



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2021 – 31/12 2021

**HSB BRF  
ELLSTORP  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Ellstorp i Malmö  
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 2 juni 2022 kl. 19.00

**Lokal: Rehab Kultur på Spånehusvägen 83.**

Årsredovisning finns att ladda ner på föreningens hemsida [www.ellstorp.com](http://www.ellstorp.com), vill man ha ett fysiskt exemplar går det bra att kontakta vår förvaltare på Climat 80, tel. 046-10 13 12

---

---

## DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämma
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisorer och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande





HSB Brf Ellstorp i Malmö  
Org.nr 746000-4943

Styrelsen för HSB Brf Ellstorp i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Föreningen har sitt säte i Malmö  
Årsredovisningen är upprättad i SEK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1938 på fastigheterna Loke 1 och 2 samt Ellstorp 3 i Malmö som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Ellstorpsgatan 2 och 4 samt Nobelvägen 145 och 147.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	25	769
2	348	17 453
3	30	2 139
4	1	108
5	1	137
Lokaler, bostadsrätt	14	863
Lokaler, hyresrätt	1	300
Garage, bil	95	
Garage, MC	13	

Total lägenhetsyta 20 606 kvm

Total lokalyta 1 163 kvm.

Lägenheternas medelyta 51 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

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

HSB Brf Ellstorp i Malmö  
Org.nr 746000-4943

2020 Oljeavskiljare (Biltvätt)  
2021 Byte av bottenavlopp på Ellstorgsgatan 2 och Nobelvägen 145

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 maj kl 18.00 i Folkdansens vänners lokal på Sallerupsvägen 26. Styrelsen uppmanade medlemmarna att rösta genom poströstning. Antal röstberättigade var 26 st och samtliga röstade via giltiga poströster. 6 medlemmar ur styrelsen samt stämмоordförande Matz Svensson närvarade fysiskt på stämman för fastställande av poströsterna.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande	Hanna Remle
Vice ordförande/ekonomiansvarig	Jonas Grahn
Sekreterare	Jonatan Rix
Ledamot	Henryka Nilsson
Ledamot	Margareta Janstad
Ledamot	Martin Sommenvik
Suppleant	Dimitri Do Carmo
Utsedd av HSB	Kent Bengtsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Hanna Remle, ledamöterna Henryka Nilsson, Margareta Janstad och Martin Sommenvik samt suppleant Dimitri Do Carmo. Därtill har ledamot Jonas Grahn beslutat att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

### **Firmatecknare två i förening**

Hanna Remle, Jonas Grahn, Jonatan Rix och Martin Sommenvik.

### **Revisorer**

Andreas Fazakas och Jolanta Flink, samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### **Valberedning**

Christine Lundgren, tillika ordförande, Michaela Polits och Magnus Eriksson.

### **Representanter i HSB Malmö fullmäktige**

Henryka Nilsson och Dimitri Do Carmo

### **Förvaltare**

Tommy Christensen, Climat80

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Underhåll**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:  
Projekt gällande byte av bottenavlopp i fastigheterna påbörjades. Under året byttes bottenavloppet på Ellstorgsgatan 2 och Nobelvägen 145.

HSB Brf Ellstorp i Malmö  
Org.nr 746000-4943

Det har under året även skett ett arbete för att upprätthålla ordningen och städningen i föreningens miljöhus.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 3 juni 2021.

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

Byte av bottenavlopp i resterande byggnader i föreningen, på Nobelvägen 147 och Ellstorpsgatan 4.

Underhåll/byte av värmepanna. Besiktning av värmepannor genomförs under 2022 för att kunna ta beslut om byte.

Planerade åtgärder ska finansieras med eget kapital och långsiktiga lån.

#### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 921 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2021-01-01.

Avgiftshöjningarna ska spegla investeringsbehovet och spridas på nuvarande och framtida medlemmar med en avvägd justering varje år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 150 803 000 kr. Under året har föreningen amorterat 1 509 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 100 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa lånriskerna har Styrelsen låtit binda föreningens lån på olika bindningstider.

#### **Väsentliga avtal**

Climat80 har sedan 2020-06-01 tagit över avtal för teknisk förvaltning i föreningen.

#### **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför**

Styrelsen har efter utredning påbörjat underhåll av bottenavlopp på Ellstorpsgatan 2. Styrelsen fortsätter utredning på resterande byggnader under 2022.

#### **Medlemsinformation**

Under året har 77 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 493 medlemmar (482 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

#### **Styrelsens slutord**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 0315dba5685de9ee49e60911fc695ed69edec02bcb5e62e4c1ff23822bc4e743a1c32e83b666a52c5978db7e209203465dc636195fbf150764c41a84ef09fd946

Styrelsen vill tacka samtliga medlemmar för ett gott samarbete under året trots den mycket ovanliga situation vi befunnit oss i med Covid-19. Många möten har fått genomföras digitalt inklusive årsstämman som i år genomfördes endast via poströstning.

För att våra fastigheter ska hålla för våra boende många år framöver har utbyte av bottenavlopp, rören i golvet i källaren, påbörjats och under kommande år fortsätter detta arbete i alla källare. Under 2022 fortsätter arbetet med detta på Ellstorpsgatan 4. Vi vet att det orsakar en del olägenheter för er medlemmar men det är en nödvändig åtgärd för att säkerställa en lång livstid för våra hus.

Ett problem vi ofta tar upp är sophantering. Föreningen har en container uppställd på gården under sista helgen i varje månad. Under 2021 har vår entreprenör för städ och fastighetsskötsel arbetat aktivt med att hålla ordning i våra miljöhus, på vindar och i källare. Tillsammans med er medlemmar har det lett till en trevligare miljö för oss som bor på Ellstorp.

Vi ser fram emot fortsatt arbete och samarbete med alla våra medlemmar och entreprenörer under kommande år  
Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

## Förvaltningsberättelse

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	20 722	20 185	19 836	18 782	18 489
Rörelsens kostnader	-18 573	-18 548	-28 873	-14 891	-14 250
Finansiella poster, netto	-1 685	-1 782	-1 779	-2 011	-1 768
Årets resultat	464	-145	-10 816	1 880	2 471
Likvida medel & fin placeringar	13 937	13 709	12 672	40 180	55 786
Skulder till kreditinstitut	150 803	152 312	153 821	155 330	133 730
Fond för yttre underhåll	19 524	18 159	18 482	27 437	27 667
Balansomslutning	195 966	195 984	197 994	212 315	187 428
Fastigheternas taxeringsvärde	260 564	260 564	260 564	184 854	184 854
Soliditet %	21	20	20	24	26
Räntekostnad kr/kvm	79	84	87	97	98
Låneskuld kr/kvm	6 927	7 015	7 084	7 154	6 159
Avgift kr/kvm	921	893	869	828	796

## Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	481 150	18 159 094	21 660 246	-145 044	40 155 446
Avsättning yttre fond		1 548 000	-1 548 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-183 354	183 354		0
Disposition av föregående års resultat:			-145 044	145 044	0
Årets resultat				463 859	463 859
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>481 150</b>	<b>19 523 740</b>	<b>20 150 556</b>	<b>463 859</b>	<b>40 619 305</b>

HSB Brf Ellstorp i Malmö  
Org.nr 746000-4943

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	20 150 556
årets vinst	463 859
	<b>20 614 415</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	20 614 415
	<b>20 614 415</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	20 518 744	19 965 914
Övriga intäkter	3	202 948	219 165
		<b>20 721 692</b>	<b>20 185 079</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-603 128	-898 610
Planerat underhåll	5	-183 354	-1 735 461
Fastighetsavgift/skatt		-675 076	-661 579
Driftskostnader	6	-10 068 584	-7 978 079
Övriga kostnader	7	-1 126 519	-1 446 014
Personalkostnader	8	-304 934	-448 238
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 611 623	-5 380 495
		<b>-18 573 218</b>	<b>-18 548 476</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 148 474</b>	<b>1 636 603</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 531	43 221
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 724 146	-1 824 869
		<b>-1 684 615</b>	<b>-1 781 648</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>463 859</b>	<b>-145 044</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	181 237 480	181 070 909
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	468 033
		<b>181 237 480</b>	<b>181 538 942</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>181 237 980</b>	<b>181 539 442</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		112 931	25 820
Avräkningskonto HSB Malmö		13 937 481	7 708 983
Skattekonto		41 199	98 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	432 964	408 582
		<b>14 524 575</b>	<b>8 241 651</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	0	6 000 000
Egen Brf kortvarigt bruk	14	203 140	203 140
		<b>203 140</b>	<b>6 203 140</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 727 715</b>	<b>14 444 791</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>195 965 695</b>	<b>195 984 233</b>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		481 150	481 150
Fond för yttre underhåll	15	19 523 740	18 159 094
		<b>20 004 890</b>	<b>18 640 244</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust		20 150 556	21 660 246
Årets resultat		463 859	-145 044
		<b>20 614 415</b>	<b>21 515 202</b>

**Summa eget kapital** **40 619 305** **40 155 446**

### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	104 455 000	125 803 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>104 455 000</b>	<b>125 803 000</b>

### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	46 348 000	26 509 000
Leverantörsskulder		1 500 893	321 047
Fond för inre underhåll		220 801	224 029
Aktuella skatteskulder		73 674	70 341
Övriga skulder	19	29 589	10 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 718 433	2 890 396
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>50 891 390</b>	<b>30 025 787</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** **195 965 695** **195 984 233**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		463 859	-145 044
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		5 611 623	5 380 495
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>6 075 482</b>	<b>5 235 451</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-54 426	-28 768
Förändring av kortfristiga skulder		1 024 583	-356 098
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>7 045 639</b>	<b>4 850 585</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar		0	200
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-5 308 141	-2 304 378
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-5 308 141</b>	<b>-2 304 178</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-1 509 000	-1 509 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 509 000</b>	<b>-1 509 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>228 498</b>	<b>1 037 407</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		13 708 983	12 671 576
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>13 937 481</b>	<b>13 708 983</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.

#### 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 68 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 2,4 %

#### 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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	18 970 680	18 418 392
Årsavgifter lokaler	832 140	833 592
Hysesintäkter	715 924	713 930
	<b>20 518 744</b>	<b>19 965 914</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2021	2020
Ersättning försäkringsskador		16 838
Intäkt vatten	6 600	6 600
Övriga tillkommande avgifter	196 348	195 727
	<b>202 948</b>	<b>219 165</b>

## Not 4 Reparationer

	2021	2020
Material i löpande underhåll	0	9 489
Kostnadsfördel byggprojekt	0	1 837
Löpande underhåll av bostäder	84 375	106 712
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	13 199	248 647
Löpande underhåll tvättutrustning	111 312	99 238
Löpande underhåll av installationer	7 723	5 085
Löpande underhåll Va/sanitet	0	23 256
Löpande underhåll värme	0	1 650
Löpande underhåll ventilation	53 475	16 079
Löpande underhåll el	31 880	126 877
Löpande underhåll tele/tv/passagesystem	39 616	36 152
Löpande underhåll hissar	114 766	40 805
Löpande underhåll huskropp utvändigt	8 862	0
Löpande underhåll markytor	99 906	140 032
Löpande underhåll garage och p-platser	6 126	1 046
Skadegörelse	0	3 757
Försäkringsskador	31 889	37 948
	<b>603 129</b>	<b>898 610</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2021	2020
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	872 047
Periodiskt underhåll tvättutrustning	183 354	207 388
Periodiskt underhåll el	0	25 000
Periodiskt underhåll ventilation	0	199 776
Planerat UH lokaler	0	431 250
	<b>183 354</b>	<b>1 735 461</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel och lokalvård	4 174 420	2 758 260
El	755 076	692 253
Uppvärmning	2 783 072	2 450 215
Vatten	1 048 744	902 016
Sophämtning	562 343	525 589
Övriga kostnader	744 930	649 746
	<b>10 068 585</b>	<b>7 978 079</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2021	2020
Förvaltningsarvoden	551 589	356 437
Revisionsarvoden	24 375	24 093
Avgifter för juridiska åtgärder	83 244	91 202
Konsultarvoden	7 082	548 483
Medlemsavgift HSB	173 885	173 885
Överlåtelseavgifter	108 126	77 748
Pantförskrivningsavgifter	52 821	39 639
Övriga kostnader	125 396	134 527
	<b>1 126 518</b>	<b>1 446 014</b>

### Not 8 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
<b>Arvode och ersättningar</b>		
Styrelsearvode	200 297	301 920
Revisorsarvode	35 239	34 890
Övriga ersättningar	106	10 802
	<b>235 642</b>	<b>347 612</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	69 292	100 626
	<b>69 292</b>	<b>100 626</b>
<b>Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader</b>	<b>304 934</b>	<b>448 238</b>

För 2020 redovisades styrelsearvode för 18 månader varför detta belopp är avvikande.

### Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	199 257 343	197 191 343
Årets investeringar*	5 778 194	2 066 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>205 035 537</b>	<b>199 257 343</b>
Ingående avskrivningar	-38 248 448	-33 717 477
Årets avskrivningar	-4 762 099	-4 530 971
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-43 010 547</b>	<b>-38 248 448</b>
Mark	195 000	195 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>195 000</b>	<b>195 000</b>
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	25 474 000	25 474 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 606 986	-4 757 462
Årets avskrivningar	-849 524	-849 524
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>19 017 490</b>	<b>19 867 014</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>181 237 480</b>	<b>181 070 909</b>
Taxeringsvärden byggnader	156 400 000	156 400 000
Taxeringsvärden mark	104 164 000	104 164 000
	<b>260 564 000</b>	<b>260 564 000</b>

\*Årets investeringar består av bottenavlopp i fastigheterna Loke 1 och 2.

### Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	468 033	229 655
Årets investeringar	5 310 161	2 304 378
Omklassificeringar	-5 778 194	-2 066 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>468 033</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>468 033</b>

De investeringar som omklassificerats är slutförandet av byte bottenavlopp Ellstorpsgatan 2 klart 2021. Kommande byggnation är byte av bottenavlopp och avser Nobelvägen 145 (beräknas klart 2022).

### Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	0	200
	<b>500</b>	<b>700</b>



### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	1 172
Förutbetald fastighetsförsäkring	330 506	315 660
Förutbetald kostnad kabel-tv	64 914	63 276
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 544	28 474
	<b>432 964</b>	<b>408 582</b>

### Not 13 Kortfristiga placeringar

Löptid på den bundna placeringen är 2020-12-12 -- 2021-06-12, räntesats 0,37%.

	2021-12-31	2020-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	6 000 000	6 000 000
Uttag	-6 000 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>6 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>6 000 000</b>

### 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
	<b>203 140</b>	<b>203 140</b>

### Not 15 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	18 159 094	18 481 555
Avsättning	1 548 000	1 413 000
Ianspråktagande	-183 354	-1 735 461
	<b>19 523 740</b>	<b>18 159 094</b>

### Not 16 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	164 255 300	164 255 300
	<b>164 255 300</b>	<b>164 255 300</b>

### Not 17 Skulder till kreditinstitut

44 839 000 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 året för den totala skulden är 1 509 000 kr.

Kortfristiga skulder uppgår till 46 348 000 kr inkl kommande års amorteringar.

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Förfaller mellan ett till fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	46 348 000	26 509 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	104 455 000	125 803 000
	<b>150 803 000</b>	<b>152 312 000</b>

### Not 18 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2021-12-31	Kortfristig del
Nordea Hypotek	1,55	2023-11-15	22 560 000	480 000
Nordea Hypotek	1,15	2022-12-21	22 500 000	22 500 000
Nordea Hypotek	1,45	2021-11-17		0
Nordea Hypotek	0,92	2024-11-20	32 675 000	300 000
Stadshypotek	1,13	2022-01-30	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	0,75	2025-12-01	25 000 000	0
Nordea Hypotek	0,90	2022-01-20	3 068 000	3 068 000
Stadshypotek	1,14	2026-12-01	25 000 000	0
			<b>150 803 000</b>	<b>46 348 000</b>

### Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Depositioner och förskott-kortfristiga	10 074	10 074
Redovisningskonto för moms på väg	19 515	900
	<b>29 589</b>	<b>10 974</b>

### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	163 726	135 797
Förutbetalda hyror och avgifter	1 731 080	1 706 834
Upplupen värmekostnad	431 416	397 668
Upplupen elkostnad	77 698	61 018
Upplupen kostnad konsulter		6 747
Upplupen kostnad teknisk förvaltning	51 865	193 586
Övriga upplupna kostnader	262 648	388 746
	<b>2 718 433</b>	<b>2 890 396</b>

HSB Brf Ellstorp i Malmö  
Org.nr 746000-4943

Malmö den 2022-04-25

Hanna Remle  
Ordförande

Jonas Grahn

Jonatan Rix

Kent Bengtsson

Margareta Janstad

Henryka Nilsson

,

Martin Sommenvik

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-25

Jolanta Flink

Andreas Fazakas

av föreningen utsedd revisor

av föreningen utsedd revisor

Afrodita Cristea

Revisor

BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ellstorp i Malmö för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. Risker 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 revisorerans ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ellstorp i Malmö för räkenskapsåret 2021 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 revisionsssed 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 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 överträdelse 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 2022-04-25

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Andreas Fazakas  
Av föreningen vald revisor

Jolanta Flink  
Av föreningen vald revisor

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

## **Resultaträkning**

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten "årets resultat".

## **Intäkt**

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

## **Kostnader**

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

## **Årets resultat**

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

## **Tillgång**

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

## **Fordringar**

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

## **Anläggningstillgång**

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

## **Omsättningstillgång**

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

## **Eget kapital**

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.



## **Avsättning**

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

## **Fond för inre underhåll**

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

## **Skuld**

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

## **Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt**

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

## **Ställda säkerheter**

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Ansvarsförbindelser**

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

## **Föreningsavgäld**

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlægga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

## **Balansomslutning**

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

## **Noter**

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

## **Räkenskapsår**

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

## **Periodisering**

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

## **Kassaflödesanalys**

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.







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.