



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Ellstorp i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ellstorp i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-4943 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1937. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------|---------------|----------------------|
| Ellstorp 3 | 1937-10-31 | 1938 |
| Loke 1 | 1937-10-31 | 1938 |
| Loke 2 | 1937-10-31 | 1938 |

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 1 | lokaler (hyresrätt) | 300 |
| 14 | lokaler (upplåtna med bostadsrätt) | 863 |
| 405 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 20 606 |
| 108 | garageplatser | 0 |
| Totalt 528 objekt | | 21 769 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 1 rok, 348 st 2 rok, 30 st 3 rok, 1 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|-----------------------------|------------|
| Michael Likar | Ordförande |
| Hanna Remle | Ledamot |
| Kent Bengtsson | Ledamot |
| Margareta Janstad | Ledamot |
| Jonatan Rix | Ledamot |
| Sepideh Asadollah-Broujerdi | Ledamot |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Margareta Janstad, Hanna Remle

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Michael Likar, Sepideh Asadollah-Broujerdi, Jonatan Rix och Hanna Remle.

Revisorer har varit: Jolanta Flink och Andreas Fazak valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Christine Lundgren (sammankallande), Magnus Eriksson samt Linus Löfberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

Årsavgiften förändras fr.o.m. 2024-07-01 med +6%.

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 2023-05-02.

Under året har föreningen förvärvat en egen bostadsrättslokal när medlemen gick i konkurs.

Under året har styrelsen arbetat med att upphandla en ny fungerande förvaltning. Styrelsen har tagit hjälp i upphandlingen av Förvaltningsutveckling Sverige AB. Efter flera intervjuer med olika aktörer beslöt styrelsen att skriva avtal med Carmo Fastighetskonsult AB som tillträdde 2023-07-20.

Hela styrelsen har under året genomfört en kurs för styrelseledamöter inom HSB-Malmö.

Det stora arbetet med bottenavloppet har fortgått under hela året och avslutas under januari 2024. Vi tackar medlemmarna för tålmod och gott samarbete under renoveringsarbetet.

Vidare vill särskilt tacka alla medlemmar som håller ordning i föreningens gemensamma utrymmen så som tvättstugor,

miljöhus, källar- och vindsgångar, garage, utemiljön och i trapphusen. När vi tar ett gemensamt ansvar för vår förening hjälps vi åt att hålla kostnader och därmed avgifterna nere.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2008 Miljöhus

2012 Garagedäck

2014 Utemiljö och cykelförråd samt dränering

2016 Stambyte och badrumsrenovering

2017 Fasad- och takåtgärder

2019 Renovering av trapphus, installation av nytt passersystem med taggar och tvättbokning samt installation av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter

2020 Oljeavskiljare (Biltvätt)

2021 Byte av bottenavlopp på Ellstorgsgatan 2 och Nobelvägen 145 (Etapp1)

2022 Byte av bottenavlopp på Ellstorgsgatan 4 (Etapp 2)

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

Byte av bottenavlopp i resterande byggnader i föreningen, på Nobelvägen 147. (Etapp 3)

Besiktning av balkonger och fönster samt fasad planeras ske under den närmaste fem åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 37 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 495.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 500.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|--------|--------|--------|--------|---------|
| Sparande, kr/kvm | 297 | 349 | 288 | 320 | 233 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 6 686 | 6 722 | 6 927 | 5 779 | 5 689 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 6 780 | 6 816 | 7 024 | 5 860 | 5 768 |
| Räntekänslighet, % | 7 | 7 | 8 | 7 | 7 |
| Energikostnad, kr/kvm | 250 | 204 | 211 | 186 | 192 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 980 | 951 | 922 | 897 | 877 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 97 | 97 | 97 | 96 | 95 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 997 | 972 | 943 | 917 | 911 |
| Nettoomsättning, tkr | 21 698 | 21 155 | 20 519 | 19 966 | 19 553 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 526 | 1 856 | 464 | -145 | -10 816 |
| Soliditet, % | 22 | 22 | 21 | 20 | 20 |

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). I årsavgiften ingår inte elen.

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 stämans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 481 150 | 0 | 0 | 481 150 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 19 620 026 | 0 | -90 890 | 19 489 136 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 20 101 176 | 0 | -90 890 | 19 970 286 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 20 518 129 | 1 855 618 | 90 890 | 22 504 637 |
| Årets resultat, kr | 1 855 618 | -1 855 618 | 0 | 526 177 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 22 373 747 | 0 | 90 890 | 23 030 814 |
| S:a eget kapital, kr | 42 474 923 | 0 | 0 | 43 001 100 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 231 000 kr samt ianspråktagande skett med 321 890 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 | 22 504 637 |
| Årets resultat, kr | 526 177 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 23 030 814 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning, kr | 23 030 814 |
|------------------------------------|-------------------|

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

| Resultaträkning | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Omsättning | 2 | 21 698 002 | 21 154 943 |
| Övriga intäkter | 3 | 289 709 | 254 287 |
| | | 21 987 711 | 21 409 230 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 4 | -595 114 | -494 847 |
| Planerat underhåll | 5 | -321 890 | -134 714 |
| Fastighetsavgift/skatt | | -735 596 | -702 715 |
| Driftskostnader | 6 | -10 425 390 | -9 798 463 |
| Övriga kostnader | 7 | -1 032 406 | -953 334 |
| Personalkostnader | 8 | -422 304 | -213 770 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -5 611 334 | -5 611 623 |
| | | -19 144 034 | -17 909 466 |
| Rörelseresultat | | 2 843 677 | 3 499 764 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 18 366 | 15 340 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -2 335 867 | -1 659 486 |
| | | -2 317 501 | -1 644 146 |
| Årets resultat | | 526 177 | 1 855 618 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 9 | 170 014 514 | 175 625 857 |
| Pågående nyanläggningar och förskott | 10 | 16 934 435 | 5 456 755 |
| | | 186 948 949 | 181 082 612 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar | 11 | 500 | 500 |
| | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 186 949 449 | 181 083 112 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 18 876 | 220 524 |
| Avräkningskonto HSB Malmö | | 5 084 874 | 10 484 781 |
| Skattekonto | | 43 561 | 23 861 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 475 394 | 440 459 |
| | | 5 622 705 | 11 169 625 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Kortfristiga placeringar | 13 | 0 | 0 |
| Egen Brf kortvarigt bruk | 14 | 463 140 | 203 140 |
| | | 463 140 | 203 140 |
| Summa omsättningstillgångar | | 6 085 845 | 11 372 765 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 193 035 294 | 192 455 877 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 481 150 | 481 150 |
| Fond för yttre underhåll | 15 | 19 529 136 | 19 620 026 |
| | | 20 010 286 | 20 101 176 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 22 464 637 | 20 518 129 |
| Årets resultat | | 526 177 | 1 855 618 |
| | | 22 990 814 | 22 373 747 |
| Summa eget kapital | | 43 001 100 | 42 474 923 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 17, 18 | 91 875 000 | 102 075 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 91 875 000 | 102 075 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 17, 18 | 53 675 000 | 44 255 000 |
| Leverantörsskulder | | 955 520 | 813 021 |
| Fond för inre underhåll | | 219 525 | 219 525 |
| Aktuella skatteskulder | | 54 894 | 35 270 |
| Övriga skulder | 19 | 10 974 | 10 974 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 | 3 243 281 | 2 572 164 |
| Summa kortfristiga skulder | | 58 159 194 | 47 905 954 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 193 035 294 | 192 455 877 |

| Kassaflödesanalys | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 526 177 | 1 855 618 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 5 611 334 | 5 611 623 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 6 137 511 | 7 467 241 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 147 013 | -97 750 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 683 174 | -892 436 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 6 967 698 | 6 477 055 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i immateriella anläggningstillgångar | | -260 000 | 0 |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -11 327 605 | -5 456 755 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -11 587 605 | -5 456 755 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering av lån | | -780 000 | -4 473 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -780 000 | -4 473 000 |
| Årets kassaflöde | | -5 399 907 | -3 452 700 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 10 484 781 | 13 937 481 |
| Likvida medel vid årets slut | | 5 084 874 | 10 484 781 |

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.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

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.

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.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 66 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,3 %

Egna bostadsrätter

Bostadsrättslagen 6 kap. 11§ står det *"Har en bostadsrätt övergått till bostadsrättsföreningen, skall den överlåtas så snart det kan ske utan förlust, om inte föreningen på en föreningsstämma beslutar att bostadsrätten ska upphöra"*. Utifrån detta är tolkningen att egenägda lägenheter per definition är kortfristiga.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 28 100 776 kr (föregående år 28 100 7769 kr).

Övrigt

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

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgiften ingår värme och vatten.

| | 2023 | 2022 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostäder | 20 130 675 | 19 539 916 |
| Årsavgifter lokaler | 910 873 | 884 376 |
| Hysesintäkter | 656 454 | 730 651 |
| | 21 698 002 | 21 154 943 |

Not 3 Övriga intäkter

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Intäkt vatten | 6 600 | 6 600 |
| Övriga tillkommande avgifter | 283 109 | 247 687 |
| | 289 709 | 254 287 |

Not 4 Reparationer

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Löpande underhåll av bostäder | 5 000 | 0 |
| Löpande underhåll av gemensamma utrymmen | 85 130 | 21 858 |
| Löpande underhåll tvättutrustning | 137 563 | 123 837 |
| Löpande underhåll av installationer | 4 131 | 24 326 |
| Löpande underhåll Va/sanitet | 39 953 | 5 225 |
| Löpande underhåll el | 45 563 | 16 608 |
| Löpande underhåll tele/tv/passagesystem | 0 | 4 160 |
| Löpande underhåll hissar | 60 599 | 119 373 |
| Löpande underhåll huskropp utvändigt | 22 340 | 0 |
| Löpande underhåll markytor | 44 019 | 122 237 |
| Löpande underhåll garage och p-platser | 0 | 442 |
| Reparationer övrigt | 150 816 | 56 781 |
| | 595 114 | 494 847 |

Not 5 Planerat underhåll

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Periodiskt underhåll tvättutrustning | 76 390 | 50 339 |
| Periodiskt underhåll huskropp utvändigt | 84 375 | 84 375 |
| Periodiskt underhåll markytor | 161 125 | 0 |
| | 321 890 | 134 714 |

Not 6 Driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|-------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 3 638 498 | 4 144 452 |
| El | 958 833 | 814 817 |
| Uppvärmning | 3 138 650 | 2 661 322 |
| Vatten | 1 344 043 | 955 733 |
| Sophämtning | 608 146 | 598 401 |
| Fastighetsförsäkring | 339 553 | 330 506 |
| Kabel-tv | 271 946 | 260 457 |
| Bredband | 25 112 | 18 847 |
| Bevakningskostnader | 74 355 | 0 |
| Brandskydd | 26 254 | 13 930 |
| | 10 425 390 | 9 798 465 |

Not 7 Övriga kostnader

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| Förvaltningsarvoden | 372 543 | 362 703 |
| Revisionsarvoden | 29 750 | 30 375 |
| Avgifter för juridiska åtgärder | 59 366 | 94 559 |
| Konsultarvoden | 58 625 | 0 |
| Medlemsavgift HSB | 173 885 | 173 885 |
| Överlåtelseavgifter | 53 902 | 68 689 |
| Pantförskrivningsavgifter | 36 784 | 42 462 |
| Övriga kostnader | 247 551 | 180 661 |
| | 1 032 406 | 953 334 |

Not 8 Anställda och personalkostnader

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Arvode och ersättningar | | |
| Styrelsearvode | 268 131 | 212 148 |
| Revisorsarvode | 37 447 | 36 000 |
| Övriga ersättningar | 16 349 | 5 238 |
| | 321 927 | 253 386 |
| Sociala kostnader | | |
| Sociala kostnader | 100 377 | 50 002 |
| Övriga gemensamma kostnader | 0 | 8 340 |
| | 100 377 | 58 342 |
| Grupplivsförsäkring återbetalning | 0 | -97 958 |
| Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader | 422 304 | 213 770 |

Not 9 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 205 035 537 | 205 035 537 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 205 035 537 | 205 035 537 |
| Ingående avskrivningar | -47 772 646 | -43 010 547 |
| Årets avskrivningar | -4 761 810 | -4 762 099 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -52 534 456 | -47 772 646 |
| Mark | 195 000 | 195 000 |
| Utgående värde mark | 195 000 | 195 000 |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggning | 25 474 000 | 25 474 000 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -7 306 034 | -6 456 510 |
| Årets avskrivningar | -849 524 | -849 524 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | 17 318 442 | 18 167 966 |
| Bokfört värde byggnader och mark | 170 014 523 | 175 625 857 |
| Taxeringsvärden byggnader | 178 200 000 | 178 200 000 |
| Taxeringsvärden mark | 99 164 000 | 99 164 000 |
| | 277 364 000 | 277 364 000 |

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 5 456 755 | 0 |
| Årets investeringar | 11 477 680 | 5 456 755 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 16 934 435 | 5 456 755 |
| Utgående redovisat värde | 16 934 435 | 5 456 755 |

Pågående byggnation är byte av bottenavlopp och avser Nobelvägen 147 (beräknas klart 2024).

Not 11 Andelar

| Namn | Anskaffn. värde | Bokfört värde |
|-------------|----------------------------|--------------------------|
| HSB Malmö | 500 | 500 |
| | 500 | 500 |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetald fastighetsförsäkring | 376 296 | 339 553 |
| Förutbetald kostnad kabel-tv | 70 304 | 67 291 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 28 794 | 33 615 |
| | 475 394 | 440 459 |

Not 13 Kortfristiga placeringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Fast ränteplacering HSB Malmö | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |

Not 14 Egen Brf kortvarigt bruk

Lägenhet nr 235 (vaktmästarutrymme), 421 (fastighetskontor) och lokal 403 (utställningslokal stambyte).

| | Anskaffn. värde | Bokfört värde |
|-------------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Lägenhet nr 235, 421 samt lokal 403 | 203 140 | 203 140 |
| Lokal nyinköpt | 260 000 | 0 |
| | 463 140 | 203 140 |

Not 15 Fond för yttre underhåll

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 19 620 026 | 19 523 740 |
| Avsättning | 231 000 | 231 000 |
| Ianspråktagande | -321 890 | -134 714 |
| | 19 529 136 | 19 620 026 |

Not 16 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| För skulder till kreditinstitut: | | |
| Ställda säkerheter | 164 255 300 | 164 255 300 |
| | 164 255 300 | 164 255 300 |

Not 17 Skulder till kreditinstitut

53 675 000 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 det kommande året för den totala skulden är 780 000 kr.

Om 5 år beräknas skulden uppgå till 141 650 000 kr

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Förfaller mellan ett till fem år efter balansdagen | | |
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år | 53 675 000 | 44 255 000 |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år | 91 875 000 | 102 075 000 |
| | 145 550 000 | 146 330 000 |

Not 18 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för omsättning | Lånebelopp 2023-12-31 | Lånebelopp 2022-12-31 |
|----------------|----------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea Hypotek | 4,71 | 2024-02-15 | 21 600 000 | 22 080 000 |
| Nordea Hypotek | 3,86 | 2023-12-21 | 0 | 21 875 000 |
| Nordea Hypotek | 0,92 | 2024-11-20 | 32 075 000 | 32 375 000 |
| Stadshypotek | 1,4 | 2027-01-30 | 20 000 000 | 20 000 000 |
| Stadshypotek | 0,75 | 2025-12-01 | 25 000 000 | 25 000 000 |
| SBAB | 3,07 | 2029-11-19 | 21 875 000 | 0 |
| Stadshypotek | 1,14 | 2026-12-01 | 25 000 000 | 25 000 000 |
| | | | 145 550 000 | 146 330 000 |

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Depositioner och förskott-kortfristiga | 10 074 | 10 074 |
| Momsskulder | 900 | 900 |
| | 10 974 | 10 974 |

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader-lån | 273 920 | 167 568 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 1 814 667 | 1 748 908 |
| Upplupen värmekostnad | 443 824 | 355 797 |
| Upplupen elkostnad | 82 102 | 54 916 |
| Upplupen vattenkostnad | 170 071 | 0 |
| Upplupen sophämtning | 41 853 | 0 |
| Upplupna pågående nyanläggningar | 150 076 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader | 266 768 | 244 974 |
| | 3 243 281 | 2 572 163 |

Malmö den

Michael Likar
Ordförande

Sepideh Asadollah-Broujerdi

Kent Bengtsson

Margareta Janstad

Jonatan Rix

Hanna Remle

Vår revisionsberättelse har lämnats

Jolanta Flink
av föreningen utsedd revisor

Andreas Fazakas
av föreningen utsedd revisor

Afrodita Cristea
av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ellstorp i Malmö, org.nr. 746000-4943

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ellstorp i Malmö för räkenskapsåret 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 december 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Ellstorp i Malmö för räkenskapsåret 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 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

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jolanta Flink
Av föreningen vald revisor

Andreas Fazakas
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Ellstorp i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MICHAEL LIKAR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 20:01:09



SEPIDEH ASADOLLAH-BROUJERDI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 06:42:34



KENT BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 08:39:59



MARGARETA JANSTAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 22:59:49



JONATAN RIX

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 12:45:55



HANNA REMLE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 18:23:36



JOLANTA FLINK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 18:38:42



ANDREAS FAZAKAS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 08:56:11



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 09:40:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JOLANTA FLINK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 18:28:35



ANDREAS FAZAKAS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 08:55:30



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 09:39:34



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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