



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Arildsgården i Malmö

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Arildsgården i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5510 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 2025-01-27.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Hejaren 13	Malmö Kommun	10 år	2029-01-01	1952

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
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 386
Totalt 32 objekt		1 386

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 8 st 2 rok, 8 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Innerstaden GA:45	G:A	716438-7933	282 / 100	Centralantennanläggning med inkoppling till kabel-tv nät

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Malin Jansson	Ordförande	2025-02-10	
Malin Jansson	Ledamot	2023-01-31	2025-02-09
Arwid Littmarck	Ordförande	2023-01-31	2025-02-09
Arwid Littmarck	Ledamot	2025-02-10	
Petter Forkstam	Ledamot	2024-06-23	
Erik Kjellstenius	Ledamot	2023-01-31	2025-02-10
Per Rosqvist	Ledamot	2025-02-10	
Per Rosqvist	Suppleant	2024-02-06	2025-02-09
Henrik Persson	Ledamot	2022-02-25	2025-02-10
Stina Svennberg	Ledamot	2025-02-10	
Stella Zaryan	Suppleant	2025-02-10	
Melinda Sjunnesson	Suppleant	2025-02-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Malin Jansson (ordförande), Arwid Littmarck (ledamot) och Stina Svennberg (ledamot).

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Malin Jansson, Arwid Littmarck, Per Rosqvist och Stina Svennberg.

Revisorer har varit: Ylva Tronde vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Karin Maria Elisabeth Örneryd (sammankallande) samt Anna Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-04. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-09-01 är registrerad.

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 2025-04-08.

Underhåll
Ny tvättmaskin och torkutrustning har installerats 2024/2025.

Årsavgiften förändrades fr.o.m.2025-01-01 med 10% och planerar en höjning med 4% följande år.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större underhållsåtgärder: Underhåll av tvättstugan 2025/2026. Underhåll av källare 2026/2027.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2000	Renovering av trapphus
2003	Installation av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter
2008	Installation av porttelefoner
2012	Fasadrenovering (omfogning)
2016	Renovering av taket
2016	Byte av fönster
2019	Renovering av balkonger
2021-2022	Relining av två avloppstammar i kök
2023	Relining av kvarvarande avloppstammar
2024	Ny torkrumsutrustning har installerats
2024	Ny tvättmaskin har installerats

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

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Målning av staket och räcke vid källartrapp
2025-2026	Underhåll av tvättstugan
2026-2027	Lättare underhåll av fasader
2026-2027	Underhåll av källare
2028-2029	Underhåll/byte av torktumlare
2028-2029	OVK-besiktning och rensning av ventilations- och IM-kanaler
2029-2030	Byte av värmesystem

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	54	73	62	181	188
Skuldsättning, kr/kvm	4 525	4 554	4 594	2 437	2 498
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 525	4 554	4 594	2 437	2 498
Räntekänslighet, %	4	5	5	3	3
Energikostnad, kr/kvm	291	281	266	233	220
Årsavgifter, kr/kvm	1 056	959	878	851	825
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	95	98	99	98
Totala intäkter, kr/kvm	1 072	1 009	893	863	846
Nettoomsättning, tkr	1 483	1 333	1 223	1 179	1 144
Resultat efter finansiella poster, tkr	-274	-249	-22	88	153
Soliditet, %	11	14	17	27	27

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 möte 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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja avgiften inför 2025 med 10%, och med start på verksamhetsåret 1/9-2025 till 5%. De kommande åren räknar styrelsen med att höja avgiften med 4% årligen.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	46 800	0	0	46 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 026 618	0	-95 605	931 013
S:a bundet eget kapital, kr	1 073 418	0	-95 605	977 813
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	246 218	-249 217	95 605	92 605
Årets resultat, kr	-249 217	249 217	-274 387	-274 387
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 999	0	-178 782	-181 782
S:a eget kapital, kr	1 070 419	0	-274 387	796 031

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 25 000 kr samt ianspråktagande skett med 120 605 kr.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 000
Årets resultat, kr	-274 387
Reservation till underhållsfond, kr	-25 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	120 605
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-181 782

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-181 782
------------------------------------	-----------------

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	1 482 997	1 342 234
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 272	56 376
Summa Rörelseintäkter		1 485 270	1 398 609
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 071 857	-1 043 835
Övriga externa kostnader	Not 5	-110 738	-67 435
Personalkostnader (arvode)	Not 6	-86 817	-85 473
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-228 509	-208 407
Summa Rörelsekostnader		-1 497 920	-1 405 150
Rörelseresultat		-12 651	-6 540
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 453	1 147
Räntekostnader och liknande resultatposter		-265 189	-243 825
Summa Finansiella poster		-261 737	-242 678
Resultat efter finansiella poster		-274 387	-249 218
Resultat före skatt		-274 387	-249 218
Årets resultat		-274 387	-249 218

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7	6 515 4036 743 911
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		6 515 4036 743 911
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	1 5001 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 5001 500
Summa Anläggningstillgångar		6 516 9036 745 411

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		031 060
Aktuell skattefordran		01 300
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	524 300858 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	51 92451 401
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		576 224942 139
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Kortfristiga placeringar	Not 11	300 0000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		300 0000
Summa Omsättningstillgångar		876 224942 139

Summa Tillgångar		7 393 1277 687 550
-------------------------	--	---------------------------

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 800	46 800
Fond för yttre underhåll	Not 12	931 013	1 026 618
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		977 813	1 073 418
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		92 605	246 218
Årets resultat		-274 387	-249 217
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-181 782	-3 000
Summa Eget kapital		796 032	1 070 419
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 300 000	1 971 935
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		3 300 000	1 971 935
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 971 935	4 340 452
Leverantörsskulder		56 305	21 343
Skatteskulder		6 163	4 455
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	0	30 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	262 692	248 632
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		3 297 095	4 645 197
Summa Skulder		6 597 095	6 617 132
Summa Eget kapital och skulder		7 393 127	7 687 550

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-12 651	-6 540
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	228 509	208 407
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	228 509	208 407
Erhållen ränta	2 653	1 352
Erlagd ränta	-265 316	-234 377
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-46 805	-31 158
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	36 631	-20 993
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	20 542	-11 910
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	57 173	-32 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 368	-64 061
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 683 440
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 683 440
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-40 452	-55 113
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-40 452	-55 113
Årets kassaflöde	-30 084	-1 802 615
Likvida medel vid årets början	852 505	2 655 119
Likvida medel vid årets slut	822 421	852 505

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	1 403 064	1 268 392
	Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	60 840	60 840
	Övriga primära intäkter	19 093	13 002
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 482 997	1 342 234
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 482 997	1 342 234

I årsavgift ingår kostnad för värme och vatten. Kabel TV och bredband ingår ej. El ingår för gemensamma utrymmen.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter	2 272	56 376
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 272	56 376

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokavård och samfälligheter	-145 561	-128 086
	Snö och halk-bekämpning	0	-594
	Reparationer	-57 642	-38 852
	Planerat underhåll	-120 605	-142 124
	El	-38 226	-38 870
	Uppvärmning	-250 966	-245 638
	Vatten	-113 576	-105 633
	Sophämtning	-24 961	-35 878
	Fastighetsförsäkring	-29 621	-28 068
	Kabel-TV och bredband	-61 090	-62 810
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-55 168	-52 160
	Förvaltningsavtalskostnader	-82 964	-73 024
	Tomträttsavgäld	-91 476	-92 098
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 071 857	-1 043 835
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier	-15 786	0
	Administrationskostnader	-54 468	-31 838
	Extern revision	-15 700	-11 125
	Konsultkostnader	-644	-1 708
	Medlemsavgifter	-13 695	-13 695
	Föreningsverksamhet	-8 520	-5 659
	Övriga förvaltningskostnader	-1 925	-3 410
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-110 738	-67 435
Not 6	Personalkostnader (arvode)	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader (arvode)</i>		
	Arvode styrelse	-58 800	-57 300
	Revisionsarvode	-1 500	-1 500
	Övriga arvoden	-6 000	-6 000
	Sociala avgifter	-20 517	-20 673
	<i>Summa Personalkostnader (arvode)</i>	-86 817	-85 473

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 787 381	6 772 184
	Årets investeringar	0	3 015 197
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	9 787 381	9 787 381
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 043 470	-2 835 063
	Årets avskrivningar	-228 509	-208 407
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 271 979	-3 043 470
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	<i>Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	0	0
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 515 403	6 743 911
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 400 000	11 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 800 000	6 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	20 200 000	17 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsintekning	6 383 000	6 383 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	6 383 000	6 383 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 000	1 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	1 500	1 500
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	522 421	852 505
	Övriga fordringar	1 879	5 873
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	524 300	858 378

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 322	523
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 601	50 878
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	51 924	51 401

Övriga förutbetalda kostnader avser försäkring (9 969kr), tomträttsavgälder (30 492kr) och TV/bredband (10 140kr).

Not 11	Kortfristiga placeringar	2025-08-31	2024-08-31
--------	--------------------------	------------	------------

Kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	300 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>	300 000	0

Not 12	Fond för yttre underhåll	2025-08-31	2024-08-31
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	931 013	1 026 618
<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	931 013	1 026 618

Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 25 000 kr samt ianspråktagande skett med 120 605 kr.

Not 13 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>
Stadshypotek	2,72%	2028-07-30	3 300 000	0
Stadshypotek	2,78%	2026-06-01	1 971 935	50 565
Stadshypotek	3,02%	2025-11-28	1 000 000	0

Långfristig del	3 300 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	2 971 935
Kortfristig del	2 971 935
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	50 565
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	202 260
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,79%
Finns swap-avtal	Nej

Den faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 40 452 kr. Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 6 069 675 kr.

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

2025-08-31

2024-08-31

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	0	30 014
Övriga kortfristiga skulder	0	300
<i>Summa Övriga skulder</i>	0	30 314

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-08-31

2024-08-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	123 273	106 240
Upplupna räntekostnader	13 287	13 414
Övriga upplupna kostnader	126 132	128 978
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	262 692	248 632

Övriga upplupna kostnader avser arvode (101 051kr), vatten (10 956kr), el (3 155kr) och värme (10 970kr)

Styrelsen har godkänt årsredovisning den 2025-11-06.

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.

Malin Jansson
Ordförande

Arwid Littmarck
Ledamot

Petter Forkstam
Ledamot

Per Roseqvist
Ledamot

Stina Svennberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ylva Tronde
Av föreningen vald revisor

Valon Gashi
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Arildsgården i Malmö, org.nr. 746000-5510

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Arildsgården i Malmö för räkenskapsåret 20240901-20250831.

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 31a augusti 2024/25 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Arildsgården i Malmö för räkenskapsåret 20240901-20250831 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

Ylva Tronde
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

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

Malin Jansson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-06 kl. 14:05:58



Arwid Littmarck

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-09 kl. 15:38:37



Petter Forkstam

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-06 kl. 13:06:04



Per Rosqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-06 kl. 14:14:27



Stina Svennberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-07 kl. 11:06:17



Ylva Tronde

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-10 kl. 17:07:53



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-13 kl. 09:25:35



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Ylva Tronde

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-10 kl. 17:09:33



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-13 kl. 09:25:04



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.