



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 HÄNDELSE 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 tålamod 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 (Ettapp1)

2022 Byte av bottenavlopp på Ellstorgsgatan 4 (Ettapp 2)

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

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

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 37 bostadsrätter överlåtits 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 årsvagiften 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 stämmans 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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, förfälskning, 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	Grund för 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.	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



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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