



ÅRSREDOVISNING

1/1 2018 – 31/12 2018

**HSB BRF
ELLSTORP
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-4943

HSB Brf Ellstorp i Malmö

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Ellstorp i Malmö

kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndag den 20 maj 2019 kl 19.00

Lokal: Rönnens Aula, Rönnblomsgatan 6A i Malmö

DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens 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, föreningsrevisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal föreningsrevisorer och suppleant
20. val av föreningsrevisorer 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. övriga ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande

Välkomna önskar styrelsen!

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Ellstorp i Malmö

Org nr 746000-4943

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2018-01-01 – 2018-12-31.

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 Ellstorgsgatan 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.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter, lokaler och garage fördelar sig enligt följande:

	Antal	Yta m ²
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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2018. Närvarande var 36 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande Margareta Janstad

Vice ordförande Anders Söderberg

Sekreterare Hanna Remle

Ledamot Jolanta Flink

Ledamot Jonatan Rix

Ledamot Rufus Björk

Utsedd av HSB Kent Bengtsson

Suppleant Jonas Grahn

Suppleant Jesper Weidenstål (avgick 20 maj 2018)

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Margareta Janstad, Anders Söderberg, Jolanta Flink och Jonatan Rix. samt suppleanten Jonas Grahn. Styrelsen har under året hållit 21 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Margareta Janstad, Anders Söderberg, Hanna Remle och Jolanta Flink

Revisorer

Cecilia Welander och Andreas Fazakas samt revisor Lars Johansson, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Cecilia Welander och Andreas Fazakas

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Jonatan Rix och Hanna Remle

5

Vicevärd (fastighetsförvaltare)

Fram till mars 2018 Maria Larsson, HSB

Från april till och med december 2018 Denniz Sjöo, HSB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen avslutat stambytet och badrumsrenoveringen.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 12 juni.

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

2019 Byte till säkerhetsdörrar, passersystem med taggar för entréer, källare, vindar, garage, miljöhus, tvättstugor och grindar, digitalt bokningssystem för tvättstugor, nya entré- och källardörrar samt målning av trapphus

2021 Värmeanläggning

2028 Fönster och fasader

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 828 kr/m² lägenhets- och lokalyta bostadsrätt. Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 5 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2019-01-01.

För att även i fortsättningen hålla en balans i föreningens ekonomi planeras avgiftshöjningar som tillsammans med lån och egna medel ska bära framtida investeringar. Det innebär att kostnaderna sprids över såväl nuvarande som framtida medlemmar på ett så rimligt och rättvist sätt som möjligt.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 155 330 000 kr. Under året har föreningen amorterat 1 031 500 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 150 år.

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

Extrastämma

Extra föreningsstämma angående nya stadgar, byte till säkerhetsdörrar, nytt passersystem samt förändringar av miljöhus och komplementbyggnader hölls 2018-03-06, vari 65 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att anta nya stadgar, byta samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar, införa nytt taggbaserat passersystem samt bygga om miljöhus och komplementbyggnader.

Väsentliga avtal

Under 2018 valde styrelsen att säga upp avtalen med HSB Malmö om fastighetsförvaltning, teknisk förvaltning (fastighetsskötsel), städ av trapphus, tvättstugor och övriga gemensamma

}

ytor samt markskötsel (utemiljön). Styrelsen anlidade konsultföretaget Fasticon, som under året bytte namn till Svefa, för att bistå föreningen med upphandling av ny förvaltning, städ och markskötsel. Under hösten tecknades avtal med Riksbyggen, Sydsvenska städ och Svensk Markservice. Avtalen som började gälla från 2019-01-01 är tvååriga och kan förlängas av föreningen i ytterligare två år.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Äldre fastigheter är alltid i behov av underhåll vilket utgör risker för en bostadsrättsförening. Styrelsen har därför tillsammans med projektledare Ronnie Meisner från HSB Nordvästra Skåne, byggnadsingenjör Per-Johan Hansson från BAB och personal från Servicekuben sett över fönster, balkonger, tak och fasader. Dessa bedöms kunna med visst underhåll hålla minst tio år till. Under året har det framkommit problem med ventilation och fettavskiljare i några av föreningens bostadsrättslokaler. Styrelsen utreder lämpliga åtgärder med hjälp av teknisk och juridisk expertis.

Medlemsinformation

Under året har 67 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 461 medlemmar (54 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

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 helt enkelt.

Styrelsen redovisar här nedan en del av de missförhållanden och förbättringspunkter som medlemmar uppmärksammat oss på under året. Vi hoppas och tror att vi tillsammans följer regler och stadgar och därmed kan göra Ellstorp till en ännu bättre förening att bo och verka i. Trots att föreningen har en container för grovsopor en helg i månaden slänger medlemmar och andrahandshyresgäster skrymmande föremål och möbler i miljöhuset. Kostnaderna för att forsla bort dessa grovsopor gör att styrelsen tvingas höja avgiften.

I en bostadsrättsförening har vi ett gemensamt ansvar för tvättstugorna, t.ex att städa efter oss. När vissa medlemmar och andrahandshyresgäster inte sköter sig drabbas alla andra. Kostnaderna för extra städning gör att styrelsen tvingas höja avgiften.

Om en medlem eller en andrahandshyresgäst uppmärksammar ett fel eller något annat problem ska detta omgående rapporteras in till 'felanmälan'. Uppgifter finns på föreningens webbplats och på anslagstavlor i trapphusen.

Fastighetsförvaltaren beställer sedan lämpliga åtgärder. Sker felanmälan utanför kontorstid finns det en jour som hanterar akuta fel. Styrelsen får information om vad som hänt, så medlemmar behöver inte meddela styrelsen.

För ärenden kring mäklaravgifter, godkännande av medlemskap, tillsyn, garageplatser, lokaluthyrning, cykelförråd, andrahandsupplåtelse, förändringsanmälan, störningar med mera kontaktas förvaltaren via samma 'felanmälan'. Därefter återkopplar förvaltaren till frågeställaren. Styrelsen kopplas endast in om det är några oklarheter eller beslut som måste tas.

Styrelsen hanterar övergripande frågor kring medlemskap, ekonomi och förvaltning. Den sammanträder vanligtvis en gång i månaden. Styrelsen har valt att ha en fastighetsförvaltare för att hantera föreningens dagliga verksamhet.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	18 782	18 489	17 385	16 649	15 748
Rörelsens kostnader	-14 891	-14 250	-14 418	-13 018	-12 341
Finansiella poster, netto	-2 011	-1 768	-1 067	-1 090	-1 226
Årets resultat	1 880	2 471	1 900	2 541	2 181
Likvida medel & fin. placeringar	40 180	55 786	99 689	2 373	1 308
Skulder till kreditinstitut	155 330	133 730	140 180	40 951	35 337
Fond för yttre underhåll	27 437	27 667	27 925	28 243	27 949
Balansomslutning	212 315	187 428	194 691	89 164	81 094
Fastighetens taxeringsvärde	184 854	184 854	184 854	162 200	162 200
Soliditet %	24%	26%	24%	50%	52%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad kr/kvm	97	98	50	50	57
Låneskuld kr/kvm	7 154	6 159	6 456	1 886	1 627
Avgift kr/kvm	828	796	757	728	699

	Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	481 150	27 666 649	18 617 823	2 470 771
Resultatdisponering under året			2 470 771	-2 470 771
Ianspråkstagande 2018 av yttre fond		-595 752	595 752	
Avsättning år 2018 yttre fond		366 000	-366 000	
Årets resultat				1 880 155
Belopp vid årets slut	481 150	27 436 897	21 318 346	1 880 155

S

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	21 318 346
Årets resultat	1 880 155
Summa till stämmans förfogande	23 198 501

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	23 198 501
-------------------------	------------

3



HSB Brf Ellstorp i Malmö

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	18 642 909	17 979 284
Övriga intäkter	Not 2	139 154	509 437
Summa Nettoomsättning		18 782 063	18 488 721
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-7 557 070	-7 748 984
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-454 226	-309 179
Löpande underhåll	Not 5	-480 503	-624 303
Periodiskt underhåll	Not 6	-595 752	-394 282
Övriga externa kostnader	Not 7	-1 808 498	-1 148 910
Fastighetsskatt/avgift		-601 225	-599 847
Avskrivningar	Not 8	-3 393 289	-3 424 738
Summa fastighetskostnader		-14 890 562	-14 250 242
Rörelseresultat		3 891 501	4 238 479
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		103 249	357 296
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 114 594	-2 125 004
Summa finansiella poster		-2 011 345	-1 767 708
Årets resultat		1 880 155	2 470 771
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		1 880 155	2 470 771
Avsättning underhållsfond		-366 000	-136 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		595 752	394 282
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		229 752	258 282
Överskott		2 109 907	2 729 052



HSB Brf Ellstorp i Malmö

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Not 9 165 926 532 78 266 821

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 10 3 135 333 53 132 006

169 061 864 131 398 826*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar

Not 11 700 700

Egna Brf, långvarigt bruk

0 203 140700 203 840

Summa anläggningstillgångar

169 062 564 131 602 666

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

78 659 111 973

Avräkningskonto HSB Malmö

40 135 698 55 479 309

Övriga fordringar

Not 12 51 011 52 861

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 424 919 135 887

40 690 287 55 780 030

Egna brf kortvarigt bruk

Not 14 2 518 140 0

Kassa och bank

Kassa och Bank

44 156 45 40644 156 45 406

Summa omsättningstillgångar

43 252 583 55 825 436

Summa tillgångar

212 315 148 187 428 102

}



HSB Brf Ellstorp i Malmö

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		481 150	481 150
Fond för yttre underhåll		27 436 897	27 666 649
		<u>27 918 047</u>	<u>28 147 799</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		21 318 346	18 617 823
Årets resultat		1 880 155	2 470 771
		<u>23 198 501</u>	<u>21 088 594</u>
Summa eget kapital		<u>51 116 548</u>	<u>49 236 393</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	100 546 000	133 316 430
		<u>100 546 000</u>	<u>133 316 430</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	54 784 000	414 000
Leverantörsskulder		3 128 121	1 645 359
Aktuell skatteskuld		9 925	8 500
Fond för inre underhåll		230 041	235 731
Övriga skulder	Not 17	111 299	78 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 389 214	2 493 437
		<u>60 652 600</u>	<u>4 875 280</u>
Summa skulder		<u>161 198 600</u>	<u>138 191 710</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>212 315 148</u>	<u>187 428 102</u>

5



HSB Brf Ellstorp i Malmö

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 880 155	2 470 771
Avskrivningar	3 393 289	3 424 738
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>5 273 444</u>	<u>5 895 509</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-253 868	-110 593
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	55 777 320	-3 727 579
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>60 796 896</u>	<u>2 057 336</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-41 056 327	-40 215 189
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-2 315 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-43 371 327</u>	<u>-40 215 189</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-32 770 430	-6 006 546
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-32 770 430</u>	<u>-6 006 546</u>
Årets kassaflöde	-15 344 861	-44 164 399
Likvida medel vid årets början	55 524 715	99 689 114
Likvida medel vid årets slut	40 179 854	55 524 715

S



HSB Brf Ellstorp i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 54 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 2,33%.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny 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 ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 27 617 959 kr (föregående år 27 617 959 kr)

Egna bostadsrätter

I Bostadsrättslagen 6 kap. 11§ står det "Har en bostadsrätt övergått till bostadsrättsföreningen, skall den överlätas 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.



HSB Brf Ellstorp i Malmö

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	
Årsavgifter bostäder	17 168 093	16 528 715
Årsavgifter lokaler	759 216	729 300
Hyresintäkter	715 600	721 269
Bruttoomsättning	18 642 909	17 979 284
Not 2	Övriga intäkter	
Ersättning försäkringsskador	0	185 199
Årsavgift vatten	6 600	6 600
Övriga intäkter	132 554	317 638
Summa	139 154	509 437
Not 3	Drift	
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 103 553	2 074 309
El	764 855	729 173
Uppvärmning	2 718 315	2 723 022
Vatten	793 311	886 840
Sophämtning	446 715	496 025
Övriga avgifter	730 320	839 616
Summa	7 557 070	7 748 984
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Styrelsearvode	235 120	156 450
Revisorsarvode	33 800	33 050
Löner och andra ersättningar	26 352	10 000
Summa	295 272	199 500
Löner och ersättningar	13 165	35 760
Summa	13 165	35 760
Sociala kostnader	97 163	73 919
Övriga gemensamma kostnader	48 626	0
Summa	145 789	73 919
Totalt	454 226	309 179
Medeltalet anställa under räkenskapsåret	0	0
Not 5	Löpande underhåll	
Löpande underhåll	1 872	21 637
Material i löpande underhåll	90 124	31 215
Kostnadsförd del byggprojekt	535	0
Löpande underhåll av lokaler	0	9 603
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	7 922	45 400
Löpande underhåll tvättutrustning	132 909	17 086
Löpande underhåll av installationer	20 750	30 455
Löpande underhåll Va/sanitet	44 430	12 940
Löpande underhåll värme	1 750	71 527
Löpande underhåll ventilation	33 754	68 748
Löpande underhåll el	22 617	42 332
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	849	20 230
Löpande underhåll hissar	22 258	109 691
Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	797
Löpande underhåll markytor	22 449	12 671
Löpande underhåll garage och p-platser	18 116	7 875
Skadegörelse	15 878	30 060
Försäkringsskador	44 291	92 036
Summa	480 503	624 303



HSB Brf Ellstorp i Malmö

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 6	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	33 250
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	302 061	16 588
	Periodiskt underhåll ventilation	51 273	12 250
	Periodiskt underhåll el	22 759	0
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	22 358	8 406
	Periodiskt underhåll markytor	154 695	257 025
	Periodiskt underhåll garage och p-plats	42 606	66 763
	Summa	595 752	394 282
Not 7	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	369 272	350 485
	Revisionsarvoden	22 726	22 163
	Övriga externa kostnader	1 416 501	776 262
	Summa	1 808 498	1 148 910
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	2 543 765	2 575 214
	Markanläggningar	849 524	849 524
	Summa	3 393 289	3 424 738

5



HSB Brf Ellstorp i Malmö

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	82 029 343	82 029 343
Omklassificering	91 053 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>173 082 343</u>	<u>82 029 343</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-26 373 108	-23 797 894
Årets avskrivningar	-2 543 765	-2 575 214
Utgående avskrivningar	<u>-28 916 873</u>	<u>-26 373 108</u>
Bokfört värde Byggnader	144 165 470	55 656 236
Ingående anskaffningsvärde mark	195 000	195 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>195 000</u>	<u>195 000</u>
Bokfört värde Mark	195 000	195 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	25 474 000	25 474 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>25 474 000</u>	<u>25 474 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggning	-3 058 415	-2 208 891
Årets avskrivningar	-849 524	-849 524
Utgående avskrivningar	<u>-3 907 938</u>	<u>-3 058 415</u>
Bokfört värde markanläggning	21 566 062	22 415 585
Bokfört värde Byggnader och Mark	165 926 532	78 266 821
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	122 000 000	122 000 000
Byggnad - lokaler	5 200 000	5 200 000
	<u>127 200 000</u>	<u>127 200 000</u>
Mark - bostäder	56 000 000	56 000 000
Mark - lokaler	1 654 000	1 654 000
	<u>57 654 000</u>	<u>57 654 000</u>
Taxeringsvärde totalt	184 854 000	184 854 000
Not 10 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	53 132 006	12 916 817
Omklassificering	-91 053 000	0
Årets investeringar	41 056 327	40 215 189
Pågående nyanläggningar	3 135 333	53 132 006
Pågående byggnation avser entrépartier, säkerhetsdörrar, passagesystem och ny tvättstuga vilket beräknas kosta 22 milj kr och färdigställas hösten/vintern 2019.		
Not 11 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	<u>700</u>	<u>700</u>

S



HSB Brf Ellstorp i Malmö

Noter		2018-12-31	2017-12-31			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar						
Skattekonto		51 011	52 861			
		51 011	52 861			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		424 919	135 887			
		424 919	135 887			
Not 14 Egna brf kortvarigt bruk						
Lägenhet 235 (vaktmästarutrymme), 421 (fastighetskontor) samt lokal 403 (utställningslokal stambyte)		203 140	0			
Lägenheterna 248 och 255		2 315 000	0			
		2 518 140	0			
Not 15 Förändring av eget kapital						
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	481 150	0	27 666 649	18 617 823	2 470 771	
Resultatdisponering under året				2 470 771	-2 470 771	
lanspråkstagande 2018 av yttre fond			-595 752	595 752		
Avsättning år 2018 yttre fond			366 000	-366 000		
Årets resultat					1 880 155	
Belopp vid årets slut	481 150	0	27 436 897	21 318 346	1 880 155	
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Slutdatum	Total skuld	Varav kortfristiga	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788751660	0,85%	2019-11-13	25 000 000	25 000 000	0
Nordea Hypotek	39788826660	0,90%	2020-02-12	3 380 000		104 000
Nordea Hypotek	39788866751	1,55%	2023-11-15	24 000 000		480 000
Nordea Hypotek	39788871100	0,77%	2019-11-14	8 575 000	8 575 000	300 000
Nordea Hypotek	39788873944	1,15%	2022-12-21	24 375 000		625 000
Stadshypotek	647656	4,65%	2019-01-29	20 000 000	20 000 000	0
				155 330 000	53 575 000	1 509 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						46 030 000
Finns Swap-avtal knutna till föreningen						Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång						1,58%
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.						
Eventualförpliktelser och ställda säkerheter					2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter					164 255 300	140 255 300
Eventualförpliktelser					Inga	Inga
Not 17 Övriga kortfristiga skulder						
Källskatt				48 708		32 397
Arbetsgivaravgifter				51 017		33 932
Mervärdesskatt				1 500		1 850
Depositioner				10 074		10 074
				111 299		78 253

**HSB Brf Ellstorp i Malmö**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	221 774	187 066
Övriga upplupna kostnader	762 255	871 018
Förutbetalda hyror och avgifter	1 405 185	1 435 353
	2 389 214	2 493 437

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har bundit 19.000.000kr till räntesatsen 0,99% under tiden 201903-201906.

Malmö 2,4 - 2019


Anders Söderberg



Jonatan Rix




Kent Bengtsson




Hanna Remle




Henrik Rufus Björk



Jolanta Flink




Margareta Janstad
Vår revisionsberättelse har 3/4 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning


Andreas Fazakas
Av föreningen vald revisor



Lars Johansson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Cecilia Welander
Av föreningen vald 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 år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt 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.

5

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 år 2018 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 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 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 den 3 / 4 2019



Lars Johansson
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Cecilia Welander
Av föreningen vald revisor



Andreas Fazakas
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 förutbetald 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. Förutbetald 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.