



# ÅRSREDOVISNING 2022-2023

HSB brf Pildammen i Malmö

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 2022-2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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	Förvävsdatum	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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	40
1	lokaler (hyresrätt)	40
111	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6114
<b>Totalt 113 objekt</b>		<b>6194</b>

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**

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>	<b>Fr.o.m.</b>
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
Kent Wallgren	Suppleant	2016-04-18
Krister Erlandson	Suppleant	2023-03-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Sveger, Agneta Hane, Per Svensson Suppleant och Tomas Johansson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Agneta Hane, Thomas Johansson, Nilsmagnus Sköld, Johan Magnus Sveger.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Bertil Ekelund och Amanda Scotte valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Henrik Tengqvist (sammanställande), Henrik Tengqvist samt Aboud Alyas, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-28. På stämman deltog 30 medlemmar varav 26st var röstberättigade.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-01.

Under året har föreningen erhållit 150 417 kr i elstöd.

Föreningen har inte genomfört några större underhållsåtgärder under verksamhetsåret utan endast;

- Pergolan på gården har byggts om på nytt.
- Tagit bort fläkt i piskrummet, källare 23C.
- OVK har utförts, ombesiktning på vissa lägenheter kvarstår.
- Odlingsgrupp har bildats i föreningen.
- Relining av fastigheten har påbörjats, avslutas i december -23

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2022-05-02. Vid besiktningen framkom inget väsentligt behov av uppdatering eller reparation 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	Ändamål
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 skorstenskronorna.
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 Råcken 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	Ändamål
2023 - 2024	Relining, stammar
2025 - 2026	Trapphusbelysning, byte inkl ledningar

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 130 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 129.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	416	324	317	244	298
Skuldsättning, kr/kvm	12 283	11 880	1 990	2 054	2 134
Räntekänslighet, %	12	12	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	242	223	205	207	195
Årsavgifter, kr/kvm	1 051	1 012	977	940	883
Totala intäkter, kr/kvm	1 108	1 043	1 044	962	933
Nettoomsättning, tkr	6 627	6 180	6 001	5 775	5 572
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 879	886	1 095	649	1 099
Soliditet, %	16	15	48	45	43

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

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

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

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

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

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

**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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	189 860	0	0	189 860
Upplåtelseavgifter, kr	614 220	0	0	614 220
Underhållsfond, kr	3 938 771	0	124 606	4 063 377
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 742 851</b>	<b>0</b>	<b>124 606</b>	<b>4 867 457</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	7 478 684	886 154	-124 606	8 240 232
Årets resultat, kr	886 154	-886 154	1 879 418	1 879 418
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>8 364 838</b>	<b>0</b>	<b>1 754 812</b>	<b>10 119 650</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>13 107 689</b>	<b>0</b>	<b>1 879 418</b>	<b>14 987 107</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 243 000 kr samt ianspråktagande skett med 118 394 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	8 364 838
Årets resultat, kr	1 879 418
Reservation till underhållsfond, kr	-243 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	118 394
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>10 119 650</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>10 119 650</b>
------------------------------------	-------------------

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





<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 627 139	6 179 952
Övriga intäkter	3	234 160	281 314
		<b>6 861 299</b>	<b>6 461 266</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-326 153	-455 286
Planerat underhåll	5	-118 394	-603 253
Fastighetsavgift/skatt		-183 179	-175 409
Driftskostnader	6	-2 320 999	-2 455 608
Övriga kostnader	7	-296 912	-367 085
Personalkostnader	8	-342 243	-351 199
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-597 440	-517 702
		<b>-4 185 320</b>	<b>-4 925 542</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 675 979</b>	<b>1 535 724</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 721	4 571
Räntekostnader och liknande resultatposter		-809 283	-654 141
		<b>-796 562</b>	<b>-649 570</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 879 418</b>	<b>886 154</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	79 949 036	77 063 053
Pågående nyanläggningar	10	2 706 002	1 260 123
		<b>82 655 038</b>	<b>78 323 176</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	150 500	150 500
		<b>150 500</b>	<b>150 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>82 805 538</b>	<b>78 473 676</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		24	1 442
Avräkningskonto HSB Malmö		5 518 201	8 491 938
Aktuella skattefordringar		65 311	73 081
Övriga fordringar	12	256 632	602 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	160 343	151 079
		<b>6 000 511</b>	<b>9 320 528</b>
<i>Kassa och bank</i>		5 000 000	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 000 511</b>	<b>9 320 528</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>93 806 049</b>	<b>87 794 204</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		189 860	189 860
Upplåtelseavgifter		614 220	614 220
Fond för yttre underhåll	14	4 063 377	3 938 771
		<b>4 867 457</b>	<b>4 742 851</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		8 240 232	7 478 684
Årets resultat		1 879 418	886 154
		<b>10 119 650</b>	<b>8 364 838</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 987 107</b>	<b>13 107 689</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	13 651 250	63 083 418
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 651 250</b>	<b>63 083 418</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fond för inre underhåll		74 639	74 639
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	62 432 168	9 553 396
Leverantörsskulder		1 712 709	766 991
Övriga skulder		420	780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	947 756	1 207 291
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>65 167 692</b>	<b>11 603 097</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>93 806 049</b>	<b>87 794 204</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 879 418	886 154
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		597 440	517 702
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 476 858</b>	<b>1 403 856</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		346 280	168 504
Förändring av kortfristiga skulder		685 823	1 104 835
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>3 508 961</b>	<b>2 677 195</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 929 304	-58 133 963
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-4 929 304</b>	<b>-58 133 963</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		13 000 000	61 572 500
Amortering av lån		-9 553 396	-1 146 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>3 446 604</b>	<b>60 425 700</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 026 261</b>	<b>4 968 932</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		8 491 938	3 523 006
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>10 518 199</b>	<b>8 491 938</b>

## 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 2022/2023.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 52 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 1,70 %.

#### 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**

	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>-2022-08-31</b>
Årsavgifter bostäder	6 276 164	6 073 080
Hyresintäkter	115 656	106 872
Årsavgifter el	235 319	0
	<b>6 627 139</b>	<b>6 179 952</b>

**Not 3 Övriga intäkter**

	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>-2022-08-31</b>
Ersättning från försäkringsbolag	48 865	27 463
Årsavgifter el	0	194 553
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 257	23 570
Övriga intäkter	22 621	35 728
Elstöd	150 417	0
	<b>234 160</b>	<b>281 314</b>

**Not 4 Reparationer**

	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>-2022-08-31</b>
Material i löpande underhåll	13 104	15 766
Reparationer, bostäder	0	4 088
Reparationer av gemensamma utrymmen	40 756	31 601
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	46 667	33 167
Reparationer av installationer	9 778	5 659
Reparationer, VA/sanitet	14 713	87 093
Reparationer, Värme	0	3 363
Reparationer, Ventilation	0	5 754
Reparationer el/tele	53 759	14 086
Reparationer hissar	57 478	66 795
Reparationer av byggnader utvändigt	25 562	0
Reparation av markytor	29 315	21 601
Försäkringsskador	8 422	162 617
Reparation, övrigt	26 598	3 696
	<b>326 152</b>	<b>455 286</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>-2022-08-31</b>
Planerat UH VA/sanitet	0	529 358
Planerat UH av markytor	118 394	73 895

	<b>118 394</b>	<b>603 253</b>
<b>Not 6 Driftskostnader</b>		
	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Fastighetskötsel och lokalvård	495 143	604 879
El	361 053	299 829
Uppvärmning	830 810	820 250
Vatten	306 478	260 203
Sophämtning	99 689	89 645
Tomträttsavgälder	0	155 586
Fastighetsförsäkring	93 124	90 061
TV och Bredband	134 701	135 155
	<b>2 320 998</b>	<b>2 455 608</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Förvaltningsarvoden	148 384	141 688
Revisionsarvoden	12 746	11 716
Telefon	18 998	13 871
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	12 570	27 278
Medlemsavgift HSB	46 895	46 895
Övriga externa kostnader	57 318	125 637
	<b>296 911</b>	<b>367 085</b>

**Not 8 Anställda och personalkostnader**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	132 825	132 825
Revisionsarvode	7 850	15 700
Vicevärdarvode	118 600	118 600
Löner och ersättningar	4 000	8 000
	<b>263 275</b>	<b>275 125</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	78 968	76 074
	<b>78 968</b>	<b>76 074</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>342 243</b>	<b>351 199</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	32 035 895	32 424 086
Utrangering fönster		-388 191
Utrangering hissar	-370 604	
Aktivering hissar	3 483 424	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 148 715</b>	<b>32 035 895</b>
Ingående avskrivningar	-11 846 682	-11 717 171
Utrangering fönster	0	388 191
Utrangering hissar	370 604	0
Årets avskrivningar	-597 440	-517 702
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 073 518</b>	<b>-11 846 682</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 075 197</b>	<b>20 189 213</b>
Taxeringsvärden byggnader	65 536 000	65 536 000
Taxeringsvärden mark	48 144 000	48 144 000
	<b>113 680 000</b>	<b>113 680 000</b>
Bokfört värde byggnader	23 075 196	20 189 213
Bokfört värde mark	56 873 840	56 873 840
	<b>79 949 036</b>	<b>77 063 053</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

Aktiverande byggnation avser hissar och blev klart under räkenskapsåret 2023.

Pågående byggnation avser relining och förväntas vara klart i slutet på år 2023 och kosta 6 800 000kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 260 123	0
Inköp	4 929 304	58 133 963
Friköp av mark	0	-56 873 840
Aktivering hissar	-3 483 424	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 706 003</b>	<b>1 260 123</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 706 003</b>	<b>1 260 123</b>

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-08-31	2022-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Egna BR, långvarigt bruk	150 000	150 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>150 500</b>	<b>150 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>150 500</b>	<b>150 500</b>



**Not 12 Övriga fordringar**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Skattekonto	256 632	602 988
	<b>256 632</b>	<b>602 988</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Upplupna ränteintäkter	3 109	3 010
Upplupen intäkt el	108 084	52 912
Förutbetald fastighetsförsäkring	31 324	30 477
Förutbetalt serviceavtal	5 830	8 066
Förutbetalt hissavtal	0	48 400
Förutbetald kabel-TV bredband	11 996	8 214
	<b>160 343</b>	<b>151 079</b>

**Not 14 Fond för yttre underhåll**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Belopp vid årets ingång	3 938 771	4 280 024
Avsättning	243 000	262 000
Ianspråktagande	-118 394	-603 253
	<b>4 063 377</b>	<b>3 938 771</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	77 346 500	69 306 500
	<b>77 346 500</b>	<b>69 306 500</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
SBAB	3,08	2022-12-07	0	25 000
SBAB	2,98	2024-06-27	5 000 000	5 000 000
SBAB	3,05	2023-08-28	0	5 000 000
SBAB	0,71	2023-12-11	56 002 500	56 572 500
SEB Bolån	1,12	2024-03-28	1 249 668	1 349 668
SEB Bolån	0,82	2024-09-28	831 250	881 250
Swedbank Hypotek	3,74	2022-09-26	0	3 808 396
SBAB	4,24	2026-07-14	13 000 000	0
			<b>76 083 418</b>	<b>72 636 814</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

62 432 168 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 745 000kr.

Beräknad skuld om 5 år är 71 833 418 kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	62 432 168	9 553 396
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	13 651 250	63 083 418
	<b>76 083 418</b>	<b>72 636 814</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	127 173	108 119
Upplupna arvoden	135 480	142 784
Upplupen el	32 617	34 723
Upplupen värme	40 428	37 188
Övriga upplupna kostnader	39 919	378 482
Förutbetalda hyror och avgifter	572 140	505 995
	<b>947 757</b>	<b>1 207 291</b>

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

Årsredovisningen är digitalt signerad av styrelsen.

Malmö

Thomas Johansson 2024-01-26  
Ordförande

Nilsmagnus Sköld

Magnus Sveger

Agneta Hane

Jan Östring

Vår revisionsberättelse har lämnats

Afrodita Cristea 2024-01-29  
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 Bostadsrättsförening Pildammen i Malmö, org.nr. 746000-5585

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Pildammen i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2022-31/08/2023.

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 2023 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Bostadsrättsförening Pildammen i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2022-31/08/2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Afrodita Cristea 2024-01-29  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bertil Ekelund  
Av föreningen vald revisor

Amanda Scotte  
Av föreningen vald revisor

# 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 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 behandla

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.