



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening  
Ellstorp i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ellstorp i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-4943 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1937. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-04.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ellstorp 3	1937-10-31	1938
Loke 1	1937-10-31	1938
Loke 2	1937-10-31	1938

#### Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	300
14	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	863
405	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	20 606
108	garageplatser	0
<b>Totalt 528 objekt</b>		<b>21 769</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 1 rok, 348 st 2 rok, 30 st 3 rok, 1 st 4 rok, 1 st 5 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Innerstaden GA:41	G:A	716438-7834	37,22 /100	Centralantennanläggning med inkoppling till kabel-tv nät

#### Totalt 1 objekt

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Michael Likar	Ordförande	2023-08-16	
Kent Bengtsson	Ledamot	2016-06-20	
Henryka Nilsson	Ledamot	2020-09-13	2024-03-20
Margareta Janstad	Ledamot	2019-05-23	
Andrea Lang	Ledamot	2024-08-13	
Jelena Tosovic	Ledamot	2024-08-13	2025-02-10
Jonatan Rix	Ledamot	2018-06-02	
Hanna Remle	Ledamot	2014-06-03	
Sepideh Asadollah-Broujerdi	Ledamot	2023-09-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Michael Likar, Jonatan Rix, Hanna Remle, Margareta Janstad, Andrea Lang och Sepideh Asadollah Broujerdi.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Michael Likar, Jonatan Rix, Hanna Remle och Sepideh Asadollah-Broujerdi.

Revisorer har varit: Jolanta Flink och Andreas Fazakas valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Christine Lundgren (sammankallande) och Magnus Eriksson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-08. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-02.

Det stora arbetet med bottenavloppet har fortgått under 2024 avslutades under januari 2024. Under 2024 har nya projekt påbörjats såsom optimering av värmesystem och byte av hissar. Dessa väntas fortgå under 2025. Besiktning av balkonger och fönster samt fasad har skett.

Vidare vill styrelsen tacka alla medlemmar som håller ordning i föreningens gemensamma utrymmen så som tvättstugor, miljöhus, källar- och vindsgångar, garage, trapphusen och utemiljön där vi ställer utemöbler på plats och håller ordning vid grillplatserna. När vi tar ett gemensamt ansvar för vår förening hjälps vi åt att hålla kostnader och därmed avgifterna nere.

Styrelsen vill också tacka dem som kom på den årliga stämman. Tyvärr var antalet litet i förhållande till de 404 lägenheter som föreningen består av, och styrelsen hoppas därför på ett större antal till nästa stämma.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

2008 Miljöhus

2012 Garagedäck

2014 Utemiljö och cykelförråd samt dränering

2016 Stambyte och badrumsrenovering

2017 Fasad- och takåtgärder

2019 Renovering av trapphus, installation av nytt passersystem med taggar och tvättbokning samt installation av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter

2020 Oljeavskiljare (Biltvätt)

2021 Byte av bottenavlopp på Ellstorgsgatan 2 och Nobelvägen 145 (Etapp1)

2022-2024 Byte av bottenavlopp på Ellstorgsgatan 4 och Nobelvägen 147 (Etapp 2 och 3)

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

Optimering av värmesystem.

Renovering av hissar.

Akuta punktinsatser på fasader, fönster och balkonger kommer att ske.

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

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 63 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 406. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 478.

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.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	280	297	349	288	320
Skuldsättning, kr/kvm	6 643	6 686	6 722	6 927	5 779
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 736	6 780	6 816	7 024	5 860
Räntekänslighet, %	7	7	7	8	7
Energikostnad, kr/kvm	249	250	204	211	186
Årsavgifter, kr/kvm	1 024	980	951	922	897
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	97	97	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 049	1 010	972	943	917
Nettoomsättning, tkr	22 505	21 698	21 155	20 519	19 966
Resultat efter finansiella poster, tkr	-290	526	1 856	464	-145
Soliditet, %	22	22	22	21	20

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I beräkningen ingår bredbandsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

#### UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll och högre reparationskostnader. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 5 359 353 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 280 kr/m<sup>2</sup>. För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en 6 % avgiftshöjning fr.o.m. 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer och investeringsbehov.

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
		resultat enligt		
		stämman beslut		
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	481 150	0	0	481 150
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	19 529 136	0	-73 871	19 455 265
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>20 010 286</b>	<b>0</b>	<b>-73 871</b>	<b>19 936 415</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	22 464 637	526 177	73 871	23 064 685
Årets resultat, kr	526 177	-526 177	-290 130	-290 130
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>22 990 814</b>	<b>0</b>	<b>-216 259</b>	<b>22 774 555</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>43 001 100</b>	<b>0</b>	<b>-290 130</b>	<b>42 710 970</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 633 000 kr samt ianspråktagande skett med 706 871kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	22 990 814
Årets resultat, kr	-290 130
Reservation till underhållsfond, kr	-633 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	706 871
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>22 774 555</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>22 774 555</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	22 504 545	21 698 002
Övriga intäkter	3	320 861	289 709
		<b>22 825 406</b>	<b>21 987 711</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-980 464	-595 114
Planerat underhåll	5	-706 871	-321 890
Fastighetsavgift/skatt		-753 790	-735 596
Driftskostnader	6	-11 085 659	-10 425 390
Övriga kostnader	7	-864 767	-1 032 406
Personalkostnader	8	-428 888	-422 304
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 671 564	-5 611 334
		<b>-20 492 003</b>	<b>-19 144 034</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 333 403</b>	<b>2 843 677</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 817	18 366
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 632 351	-2 335 867
		<b>-2 623 534</b>	<b>-2 317 501</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-290 130</b>	<b>526 177</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	182 411 950	170 014 514
Pågående nyanläggningar och förskott	10	143 045	16 934 435
		<b>182 554 995</b>	<b>186 948 949</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>182 555 495</b>	<b>186 949 449</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27 777	18 876
Avräkningskonto HSB Malmö		8 236 617	5 084 874
Skattekonto		50 725	43 561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	578 876	475 394
		<b>8 893 995</b>	<b>5 622 705</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Egen Brf kortvarigt bruk	13	463 140	463 140
		<b>463 140</b>	<b>463 140</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 357 135</b>	<b>6 085 845</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>191 912 630</b>	<b>193 035 294</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</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	14	19 455 265	19 529 136
		<b>19 936 415</b>	<b>20 010 286</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		23 064 685	22 464 637
Årets resultat		-290 130	526 177
		<b>22 774 555</b>	<b>22 990 814</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>42 710 970</b>	<b>43 001 100</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	118 540 000	91 875 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>118 540 000</b>	<b>91 875 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	26 080 000	53 675 000
Leverantörsskulder		906 857	955 520
Fond för inre underhåll		219 525	219 525
Aktuella skatteskulder		73 000	54 894
Övriga skulder	18	10 974	10 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	3 371 304	3 243 281
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>30 661 660</b>	<b>58 159 194</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>191 912 630</b>	<b>193 035 294</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-290 130	526 177
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		5 671 564	5 611 334
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>5 381 434</b>	<b>6 137 511</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-119 547	147 013
Förändring av kortfristiga skulder		97 466	683 174
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>5 359 353</b>	<b>6 967 698</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-260 000
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 277 610	-11 327 605
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 277 610</b>	<b>-11 587 605</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-930 000	-780 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-930 000</b>	<b>-780 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>3 151 743</b>	<b>-5 399 907</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		5 084 874	10 484 781
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>8 236 617</b>	<b>5 084 874</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 65 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 2,28 %

#### Egna bostadsrätter

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Inkomstskatt/underskottsavdrag

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

#### Övrigt

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

**Not 2 Nettoomsättning**

I årsavgiften ingår värme och vatten.

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	20 726 153	20 130 675
Årsavgifter lokaler	685 164	817 093
Hysesintäkter	783 678	750 234
Årsavgift bostad TV/bredband	309 550	0
	<b>22 504 545</b>	<b>21 698 002</b>

**Not 3 Övriga intäkter**

	2024	2023
Intäkt vatten	6 600	6 600
Övriga tillkommande avgifter	314 261	283 109
	<b>320 861</b>	<b>289 709</b>

**Not 4 Reparationer**

	2024	2023
Löpande underhåll av bostäder	0	5 000
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	93 510	85 130
Löpande underhåll tvättutrustning	136 987	137 563
Löpande underhåll av installationer	4 106	4 131
Löpande underhåll Va/sanitet	106 914	39 953
Löpande underhåll värme	15 336	0
Löpande underhåll el	66 594	45 563
Löpande underhåll hissar	164 247	60 599
Löpande underhåll huskropp utvändigt	238 812	22 340
Löpande underhåll markytor	118 184	44 019
Löpande underhåll garage och p-platser	3 711	0
Reparationer övrigt	32 063	150 816
	<b>980 464</b>	<b>595 114</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2024	2023
Periodiskt underhåll tvättutrustning	39 715	76 390
Periodiskt underhåll el	254 625	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	84 375
Periodiskt underhåll markytor	0	161 125
Planerat uh värme	412 531	0
	<b>706 871</b>	<b>321 890</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsskötsel och lokalvård	4 192 028	3 638 498
El	1 046 678	958 833
Uppvärmning	3 112 741	3 138 650
Vatten	1 266 787	1 344 043
Sophämtning	379 993	608 146
Fastighetsförsäkring	376 296	339 553
TV	353 155	271 946
Bredband	321 280	25 112
Bevakningskostnader	13 981	74 355
Brandskydd	22 721	26 254
	<b>11 085 660</b>	<b>10 425 390</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Förvaltningsarvoden	282 475	372 543
Revisionsarvoden	35 960	29 750
Avgifter för juridiska åtgärder	27 969	59 366
Konsultarvoden	0	58 625
Medlemsavgift HSB	173 885	173 885
Överlåtelseavgifter	84 245	53 902
Pantförskrivningsavgifter	52 011	36 784
Övriga kostnader	208 222	247 551
	<b>864 767</b>	<b>1 032 406</b>

**Not 8 Anställda och personalkostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Arvode och ersättningar</b>		
Styrelsearvode	280 434	268 131
Revisorsarvode	38 100	37 447
Övriga ersättningar	18 576	16 349
	<b>337 110</b>	<b>321 927</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	91 778	100 377
	<b>91 778</b>	<b>100 377</b>
<b>Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader</b>	<b>428 888</b>	<b>422 304</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	205 035 537	205 035 537
Årets investeringar - bottenavlopp fas 3	18 069 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>223 104 537</b>	<b>205 035 537</b>
Ingående avskrivningar	-52 534 456	-47 772 646
Årets avskrivningar	-4 822 040	-4 761 810
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-57 356 496</b>	<b>-52 534 456</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	-8 155 567	-7 306 034
Årets avskrivningar	-849 524	-849 524
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>16 468 909</b>	<b>17 318 442</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>182 411 950</b>	<b>170 014 523</b>
Taxeringsvärden byggnader	178 200 000	178 200 000
Taxeringsvärden mark	99 164 000	99 164 000
	<b>277 364 000</b>	<b>277 364 000</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	16 934 435	5 456 755
Årets inköp - hissar och optimering värme	1 277 610	11 477 680
Årets aktivering - bottenavlopp fas 3	-18 069 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>143 045</b>	<b>16 934 435</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>143 045</b>	<b>16 934 435</b>

Pågående hissrenoveringar och optimering av värmesystem som beräknas vara klart 2025 och 2026.

**Not 11 Andelar**

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

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	387 518	376 296
Förutbetald kostnad kabel-tv	44 878	70 304
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	146 480	28 794
	<b>578 876</b>	<b>475 394</b>

**Not 13 Egen Brf kortvarigt bruk**

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

	Anskaffn. värde	Bokfört värde
Lägenhet nr 235, 421 samt lokal 403	203 140	203 140
Lokal inköpt 2023	260 000	260 000
	<b>463 140</b>	<b>463 140</b>

**Not 14 Fond för yttre underhåll**

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	19 529 136	19 620 026
Avsättning	633 000	231 000
Ianspråktagande	-706 871	-321 890
	<b>19 455 265</b>	<b>19 529 136</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
<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 16 Skulder till kreditinstitut**

26 080 000 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 930 000 kr. Om 5 år beräknas skulden uppgå till 141 650 000 kr

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Förfaller mellan ett till fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	26 080 000	53 675 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	118 540 000	91 875 000
	<b>144 620 000</b>	<b>145 550 000</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek	2,83	2028-08-16	21 120 000	21 600 000
SBAB	3,03	2030-11-11	31 625 000	32 075 000
Stadshypotek	1,40	2027-01-30	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	0,75	2025-12-01	25 000 000	25 000 000
SBAB	3,07	2029-11-19	21 875 000	21 875 000
Stadshypotek	1,14	2026-12-01	25 000 000	25 000 000
			<b>144 620 000</b>	<b>145 550 000</b>

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Depositioner och förskott-kortfristiga	10 074	10 074
Momsskulder	900	900
	<b>10 974</b>	<b>10 974</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	160 754	273 920
Förutbetalda hyror och avgifter	2 039 270	1 814 667
Upplupen värmekostnad	397 500	443 824
Upplupen elkostnad	93 758	82 102
Upplupen vattenkostnad	82 119	170 071
Upplupen sophämtning	5 782	41 853
Upplupen arvoden	309 163	266 768
Övriga upplupna kostnader	282 959	150 076
	<b>3 371 305</b>	<b>3 243 281</b>

Malmö den

Michael Likar  
Ordförande

Sepideh Asadollah-Broujerdi

Kent Bengtsson

Margareta Janstad

Jonatan Rix

Hanna Remle

Andrea Lang

Vår revisionsberättelse har lämnats

Jolanta Flink  
av föreningen utsedd revisor

Andreas Fazakas  
av föreningen utsedd revisor

Thaha Osman  
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 2024-01-01--2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorern 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.

### Revisorern utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 2024-01-01--2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jolanta Flink  
Av föreningen vald revisor

Andreas Fazakas  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Ellstorp i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MICHAEL LIKAR**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 10:10:24



**SEPIDEH ASADOLLAH-BROUJERDI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 10:56:14



**KENT BENGTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 16:47:39



**MARGARETA JANSTAD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 17:41:01



**ANDREA LANG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 20:19:05



**JONATAN RIX**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 14:06:58



**HANNA REMLE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 17:57:52



**JOLANTA FLINK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 17:45:09



**NILS STEFAN ANDREAS FAZAKAS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 11:54:04



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 12:42:28



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Ellstorp i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOLANTA FLINK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 18:55:10



**NILS STEFAN ANDREAS FAZAKAS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 18:55:17



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 12:39:08



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDEANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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