



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Ellstorp i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Styrelsen för HSB Brf Ellstorp i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## 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.

Föreningen har sitt säte i Malmö  
Årsredovisningen är upprättad i SEK

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.

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
2020	Oljeavskiljare (Biltvätt)
2021	Byte av bottenavlopp på Ellstorgsgatan 2 och Nobelvägen 145
2022	Byte av bottenavlopp på Ellstorgsgatan 4

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 juni kl 18.00 på REHAB Kultur på Spånehusvägen 83. Styrelsen uppmanade medlemmarna att rösta genom poströstning. Antal röstberättigade var 16 st och samtliga röstade via giltiga poströster.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

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

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jonatan Rix, Henryka Nilsson, Margareta Janstad. Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

### **Firmatecknare två i förening**

Hanna Remle, Dimitri do Carmo, 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 och Magnus Eriksson.

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

Hanna Remle och Michael Likar.

## **Förvaltare**

Tobias Bagan och Peter Jensen, Climat80

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Underhåll**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:  
Projekt gällande byte av bottenavlopp i fastigheterna fortsatte i källaren på Ellstorgsgatan 4..  
Det har under året även skett ett arbete för att upprätthålla ordningen och städningen i föreningens miljöhus.

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

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

Underhåll/byte av värmepanna. Besiktning av värmepannor genomförs under 2023 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 948 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.  
Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2023-01-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 146 330 000 kr. Under året har föreningen amorterat 1 509 000 kr samt löst i ett lån på 3 068 000 vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 97 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**

Inga väsentliga avtal har ändrats eller sagt upp.

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

Styrelsen fortsätter arbetet med att förbättra och förlänga fastigheternas livslängd genom underhåll och planerade reoveringar enligt underhållsplan.

## Medlemsinformation

Under året har 59 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 495 medlemmar (497 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 samtliga medlemmar för ett gott samarbete under året.

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 2023 fortsätter arbetet med detta på Nobelvägen 147. 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 2022 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	21 409	20 722	20 185	19 836	18 782
Rörelsens kostnader	-17 909	-18 573	-18 548	-28 873	-14 891
Finansiella poster, netto	-1 644	-1 685	-1 782	-1 779	-2 011
Årets resultat	1 856	464	-145	-10 816	1 880
Likvida medel & fin placeringar	10 485	13 937	13 709	12 672	40 180
Skulder till kreditinstitut	146 330	150 803	152 312	153 821	155 330
Fond för yttre underhåll	19 620	19 524	18 159	18 482	27 437
Balansomslutning	192 456	195 966	195 984	197 994	212 315
Fastigheternas taxeringsvärde	277 364	260 564	260 564	260 564	184 854
Soliditet %	22	21	20	20	24
Räntekostnad kr/kvm	76	79	84	87	97
Låneskuld kr/kvm	6 722	6 927	7 015	7 084	7 154
Avgift kr/kvm	948	921	893	869	828

### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Underhålls fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	481 150	19 523 740	20 150 556	463 859	<b>40 619 305</b>
Avsättning yttre fond		231 000	-231 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av yttre fond		-134 714	134 714		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			463 859	-463 859	<b>0</b>
Årets resultat				1 855 618	<b>1 855 618</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>481 150</b>	<b>19 620 026</b>	<b>20 518 129</b>	<b>1 855 618</b>	<b>42 474 923</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	20 518 129
årets vinst	1 855 618
	<b>22 373 747</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	22 373 747
	<b>22 373 747</b>

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





## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	21 154 943	20 518 744
Övriga intäkter	3	254 287	202 948
		<b>21 409 230</b>	<b>20 721 692</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-494 847	-603 128
Planerat underhåll	5	-134 714	-183 354
Fastighetsavgift/skatt		-702 715	-675 076
Driftskostnader	6	-9 798 463	-10 068 584
Övriga kostnader	7	-953 334	-1 126 519
Personalkostnader	8	-213 770	-304 934
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 611 623	-5 611 623
		<b>-17 909 466</b>	<b>-18 573 218</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 499 764</b>	<b>2 148 474</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 340	39 531
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 659 486	-1 724 146
		<b>-1 644 146</b>	<b>-1 684 615</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 855 618</b>	<b>463 859</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	175 625 857	181 237 480
Pågående nyanläggningar och förskott	10	5 456 755	0
		<b>181 082 612</b>	<b>181 237 480</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>181 083 112</b>	<b>181 237 980</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		220 524	112 931
Avräkningskonto HSB Malmö		10 484 781	13 937 481
Skattekonto		23 861	41 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	440 459	432 964
		<b>11 169 625</b>	<b>14 524 575</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	0	0
Egen Brf kortvarigt bruk	14	203 140	203 140
		<b>203 140</b>	<b>203 140</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 372 765</b>	<b>14 727 715</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>192 455 877</b>	<b>195 965 695</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		481 150	481 150
Fond för yttre underhåll	15	19 620 026	19 523 740
		<b>20 101 176</b>	<b>20 004 890</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		20 518 129	20 150 556
Årets resultat		1 855 618	463 859
		<b>22 373 747</b>	<b>20 614 415</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>42 474 923</b>	<b>40 619 305</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	102 075 000	104 455 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>102 075 000</b>	<b>104 455 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	44 255 000	46 348 000
Leverantörsskulder		813 021	1 500 893
Fond för inre underhåll		219 525	220 801
Aktuella skatteskulder		35 270	73 674
Övriga skulder	19	10 974	10 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 572 164	2 737 048
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>47 905 954</b>	<b>50 891 390</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>192 455 877</b>	<b>195 965 695</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 855 618	463 859
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		5 611 623	5 611 623
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>7 467 241</b>	<b>6 075 482</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-97 750	-54 426
Förändring av kortfristiga skulder		-892 436	1 024 583
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>6 477 055</b>	<b>7 045 639</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-5 456 755	-5 308 141
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-5 456 755</b>	<b>-5 308 141</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-4 473 000	-1 509 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-4 473 000</b>	<b>-1 509 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-3 452 700</b>	<b>228 498</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		13 937 481	13 708 983
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>10 484 781</b>	<b>13 937 481</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 67 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,3 %

#### Egna bostadsrätter

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Inkomstskatt/underskottsavdrag

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

#### Övrigt

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	19 539 916	18 970 680
Årsavgifter lokaler	884 376	858 600
Hysesintäkter	730 651	689 464
	<b>21 154 943</b>	<b>20 518 744</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Intäkt vatten	6 600	6 600
Övriga tillkommande avgifter	247 687	196 348
	<b>254 287</b>	<b>202 948</b>

## Not 4 Reparationer

	2022	2021
Löpande underhåll av bostäder	0	84 375
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	21 858	13 199
Löpande underhåll tvättutrustning	123 837	111 312
Löpande underhåll av installationer	24 326	7 723
Löpande underhåll Va/sanitet	5 225	0
Löpande underhåll ventilation	0	53 475
Löpande underhåll el	16 608	31 880
Löpande underhåll tele/tv/passagesystem	4 160	39 616
Löpande underhåll hissar	119 373	114 766
Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	8 862
Löpande underhåll markytor	122 237	99 906
Löpande underhåll garage och p-platser	442	6 126
Reparationer övrigt	56 781	31 889
	<b>494 847</b>	<b>603 129</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Periodiskt underhåll tvättutrustning	50 339	183 354
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	84 375	0
	<b>134 714</b>	<b>183 354</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	4 144 452	4 174 420
El	814 817	755 076
Uppvärmning	2 661 322	2 783 072
Vatten	955 733	1 048 744
Sophämtning	598 401	562 343
Övriga kostnader	623 740	744 930
	<b>9 798 465</b>	<b>10 068 585</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvoden	362 703	551 589
Revisionsarvoden	30 375	24 375
Avgifter för juridiska åtgärder	94 559	83 244
Konsultarvoden	0	7 082
Medlemsavgift HSB	173 885	173 885
Överlåtelseavgifter	68 689	108 126
Pantförskrivningsavgifter	42 462	52 821
Övriga kostnader	180 661	125 396
	<b>953 334</b>	<b>1 126 518</b>

### Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
<b>Arvode och ersättningar</b>		
Styrelsearvode	212 148	200 297
Revisorsarvode	36 000	35 239
Övriga ersättningar	5 238	106
	<b>253 386</b>	<b>235 642</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	50 002	69 292
Övriga gemensamma kostnader	8 340	0
	<b>58 342</b>	<b>69 292</b>
Grupplivsförsäkring återbetalning	-97 958	0
<b>Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader</b>	<b>213 770</b>	<b>304 934</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	205 035 537	199 257 343
Årets investeringar*	0	5 778 194
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>205 035 537</b>	<b>205 035 537</b>
Ingående avskrivningar	-43 010 547	-38 248 448
Årets avskrivningar	-4 762 099	-4 762 099
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-47 772 646</b>	<b>-43 010 547</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	-6 456 510	-5 606 986
Årets avskrivningar	-849 524	-849 524
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>18 167 966</b>	<b>19 017 490</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>175 625 857</b>	<b>181 237 480</b>
Taxeringsvärden byggnader	178 200 000	156 400 000
Taxeringsvärden mark	99 164 000	104 164 000
	<b>277 364 000</b>	<b>260 564 000</b>

\*2021 års investeringar består av bottenavlopp i fastigheterna Loke 1 och 2.

## Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	468 033
Årets investeringar	5 456 755	5 310 161
Omklassificeringar	0	-5 778 194
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 456 755</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 456 755</b>	<b>0</b>

De investeringar som omklassificerats är slutförandet av byte bottenavlopp Ellstorpsgatan 2 klart 2021. Pågående byggnation är byte av bottenavlopp och avser Nobelvägen 145 (beräknas klart 2023).



### Not 11 Andelar

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

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetald fastighetsförsäkring	339 553	330 506
Förutbetald kostnad kabel-tv	67 291	64 914
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 615	37 544
	<b>440 459</b>	<b>432 964</b>

### Not 13 Kortfristiga placeringar

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fast ränteplacering HSB Malmö	0	6 000 000
Uttag	0	-6 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 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>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	19 523 740	18 159 094
Avsättning	231 000	1 548 000
Ianspråktagande	-134 714	-183 354
	<b>19 620 026</b>	<b>19 523 740</b>

### Not 16 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<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

44 255 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under det kommande året för den totala skulden är 780 000 kr. Om 5 år beräknas skulden uppgå till 142 430 000 kr

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Förfaller mellan ett till fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	44 255 000	46 348 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	102 075 000	104 455 000
	<b>146 330 000</b>	<b>150 803 000</b>

### Not 18 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2022-12-31	Kortfristig del
Nordea Hypotek	1,55	2023-11-15	22 080 000	22 560 000
Nordea Hypotek	3,86	2023-12-21	21 875 000	22 500 000
Nordea Hypotek	0,92	2024-11-20	32 375 000	32 675 000
Stadshypotek	1,4	2027-01-30	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	0,75	2025-12-01	25 000 000	25 000 000
Nordea Hypotek	0,90	2022-01-20	0	3 068 000
Stadshypotek	1,14	2026-12-01	25 000 000	25 000 000
			<b>146 330 000</b>	<b>150 803 000</b>

### Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Depositioner och förskott-kortfristiga	10 074	10 074
Redovisningskonto för moms på väg	900	900
	<b>10 974</b>	<b>10 974</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna räntekostnader-lån	167 568	163 726
Förutbetalda hyror och avgifter	1 748 908	1 749 695
Upplupen värmekostnad	355 797	431 416
Upplupen elkostnad	54 916	77 698
Övriga upplupna kostnader	244 974	314 513
	<b>2 572 163</b>	<b>2 737 048</b>

Malmö den 2023-06-14

Hanna Remle  
Ordförande

Dimitri do Carmo

Jonatan Rix

Kent Bengtsson

Margareta Janstad

Henryka Nilsson

Martin Sommenvik

Michael Likar

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-14

Jolanta Flink  
av föreningen utsedd revisor

Andreas Fazakas  
av föreningen utsedd revisor

Afrodita Cristea  
av HSB Riksförbund utsedd revisor  
BoRevision AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB 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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ellstorp i Malmö för räkenskapsåret 2022 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 2023-06-14

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jolanta Flink  
Av föreningen vald revisor

Andreas Fazakas  
Av föreningen vald revisor





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.