019-2020

Genomgång av bergvärmen
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), lokaler
Fasadbesiktning och underhåll

2018-2019

Obligatorisk ventilationskontroll, bostäder

2018

Piskaltaner-tätning av ytskikt samt trädäck
Komplettering av LED-belysning mot Köpenhamnsvägen
Renovering av el för butikerna
Pallkrageodling

2017

Installation av elektroniska backventiler i avloppstammarna
Stenkistor (dränering)
Renovering av stigarledningarna och el

2016 Övernattningslägenhet för uthyrning
2014-2015 Installation av bergvärme

2012-2015 Relining avloppsstammar med strumpa både horisontellt och vertikalt.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Fortsatt arbete med renovering av balkar samt fasadunderhåll
- Fortsättning efter förstudie gällande fönsterprojekt som avser renovering av befintliga fönster och balkongdörrar.
- Balkongrenovering på hus 40 samt därefter 42-48.

Aktiviteter

Föreningen har som riktmärke att använda ca 25 kr per medlem och månad till aktiviteter.

Julmarknadsresa till Tyskland

Luciafirande i föreningslokalen hus 42 med musikunderhållning

Familjedag på Pukan i föreningslokalen

Jubileumsfest den 1 maj för att fira 70 år Pukan

Gemensam bussresa under våren till Heiligen Hafen, Tyskland

Pukanbladet har under året utkommit med en jul- och sommarutgåva

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Inga

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

2024-09-01 – 2025-08-31

Till ordinarie ledamöter utsågs Annica Crespo-Carreira och Peter Diurhuus. Andreas Ollén och Anton Inghardt som ersättare.

Vicevärd

Ilja Gavriloski

Fastighetsskötare

Mats Johansson

Kommentar till not 5, "Övriga externa kostnader"

Under not 5, Övriga externa kostnader så har föreningen drabbats av konstaterad kundförlust som uppgår till ca 620 000 kr exklusive omkostnader så som jurist - och inkassokostnader.

Till följd av inställda avgiftsinbetalningar under perioden dec-2023 to m mars 2025 från lokal nr 416 har föreningen drabbats av denna förlust. Genom tvångsförsäljning av medlemslokalen samt indrivning av övriga tillgångar har föreningen kunnat återbörda ca 302 000 kr. Sedan april 2025 är lokal 416 i ny medlems ägo.

Väsentliga avtal

Tomträttsavtal

Föreningen har sedan 1 januari 2025 ett nytt 10-årigt avgäldsavtal som har tecknats med Malmö Stad. Den nya tomträttsavgälden uppgår till ca 4,5 msek per kalenderår.

Styrelsens slutord

Du är föreningen, inte styrelsen. Styrelsen är en funktion för medlemmarna och finns för att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov; samt främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Som många känner till administrerar styrelsen på sin fritid ett "företag" med en årlig omsättning på ca. 25 miljoner kr.

Vi tackar alla medlemmar för det stöd vi har fått under det gångna året och ser fram emot fortsatt gott samarbete under kommande år.

Verksamhetsåret ur ett ekonomiskt perspektiv

Köpet av en bostad är för många den största investeringen vi gör i livet och har en stark påverkan på privatekonomin. Vi som bor i Pukan har köpt rätten att bo i en bostad, och blir med det också medlemmar i en bostadsrättsförening – en förening som är vår gemensamma egendom och som vi alla har ett ansvar att ta hand om. Detta är en viktig skillnad mot att bo i en hyresrätt! Styrelsen i Pukan är tillsatt av medlemmarna för att tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen. Det kan för många låta som låga avgifter, men avgifterna får inte vara för låga – fastigheterna ska hållas i gott skick för att behålla sitt värde. Föreningens attraktionskraft och därmed värdet på medlemmarnas investering kan ökas genom olika förbättringsåtgärder och standardhöjningar. Föreningen ska förvaltas med hänsyn tagen både till de som bor här idag, och de som flyttar in här imorgon. Sammanfattningsvis kan sägas att föreningen ska spendera sina – dina – pengar på det som behövs och på ett sådant sätt att de gör mest nytta.

På nyheterna hör vi ofta om att Sverige är i en lågkonjunktur vi inte lyckas komma ur. Arbetslösheten stiger och så även vissa priser. Vi kan också läsa många artiklar om 10 % till 15 % avgiftshöjningar i bostadsrättsföreningar. Det är givet att Pukan inte är immun mot vad som händer i omvärlden, men vi försöker att agera långsiktigt och inte hasta fram åtgärder varje gång något förändras. Många år av sund ekonomisk förvaltning tas vidare av sittande styrelse och vi gör vad vi kan för att varje utgift ska ge maximal utdelning åt våra medlemmar – vare sig det är ekonomiskt, funktionellt, estetiskt eller någon annan parameter. Tack vare det har vi landat på 4 % avgiftshöjning för 2026, vilket är i linje med de prognoser vi gjorde förra året. Det är någonstans på den nivå vi även ser att ökningarna ligger de kommande åren, möjligtvis med behov av ytterligare en eller två procentenheter.

Det är också givet att det inte bara är utgifterna som behöver styras, föreningen behöver också sina **intäkter**. Och där har vi tyvärr haft problem de senaste åren. Föreningen har haft en medlem, numera utesluten och avhyst, som tyvärr inte gjorde rätt för sig under en längre tid och föreningen har varit inblandad i flera rätts- och kravprocesser runt detta. Ärendet är nu avslutat och föreningen har genom Kronofogdens försorg återfått ett antal hundra tusen kronor, men totalt sett uppgår intäktsbortfallet ändå till ca 620 000 kr plus direkta kostnader för omfattande juridiska åtgärder. Detta är en utebliven intäkt och kostnader som i slutändan tyvärr drabbar alla medlemmar – kostnaderna måste täckas och de uteblivna intäkterna måste kompenseras.

Föreningens **utgifter** består av alla de tjänster och allt det material som förbrukas under året i löpande drift och planerade investeringar, samt personalkostnader och finansiella kostnader. De största kostnaderna är de för tomträtt, uppvärmning, el och vatten samt personal- och lånekostnader.

De tjänster och det material som köps in vägs alltid mot behovet och nyttan, och inköp och åtgärder följer vår inköspolicy. Investeringar följer vår underhållsplan, vilken säkerställer att föreningen hålls i gott skick. Varje verksamhetsår uppdateras underhållsplanen med avseende på vilket år olika åtgärder behöver utföras och ibland ser vi att teknikutvecklingen ändrar förutsättningarna för hur ofta och på vilket sätt en byggnadsdel behöver underhållas. Ett bra exempel är vår balkongrenovering i hus 40 där vi inte har bytt hela betongplattan utan med nya säkra metoder kan renovera och göra punktinsatser för att återställa balkongernas livslängd till en väsentligt lägre kostnad än ett fullt byte. Likaså går våra fönster på övertid enligt underhållsplanen, men de är fortfarande i gott skick och under 2026 kommer vi att starta ett stort fönsterrenoveringsprojekt som kommer att förlänga livslängden på våra fönster avsevärt, till en väsentligt lägre kostnad än ett byte. Bytet kan då flyttas långt fram i tiden vilket påverkar vårt långsiktiga investerings- och avsättningsbehov.

Uppvärmning och el är föreningens största utgifter och därför arbetar vi löpande med energibesparande åtgärder. T.ex. kommer vår fönsterrenovering att minska värmeläckage. Även du kan hjälpa till med att t ex skruva ner termostaten istället för att ha fönstret på glänt om det är för varmt i lägenheten. Vi har också installerat temperaturgivare i ett antal lägenheter för att få en bättre överblick över temperaturskillnader och kunna justera vårt värmesystem för bästa komfort och ekonomi i kombination. Vad gäller el är all belysning i våra gemensamma utrymmen och nästan all ytterbelysning LED. Detta bidrar till lägre elkostnader.

Vattenkostnaden kan vi alla påverka både i lägenheten och i föreningen, med allt från att stänga kranen när du borstar tändarna till att fylla tvättmaskinerna så de inte behöver köras lika ofta.

Våra **personalkostnader** är arvoden till förtroendevalda samt alla löne- och arbetsmarknadskostnader för vår duktiga anställda personal. Att ha bra arbetsvillkor för personalen samt investera i deras kompetensutveckling är både kort- och långsiktiga ekonomiska fördelar för Pukan.

Våra **finansiella kostnader** är kostnaden för våra lån. Styrelsen har arbetat för att slå samman mindre lån till större vilket ger ett bättre förhandlingsläge vid omskrivning. I enlighet med föreningens lånpolicy har, när ränteläget nu sjunkit,

merparten av föreningens lån bundits på olika löptider, även om en del av lånestocken ligger kvar på rörlig ränta för flexibilitet. Föreningen har en amorteringstakt på nästan 1,8 miljoner kronor årligen, vilket är bra, men det kan komma att öka ytterligare för att ligga i linje med våra avskrivningar, då vårt långsiktiga mål är att hålla jämna steg med våra avskrivningar och ha mindre lån än vi har restvärde för våra investeringar. Vår låneskuld är nu under 1,5 tkr/kvm vilket räknas som mycket lågt. Föreningen har haft god likviditet, t. ex. balkongrenoveringen finansierades med egna medel. Framöver kommer föreningen dock att behöva ta upp nya lån för att täcka kommande åtgärder på balkonger och fönster, något som inte är ett problem då vårt låneutrymme är gott i och med att vi inte tog lån för att friköpa föreningens tomt.

Sammantaget kan sägas att föreningens ekonomi är god, men den kräver ständigt arbete – av oss alla – för att så förbli

Medlemsinformation

Under året har 40 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 518 och under året har det tillkommit 57 och avgått 57 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 518.

Fr o m 1/1 2026 höjs årsavgifterna med 4 %.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	238	306	243	277	300
Skuldsättning, kr/kvm	1 496	1 556	1 616	1 668	1 889
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 496	1 556	1 616	1 668	1 889
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	261	244	219	190	173
Årsavgifter, kr/kvm	875	811	753	729	721
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	94	95	97
Totala intäkter, kr/kvm	906	839	798	764	746
Nettoomsättning, tkr	26 843	24 660	22 919	22 187	21 943
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 224	2 503	1 377	3 599	2 531
Soliditet, %	33	31	27	26	20

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.

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.

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	935 070	0	0	935 070
Underhållsfond, kr	2 543 621	0	1 137 416	3 681 037
S:a bundet eget kapital, kr	3 478 691	0	1 137 416	4 616 107
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	16 422 370	2 502 881	-1 137 416	17 787 835
Årets resultat, kr	2 502 881	-2 502 881	1 223 716	1 223 716
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	18 925 251	0	86 300	19 011 551
S:a eget kapital, kr	22 403 942	0	1 223 716	23 627 658

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 670 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 532 584 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	18 925 251
Årets resultat, kr	1 223 716
Reservation till underhållsfond, kr	-2 670 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 532 584
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	19 011 551

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	19 011 551
------------------------------------	-------------------

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	26 843 232	24 863 970
Övriga intäkter	Not 3	34 614	43 772
Summa Rörelseintäkter		26 877 847	24 907 742
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-17 380 571	-12 441 806
Övriga externa kostnader	Not 5	-888 671	-1 412 298
Personalkostnader	Not 6	-2 342 604	-2 276 576
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-3 724 628	-3 107 943
Utrangering hissar		0	-1 481 447
Summa Rörelsekostnader		-24 336 473	-20 720 069
Rörelseresultat		2 541 374	4 187 673
Finansiella poster			
Ränteintäkter		62 915	250 948
Räntekostnader		-1 380 572	-1 935 739
Summa Finansiella poster		-1 317 657	-1 684 791
Resultat efter finansiella poster		1 223 716	2 502 881
Resultat före skatt		1 223 716	2 502 881
Årets resultat		1 223 716	2 502 881

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 7	62 143 734	65 366 189
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	1 387 583	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		63 531 317	65 366 189

Finansiella anläggningstillgångar

Andel, HSB Malmö		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa Anläggningstillgångar		63 531 817	65 366 689

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 296	18 594
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	6 862 029	3 842 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	2 177 586	659 584
Summa Kortfristiga fordringar		9 045 911	4 520 542

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	0	3 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	3 000 000
Summa Omsättningstillgångar		9 045 911	7 520 542

Summa Tillgångar		72 577 728	72 887 231
------------------	--	------------	------------

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	935 070	935 070
Fond för yttre underhåll	3 681 037	2 543 621
Summa Bundet eget kapital	4 616 107	3 478 691

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	17 787 835	16 422 370
Årets resultat	1 223 716	2 502 881
Summa Fritt eget kapital	19 011 552	18 925 251

Summa Eget kapital	23 627 659	22 403 942
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	24 211 000	0
Summa Långfristiga skulder		24 211 000	0

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut		20 189 492	46 177 492
Leverantörsskulder		389 625	8 098
Skatteskulder		108 582	96 273
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	206 049	43 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	3 845 322	4 158 205
Summa Kortfristiga skulder		24 739 069	50 483 289

Summa Skulder		48 950 069	50 483 289
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		72 577 728	72 887 232
--------------------------------	--	------------	------------

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 541 374	4 188 476
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 724 628	3 107 943
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 724 628	3 107 943
Erhållen ränta	62 949	249 347
Erlagd ränta	-1 499 443	-1 914 108
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 829 508	5 631 657
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 881 057	-364 178
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	768 287	-2 174 548
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 112 769	-2 538 726
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 716 738	3 092 931
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 889 756	-13 706 023
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 889 756	-13 706 023
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 777 000	-1 777 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 777 000	-1 777 000
Årets kassaflöde	49 983	-12 390 092
Likvida medel vid årets början	6 028 638	18 418 730
Likvida medel vid årets slut	6 078 621	6 028 638

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 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	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	21 181 628	20 230 874
	Årsavgifter el IMD	1 379 167	530 137
	Årsavgifter lokaler	3 456 373	3 303 080
	Hyror lokaler	35 040	34 500
	Hyror garage och parkeringsplatser	550 444	532 642
	Övriga intäkter	240 671	232 137
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	26 843 323	24 863 370
	<i>Summa</i>	0	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	26 843 323	24 863 370

I årsavgiften ingår värma, vatten, bredband/Kabel-TV och el OMD (Individuell Mätning Debitering). El IMD debiteras enligt förbrukning.

Not 3	Övriga intäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga intäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	1 055	0
	Övriga intäkter	33 559	43 772
	<i>Summa Övriga intäkter</i>	34 614	43 772

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 111 021	-1 217 031
	Snö och halk-bekämpning	-64 315	-134 107
	Reparationer	-1 092 409	-997 487
	Planerat underhåll	-1 532 584	-496 351
	Försäkringsskador	-434 452	-24 108
	El	-1 998 896	-1 621 627
	Uppvärmning	-4 176 588	-4 176 806
	Vatten	-1 575 416	-1 438 199
	Sophämtning	-201 175	-287 316
	Fastighetsförsäkring	-514 342	-485 996
	Kabel-TV och bredband	-144 064	-142 714
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-948 140	-855 190
	Förvaltningsavtalskostnader	-364 054	-392 813
	Tomträttsavgäld	-3 056 040	-32 470
	Övriga driftkostnader	-167 075	-138 789
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-17 380 571	-12 441 003
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Befarad/konstaterad kundförlust	-150 969	-469 154
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-40 599	-21 674
	Administrationskostnader	-234 013	-268 130
	Extern revision	-35 250	-29 500
	Konsultkostnader	-7 062	-265 708
	Medlemsavgifter	-174 470	-173 470
	Föreningsverksamhet	-234 884	-167 547
	Övriga förvaltningskostnader	-11 424	-17 115
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-888 671	-1 412 298

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	2	2
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-392 000	-376 993
	Revisionsarvode	-78 400	-78 050
	Övriga arvoden	-84 204	-58 020
	Löner och övriga ersättningar	-1 057 762	-1 032 446
	Sociala avgifter	-566 936	-547 084
	Uttagsbeskattning	-151 682	-140 467
	Övriga personalkostnader	-11 620	-43 515
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-2 342 604	-2 276 576
Not 7	Byggnader	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	116 225 196	98 645 406
	Årets investeringar	502 172	20 034 790
	Utrangering gamla hissar	0	-2 455 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	116 727 369	116 225 196
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-50 859 007	-48 724 617
	Årets avskrivningar	-3 724 628	-3 107 943
	Restvärdeavskrivning gamla hissar	0	-1 481 447
	Utrangering gamla hissar	0	2 455 000
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-54 583 634	-50 859 007
	<i>Byggnader</i>	62 143 734	65 366 189
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	352 000 000	313 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	23 000 000	17 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	260 000 000	267 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 716 000	3 934 000
	<i>Summa</i>	638 716 000	601 134 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	74 780 000	74 780 000
	Varav i eget förvar	-13 470 000	-13 470 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	61 310 000	61 310 000

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	4 847 320
	Årets investeringar	1 387 583	15 190 470
	Omklassificering till byggnad	0	-20 037 790
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 387 583	0
	Pågående nyanläggning avser balkonger som beräknas färdigställas i etapper under åren 2025/2026 -- 2027/2028 . Total beräknad investeringskostnad uppgår till 10 milj kr.		
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	6 078 621	3 028 638
	Skattekonto och momsfordran (2023/20224)	783 408	813 726
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 862 029	3 842 364
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupen intäkt el IMD (Individuell Mätning Debitering)	422 000	417 000
	Förutbetald tomträttsavgäld	1 524 600	10 823
	Förutbetald försäkring	173 104	168 134
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 882	63 627
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	2 177 586	659 584
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	3 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	3 000 000

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,68%	2028-06-28	12 877 500	430 000
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,56%	2027-06-28	12 410 500	647 000
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,6%	2026-02-28	13 037 492	400 000
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,69%	2025-10-28	6 075 000	300 000
			44 400 492	1 777 000

Långfristig del	24 211 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 077 000
Lån som ska konverteras inom ett år	19 112 492
Kortfristig del	20 189 492
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 777 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	7 108 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,62%
Finns swap-avtal	Nej

Om 5 år beräknas skulden uppgå till 35 515 492 kr.

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

2025-08-31

2024-08-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	1 500	1 500
Momsskuld	158 023	0
Källskatt	46 526	38 721
Övriga kortfristiga skulder	0	3 000
<i>Summa Övriga skulder</i>	206 049	43 221

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-08-31

2024-08-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 194 408	2 102 513
Upplupna kostnader el/värme/vatten/sophämtning	564 311	748 575
Upplupna räntekostnader	238 163	357 034
Övriga upplupna kostnader	848 440	950 083
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 845 322	4 158 205

Not 15 Eventualförpliktelser

Fastigo 20 649 (fg år 17 600)

Årsredovisningen är avlämnad 2025-12-12

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.

Wictor Rössler
Ordförande

Andreas Ollén

Peter Skog

Annika Crespo-Carreira

Axel Wihlborg-Rasmusen

Anne-Marie Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

William Wendel
Av föreningen vald revisor

Lena Athley
Av föreningen vald revisor

Alexandra Ong
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pukan i Malmö, org.nr. 746000-5908

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pukan 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 Pukan 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

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Athley
Av föreningen vald revisor

William Wendel
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

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

Wictor Rössler

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-12-15 kl. 10:18:28



Axel Wihlborg-Rasmusen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-15 kl. 14:06:37



Andreas Ollén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-15 kl. 14:46:15



Anne-Marie Hansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-15 kl. 12:30:18



Peter Skog

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-15 kl. 14:12:25



Ulla Inger Annika Crespo-Carreira

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-15 kl. 18:01:54



Lena Athley

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-16 kl. 07:38:15



William Wendel

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-15 kl. 21:30:41



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-18 kl. 18:51:27



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Lena Athley

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-18 kl. 14:00:53



William Wendel

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-15 kl. 21:32:45



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-18 kl. 18:51:15



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.