



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF  
ELLSTORP  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Ellstorp i Malmö

Org nr 746000-4943

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2019-01-01 2019-12-31.**

Föreningen har sitt säte i Malmö

## 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. Fastigheternas adress är Ellstorpsgatan 2 och 4 samt Nobelvägen 145 och 147.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

1 rum och kök	25	769
2 rum och kök	348	17 453
3 rum och kök	30	2 139
4 rum och kök	1	108
5 rum och kök	1	137
Lokaler, bostadsrätt	14	863
Lokaler, hyresrätt, Spelens hus 1	300	
Garage, bil		95
Garage, MC		13
Total lägenhetsyta		20 606
Total lokalyta		1 163
Lägenheternas medelyta, ca		51

*Pelt*

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

1988 Fönster  
1990 Tappvatten  
2007 Takpapp  
2008 Miljöhus  
2012 Garagedäcket  
2014 Utemiljön och cykelförråd, dränering  
2016 Stambyte och badrumsrenovering  
2017 Temporära fasad- och takåtgärder  
2019 Renovering trapphus, installation av portsystem och digital bokning, installation av säkerhetsdörrar

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2019.  
Närvarande var 21 röstberättigade medlemmar.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

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

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Rufus Björk, Margareta Janstad och Hanna Remle samt suppleanterna Martin Sommenvik och Henryka Nilsson.  
Styrelsen har under året hållit 16 sammanträden.

### **Firmatecknare i förening**

Rufus Björk, Jonas Grahn, Hanna Remle, Margareta Janstad.

### **Revisorer**

Andreas Fazakas och Pantea Samimi samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### **Valberedning**

Andreas Fazakas och Pantea Samimi.

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

Ordinarie är Henryka Nilsson och Jonas Grahn. Suppleanter är Jonatan Rix och Hanna Remle.

### **Vicevärd**

Niklas Möller, Riksbyggen fr.o.m. januari t.o.m. juli.  
Linus Cavander, Riksbyggen fr.o.m. juli t.o.m. oktober.  
Cristoffer Fivén, Riksbyggen fr.o.m. oktober t.o.m. december.

*Handwritten signature*

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen avslutat byte av samtliga lägenhetsdörrar och entrédörrar. Därtill har föreningen installerat portsystem till grindar, entréer, tvättstugor och diverse allmännytor. Föreningen har även renoverat trapphusen och hisskorgar.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-06-11.

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

2020 Oljeavskiljare

2020/ 2021 Renovering bottenavlopp

2021 Värmeanläggning

2028 Fönster och fasader

Planerade åtgärder ska finansieras med eget kapital och långsiktiga lån.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 867 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta och bostadsrättslokalyta.

Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 153 821 000 kr. Under året har föreningen amorterat 1.509.000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 102 år.

För att begränsa lånriskerna har styrelsen låtit binda föreningens lån på olika bindningstider.

### Väsentliga avtal

Riksbyggen har med start 2019-01-01 upphandlats för den tekniska förvaltningen, likaså har Sydsvenska Städ AB upphandlats för lokalvård och Svensk Markservice upphandlats för yttre skötsel. Svensk Markservice AB blev uppsagda under 2019 och nytt avtal har tecknats med Mark & Miljö Projekt AB med start 2020-01-01.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Under året har underhållsbehov med bottenavloppet uppdagats. Styrelsen, med hjälp av teknisk expertis, utreder eventuella åtgärder.

*PEL*

### Medlemsinformation

Under året har 88 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 482 medlemmar (fg år 461).

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

Styrelsen vill tacka för det gångna året! Särskilt tack till alla medlemmar som tar det kollektiva ansvar, för vårt boende, som det innebär att vara medlem i en bostadsrättsförening. Många av oss njuter av våra fina gårdar, vårdar växtlighet och utemöbler samt finner nya kontakter. Det är genom vårt samarbete vi skapar en gemenskap och en bättre boendemiljö, ett trivsamt boende.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	19 836	18 782	18 489	17 385	16 649
Rörelsens kostnader	-28 873	-14 891	-14 250	-14 418	-13 018
Finansiella poster, netto	-1 779	-2 011	-1 768	-1 067	-1 090
Årets resultat	-10 816	1 880	2 471	1 900	2 541
Likvida medel & fin placeringar	12 672	40 180	55 786	99 689	2 373
Skulder till kreditinstitut	153 821	155 330	133 730	140 180	40 951
Fond för yttre underhåll	18 482	27 437	27 667	27 925	28 243
Balansomslutning	197 994	212 315	187 428	194 691	89 164
Fastigheternas taxeringsvärde	260 564	184 854	184 854	184 854	162 200
Soliditet %	20	24	26	24	50
Räntekostnad kr/kvm	87	97	98	50	50
Låneskuld kr/kvm	7 084	7 154	6 159	6 456	1 886
Avgift kr/kvm	869	828	796	757	728

*Reda*

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	481 150	27 436 897	21 318 346	1 880 155	<b>51 116 548</b>
Avsättning år 2019 yttre fond		1 287 000	-1 287 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av yttre fond		-10 242 342	10 242 342		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			1 880 155	-1 880 155	<b>0</b>
Årets resultat				-10 816 058	<b>-10 816 058</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>481 150</b>	<b>18 481 555</b>	<b>32 153 843</b>	<b>-10 816 058</b>	<b>40 300 490</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	32 153 843
årets förlust	-10 816 058
	<b>21 337 785</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	21 337 785
	<b>21 337 785</b>

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

*AKG*





<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	19 553 097	18 642 909
Övriga intäkter	3	282 767	139 154
		<b>19 835 864</b>	<b>18 782 063</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-1 554 782	-480 503
Planerat underhåll	5	-10 242 342	-595 752
Fastighetsavgift/skatt		-643 325	-601 225
Driftskostnader	6	-8 545 766	-7 557 070
Övriga kostnader	7	-1 906 833	-1 808 498
Personalkostnader	8	-329 918	-454 226
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 650 128	-3 393 289
		<b>-28 873 094</b>	<b>-14 890 563</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-9 037 230</b>	<b>3 891 500</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		108 797	103 249
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 887 625	-2 114 594
		<b>-1 778 828</b>	<b>-2 011 345</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-10 816 058</b>	<b>1 880 155</b>

*Pick*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	184 385 404	165 926 532
Pågående nyanläggningar och förskott	10	229 655	3 135 333
		<b>184 615 059</b>	<b>169 061 865</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	700	700
		<b>700</b>	<b>700</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>184 615 759</b>	<b>169 062 565</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 600	78 659
Avräkningskonto HSB Malmö		6 671 576	40 135 698
Skattekonto		94 965	51 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	405 335	424 919
		<b>7 175 476</b>	<b>40 690 287</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	6 000 000	0
Egen Brf kortvarigt bruk	14	203 140	2 518 140
		<b>6 203 140</b>	<b>2 518 140</b>
<i>Kassa och bank</i>		0	44 156
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 378 616</b>	<b>43 252 583</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>197 994 375</b>	<b>212 315 148</b>

*File*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		481 150	481 150
Fond för yttre underhåll	15	18 481 555	27 436 897
		<b>18 962 705</b>	<b>27 918 047</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		32 153 843	21 318 346
Årets resultat		-10 816 058	1 880 155
		<b>21 337 785</b>	<b>23 198 501</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>40 300 490</b>	<b>51 116 548</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	124 140 000	100 546 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>124 140 000</b>	<b>100 546 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	29 681 000	54 784 000
Leverantörsskulder		799 960	3 128 121
Fond för inre underhåll		227 724	230 041
Aktuella skatteskulder		50 710	9 925
Övriga skulder	19	11 324	111 299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 783 167	2 389 214
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>33 553 885</b>	<b>60 652 600</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>197 994 375</b>	<b>212 315 148</b>

*763*

## Kassaflödesanalys

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-10 816 058	1 880 155
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	5 650 128	3 393 289
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-5 165 930</b>	<b>5 273 444</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	50 689	-253 868
Förändring av kortfristiga skulder	-1 995 715	55 777 320
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-7 110 956</b>	<b>60 796 896</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-21 203 322	-41 056 327
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	2 315 000	-2 315 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-18 888 322</b>	<b>-43 371 327</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Minskning av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-32 770 430
Amortering av lån	-1 509 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 509 000</b>	<b>-32 770 430</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-27 508 278</b>	<b>-15 344 861</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	40 179 854	55 524 715
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>12 671 576</b>	<b>40 179 854</b>

*PEL*

## 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 gällande 2019.

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 69 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 2,5 %

#### 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 27 617 959 kr (föregående år 27 617 959 kr).

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Övrigt

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

*Red*

## Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	18 025 240	17 168 093
Årsavgifter lokaler	798 120	759 216
Hysesintäkter	729 737	715 600
	<b>19 553 097</b>	<b>18 642 909</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Ersättning försäkringsskador	46 471	0
Intäkt vatten	6 600	6 600
Övriga tillkommande avgifter	229 696	132 554
	<b>282 767</b>	<b>139 154</b>

## Not 4 Reparationer

	2019	2018
Löpande underhåll	13 094	1 872
Material i löpande underhåll	43 096	90 124
Kostnadsförd del byggprojekt	2 064	535
Löpande underhåll av bostäder	631	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	919 614	7 922
Löpande underhåll tvättutrustning	167 880	132 909
Löpande underhåll av installationer	7 230	20 750
Löpande underhåll Va/sanitet	83 121	44 430
Löpande underhåll värme	14 054	1 750
Löpande underhåll ventilation	7 466	33 754
Löpande underhåll el	56 275	22 617
Löpande underhåll tele/tv/passagesystem	2 863	849
Löpande underhåll hissar	92 827	22 258
Löpande underhåll huskropp utvändigt	24 392	0
Löpande underhåll markytor	14 305	22 449
Löpande underhåll garag och p-platser	10 833	18 116
Skadegörelse	1 738	15 878
Försäkringsskador	93 299	44 291
	<b>1 554 782</b>	<b>480 504</b>

*Pela*

### Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	10 168 105	0
Periodiskt underhålltvättutrustning	50 090	302 061
Periodiskt underhåll el	0	22 759
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	22 358
Periodiskt underhåll markytor	0	154 695
Periodiskt underhåll garage och p-plats	0	42 606
Periodiskt underhåll ventilation	24 147	51 273
	<b>10 242 342</b>	<b>595 752</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 152 258	2 103 553
El	812 423	764 855
Uppvärmning	2 530 888	2 718 315
Vatten	838 899	793 311
Sophämtning	452 084	446 715
Övriga kostnader	759 214	730 320
	<b>8 545 766</b>	<b>7 557 069</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	437 809	369 272
Revisionsarvoden	23 407	22 726
Avgifter för juridiska åtgärder	205 414	355 489
Konsultarvoden	333 383	608 881
Medlemsavgift HSB Malmö	173 885	173 885
Realisationförlust egna brf/lokaler	421 823	0
Försäljningskostnad lgh 248 och 255	58 000	0
Överlåtelseavgifter	86 889	71 474
Pantförskrivningsavgifter	68 448	45 610
Övriga kostnader	97 775	161 162
	<b>1 906 833</b>	<b>1 808 499</b>

*REK*

### Not 8 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

#### Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	205 315	235 120
Revisorsarvode	34 054	33 800
Löner och andra ersättningar	10 328	39 517
	<b>249 697</b>	<b>308 437</b>

#### Sociala kostnader

Sociala kostnader	75 572	97 163
Övriga gemensamma kostnader	4 649	48 626
	<b>80 221</b>	<b>145 789</b>

<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader</b>	<b>329 918</b>	<b>454 226</b>
--	----------------	----------------

### Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	173 082 343	82 029 343
Årets investeringar	24 109 000	91 053 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>197 191 343</b>	<b>173 082 343</b>
Ingående avskrivningar	-28 916 873	-26 373 108
Årets avskrivningar	-4 800 604	-2 543 765
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-33 717 477</b>	<b>-28 916 873</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	-3 907 939	-3 058 415
Årets avskrivningar	-849 524	-849 524
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>20 716 537</b>	<b>21 566 061</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>184 385 403</b>	<b>165 926 531</b>
Taxeringsvärden byggnader	156 400 000	127 200 000
Taxeringsvärden mark	104 164 000	57 654 000
	<b>260 564 000</b>	<b>184 854 000</b>

Årets investeringar består av nya entrépartier, nytt passagesystem samt säkerhetsdörrar.

*RLA*



### Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 135 333	53 132 006
Årets investeringar	21 203 322	41 056 327
Omklassificeringar	-24 109 000	-91 053 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>229 655</b>	<b>3 135 333</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>229 655</b>	<b>3 135 333</b>

Pågående byggnation avser besiktningar av entrépartier, säkerhetsdörrar, passagesystem och ny tvättstuga vilket beräknas kosta 500.000 kr och färdigställas våren 2020.

De investeringar som omklassificerats är nya entrépartier, nytt passagesystem samt säkerhetsdörrar.

### Not 11 Andelar

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

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	3 787	0
Förutbetald fastighetsförsäkring	310 867	287 842
Förutbetald kostnad kabel-tv	62 290	61 056
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 391	76 021
	<b>405 335</b>	<b>424 919</b>

### Not 13 Kortfristiga placeringar

Löptid på den bundna placeringen är 2019-11-29 -- 2020-05-20, räntesats 0,71%.

	2019-12-31	2018-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	6 000 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 000 000</b>	<b>0</b>

*PK*

#### Not 14 Egen Brf kortvarigt bruk

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

	<b>Anskaffn. värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
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

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	27 436 897	27 666 649
Avsättning	1 287 000	366 000
Ianspråktagande	-10 242 342	-595 752
	<b>18 481 555</b>	<b>27 436 897</b>

#### Not 16 Ställda säkerheter

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<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

28 276 000 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 1 405 000 kr.

Kortfristiga skulder uppgår till 29.681.000 kr inkl kommande års amorteringar.

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Förfaller mellan ett till fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	29 681 000	53 575 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	124 140 000	101 755 000
	<b>153 821 000</b>	<b>155 330 000</b>

*PK*

### Not 18 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Kortfristig del
Nordea Hypotek	1,55	2023-11-15	23 040 000	480 000
Nordea Hypotek	1,15	2022-12-21	23 125 000	625 000
Nordea Hypotek	1,45	2021-11-17	25 000 000	
Nordea Hypotek	0,92	2024-11-20	32 675 000	300 000
Stadshypotek	1,13	2022-01-30	20 000 000	
Nordea Hypotek	1,15	2020-11-18		25 000 000
Nordea Hypotek	0,90	2020-02-12		3 276 000
			<b>123 840 000</b>	<b>29 681 000</b>

### Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	0	48 708
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	0	51 017
Depositioner och förskott-kortfristiga	10 074	10 074
Redovisningskonto för moms på väg	1 250	1 500
	<b>11 324</b>	<b>111 299</b>

*Reda*

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	124 958	221 774
Förutbetalda hyror och avgifter	1 631 763	1 405 185
Upplupen värmekostnad	396 455	392 455
Upplupen elkostnad	68 533	83 157
Upplupen kostnad konsulttjänster HSB Nord Västra Skåne	111 664	0
Upplupen kostnad passagesystem	131 083	0
Övriga upplupna kostnader	318 711	286 643
	<b>2 783 167</b>	<b>2 389 214</b>

Malmö den

Hanna Remle - 9/4 - 2020

Henrik Rufus Björk

Jonas Grahn

Jonatan Rix

Kent Bengtsson

Margareta Janstam - 9/4 - 2020

Vår revisionsberättelse har lämnats

Pantea Samimi

av föreningen utsedd revisor

BoRevision AB

**Per-Erik Gillberg**

av HSB Riksförbund utsedd revisor

23/4 - 2020

Andreas Fazakas

av föreningen utsedd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ellstorp i Malmö, org.nr. 746000-5874

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ellstorp i Malmö för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

*PKA*

## 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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 trygghande 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.

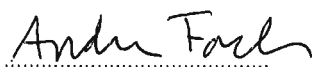
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 den 23/4 2020



Per-Erik Gillberg  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Andreas Fazakas 23/4-2020  
Av föreningen vald revisor



Pantea Samimi

# 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 erlagga 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.