



# ÅRSREDOVISNING OCH VERKSAMHETSPLANERING 1/1 2016 – 31/12 2016

**HSB  
BRF ELLSTORP  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



# Kallelse och dagordning



Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Ellstorp i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 15 maj 2017 kl 19:00

Lokal: Rönnens aula, Rönnblomsgatan 6A

---

## Dagordning

1. Öppnande av stämman
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens verksamhetsplanering enligt certifieringsregler
9. Styrelsens årsredovisning
10. Certifieringsrevisorns utlåtande föregående år
11. Revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
13. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
15. Fråga om arvoden för styrelseledamöter, revisorer, valberedning och andra funktionärer i föreningen för kommande verksamhetsår
16. Beslut om principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter och övriga förtroendevalda exempelvis för förlorad arbetsförtjänst, bilersättning och telefonkostnader som uppkommit i samband med uppdraget
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
18. Val av revisor och suppleant
19. Val av valberedning
20. Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter i HSB Malmö
21. Övriga i kallelsen anmälda ärenden
22. Avslutning av stämman
23. Övriga frågor och information



|                                              |       |
|----------------------------------------------|-------|
| Kallelse och dagordning till föreningsstämma | 1     |
| <b>HSB Certifiering verksamhetsplanering</b> |       |
| Öppnar dörren för delägarna!                 | 4     |
| Planerade månadsavgifter                     | 5     |
| Planerat underhåll och nyinvesteringar       | 6     |
| Antagen kostnadsutveckling                   | 7     |
| Uppföljning                                  | 8     |
| Information till delägarna                   | 9     |
| Information ang certifieringsgranskning      | 10    |
| <b>Årsredovisning</b>                        |       |
| Förvaltningsberättelse                       | 11-16 |
| Resultaträkning                              | 17    |
| Balansräkning                                | 18-19 |
| Tilläggsupplysningar                         | 20    |
| Noter                                        | 21-25 |
| Revisionsberättelse                          | 26-27 |
| Kassaflödesanalys                            | 28    |
| Ordlista                                     | 29-30 |

## Styrelsen anstränger sig

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger sig styrelsen för att ge viktig skriftlig information till delägare/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos. Dessutom gör styrelsen ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete.

## Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret. I en certifierad förening lämnar styrelsen även:

### Skriftlig information om planerat underhåll

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen varje år styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

### Skriftlig information om planerade månadsavgifter

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen en aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

### Professionell kontroll av styrelsens framtidsplanering

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening kontrollerar en oberoende professionell revisor styrelsens framtidsplanering och information. Kontrollen görs vartannat år och delägarna informeras skriftligen genom ett certifieringsutlåtande.

## Certifikat

HSB lämnar ett certifikat till de bostadsrättsföreningar som uppfyller HSB:s krav på HSB Certifierade bostadsrättsföreningar. Certifieringsrevisorer som godkänts av HSB:s Riksförbund utför kontrollen.

\*I en certifierad bostadsrättsförening behandlar styrelsen bostadsrättshavarna som delägare och lämnar ekonomiska prognoser och information om de närmaste årens underhåll och nyinvesteringar. Delägarna i en HSB-certifierad brf får värdefull delägarinformation varje år.

# Planerade månadsavgifter



Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

|                   | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-------------------|------|------|------|------|------|
| Avgiftsförändring | 5%   | 4%   | 4%   | 4%   | 4%   |

## Underlag för ekonomisk prognos

### Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån (Specificeras i årsredovisningens noter)
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta. (Underhållsåtgärder redovisas på sidan "Planerat underhåll och nyinvesteringar".)

### Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan "Antagen kostnadsutveckling".)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

### Beräkningar

- Prognosen har skapats i ett speciellt kalkylprogram
- HSB Malmö har på styrelsens uppdrag och direktiv gjort ekonomisk prognos

# Planerat underhåll och nyinvesteringar



**Beräknade kostnader för underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel.**

| År   | Större underhåll och nyinvesteringar under året           | Kostnad i kr |
|------|-----------------------------------------------------------|--------------|
| 2017 | Fasader/yttertak/balkonger (del av investering), tvätt    | 6 603 000    |
| 2018 | Invändig målning trapphus, entréer och tvättstugor, tvätt | 2 539 150    |
| 2019 | Tvätt, invändig målning trapphus samt fönster invändigt   | 887 000      |
| 2020 | Tvätt, fasader, lekytor/mark, entrépartier                | 1 524 000    |
| 2021 | Tvätt, VVS, värmeanläggning, styrsystem                   | 5 108 000    |

**Beräknad kostnad för underhåll och ny investeringar som planeras betalas genom lån.**

| År   | Större underhåll och nyinvesteringar under året                         | Kostnad i kr |
|------|-------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 2017 | Stambyte (investering), fasader/yttertak/balkonger (del av investering) | 51 000 000   |
| 2018 | Fasader/yttertak (investering), stambyte (investering)                  | 61 000 000   |
| 2019 | Fasader/yttertak (investering), stambyte (investering)                  | 15 000 000   |
|      |                                                                         |              |

## Uppgifter om underhållsplaneringen

- ☐ Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtt av konsult.
- ☒ Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.
- ☒ Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- ☒ Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.



# Antagen kostnadsutveckling



## Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

|                                   | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-----------------------------------|------|------|------|------|------|
| Låneränta på lån med bunden ränta | 1%   | 2%   | 3%   | 3%   | 3%   |

Specificerade bindningstider och räntor för föreningens lån finns i separat not i årsredovisningen.

## Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

| Uppräkning i %                            | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-------------------------------------------|------|------|------|------|------|
| Hysesintäkter                             | 1,4  | 1,4  | 1,4  | 1,4  | 1,4  |
| Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten | 3,0  | 3,0  | 3,0  | 3,0  | 3,0  |
| Övrig driftskostnad                       | 2,0  | 2,0  | 2,0  | 2,0  | 2,0  |
| Kommunal fastighetsavgift                 | 2,0  | 2,0  | 2,0  | 2,0  | 2,0  |
| Fastighetsskatt.                          | 0,0  | 6,12 | 0,0  | 0,0  | 6,12 |

## Uppskattad medelinkomstränta

| Inlåningskonto / placering | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  |
|----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Avräkningskonto            | 0,25% | 0,25% | 0,25% | 0,25% | 0,25% |

## Underhåll och nyinvesteringar

Åtgärder som tillkommit, senarelagts eller uteslutits i förhållande till Verksamhetsplaneringen från föregående år

| Åtgärd             | (T) (S) (U) (Tillk) | Skäl till förändringen |
|--------------------|---------------------|------------------------|
| Hissar, styrsystem | S                   | Från 2018 till 2021    |
| Värmeanläggning    | S                   | Från 2019 till 2021    |
|                    |                     |                        |
|                    |                     |                        |
|                    |                     |                        |

(T) = Tidigarelagts, (S) = Senarelagts, (U) = Uteslutits, (Tillk)= Tillkommit

## Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

| Långgivare     | Lånebelopp | Omsättningsdatum | Tidigare ränta         | Ny ränta | Ny bindningsform (bunden/rörlig) |
|----------------|------------|------------------|------------------------|----------|----------------------------------|
| Nordea Hypotek | 1 829 136  | 2016-12-28       | 0,55%                  | 0,75%    | Bundet 1 år                      |
| Nordea Hypotek | 9 175 000  | 2016-12-22       | 0,65%                  | 0,80%    | Bundet 1 år, 3 mån ränta         |
| Stadshypotek   | 1 368 930  | 2016-04-28       | 1,05%                  | 0,60%    | Bundet 1 år, 3 mån ränta         |
| Stadshypotek*  | 4 206 250  | 2016-08-30       | 0,60%<br>resp<br>0,55% | 0,70%    | Bundet 1 år, 3 mån ränta         |
| Nordea hypotek | 25 000 000 | 2017-12-22       | Nytt lån               | 0,63%    | Bundet 1 år                      |
| Nordea Hypotek | 25 000 000 | 2019-11-13       | Nytt lån               | 0,85%    | Bundet 3 år                      |
| Nordea Hypotek | 25 000 000 | 2020-11-18       | Nytt lån               | 1,15%    | Bundet 4 år                      |
| Nordea Hypotek | 25 000 000 | 2021-11-17       | Nytt lån               | 1,45%    | Bundet 5 år                      |

\*Två lån sammanslagna till ett lån

## Föreningens fastigheter

| Byggår | Antal lägenheter | Area bostäder        | Area lokaler        |
|--------|------------------|----------------------|---------------------|
| 1938   | 404              | 20 489m <sup>2</sup> | 1 132m <sup>2</sup> |

# Information till delägarna



## Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- ☒ Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

## Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna\*

- ☒ Skriftlig medlemsinformation om bostadsrättsföreningen enligt krav delas ut till delägarna.
- ☒ Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- ☒ Skriftlig information t.ex. medlemsblad lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- ☒ Medlemsmöte utöver föreningsstämma hölls den 12 juni 2016

Ort och datum

Malmö 2017 - 03 - 31

HSB Bostadsrättsförening Ellstorp i Malmö

\_\_\_\_\_  
Margareta Janstad

\_\_\_\_\_  
Linus Åstradsson

I originalhandlingarna på papper finns styrelseledamöternas underskrift. I detta tryckta exemplar finns namnen från originalet.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ellstorp i Malmö

Org. nr : 746000-4943

### Angående HSB Brf Ellstorps certifiering

HSB Brf Ellstorp har sedan år 2000 valt att använda HSBs tjänst ”Certifiering”

Föreningens budget- och prognosantaganden för verksamhetsåret 2017 och ytterligare fyra år skulle granskas av yrkesrevisor våren 2017 för att erhålla ett certifikat.

Eftersom tjänsten ”Certifiering” som HSB tidigare tillhandahållit kommer att upphöra under 2017 har HSB Brf Ellstorp valt att inte låta materialet granskas.

Föreningens styrelse vill dock att medlemmarna i HSB Brf Ellstorp får informationen i enlighet med certifieringsreglerna. Därför finns certifieringsmaterialet med i årsredovisningen som bilaga.

Föreningen kommer även i framtiden att öppet redovisa de antaganden som gjorts i samband med budget- och prognosarbetet som en del av förvaltningsberättelsen.

HSB Brf Ellstorp i Malmö

# ÅRSREDOVISNING

## HSB BRF Ellstorp i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### FÖRENINGENS VERKSAMHET

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna:

Loke 1, Loke 2 och Ellstorp 3.

Fastigheternas adresser är:

Nobelvägen 145, Nobelvägen 147, Ellstorpsgatan 2 och Ellstorpsgatan 4.

Fastigheterna innehåller:

404 st lägenheter

13 st lokaler

I fastigheten finns:

4 st bostadshus

29 st trapphus

Föreningen äger lokalerna nr 216 och 403 per 2016-12-31.

Föreningens 404 st bostäder fördelar sig enligt följande:

|                |        |
|----------------|--------|
| <b>1 r o k</b> | 25 st  |
| <b>2 r o k</b> | 348 st |
| <b>3 r o k</b> | 29 st  |
| <b>4 r o k</b> | 1 st   |
| <b>5 r o k</b> | 1 st   |

**Total lägenhetsyta:** 20 581 kvm

**Total lokalyta:** 1 132 kvm.

**Lägenheternas medelyta:** 50,9 kvm.

Föreningens byggnader färdigställdes år 1938.

Antal garageplatser för bil uppgår till 95 st. Antal garageplatser för motorcykel uppgår till 13 st.

## HSB Brf Ellstorp i Malmö

### FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2016 i Rönnens Aula. Närvarande var 43 röstberättigade medlemmar.

### STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

**Ordförande** Margareta Janstad

**Vice ordförande** Anders Söderberg

**Kassör** Linus Åstradsson

tillika webbansvarig

**Ledamot** Hanna Remle

tillika sekreterare

**Ledamot** Jolanta Flink

tillika vice sekreterare

**Suppleant** Anders Bengtsson

**Suppleant** Jonatan Rix

**HSB-representant** Kent Bengtsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamot Margareta Janstad, Anders Söderberg och Jolanta Flink samt suppleant Anders Bengtsson och Jonatan Rix. Styrelsen har under året hållit 22 sammanträden.

### STYRELSENS KUNSKAP, HSB-certifiering

Av styrelsens ordinarie ledamöter har följande personer den kunskap som HSB-certifiering kräver:

Margareta Janstad, Anders Söderberg, Linus Åstradsson, Hanna Remle, Jolanta Flink, Anders Bengtsson och Jonatan Rix.

### FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Margareta Janstad, Anders Söderberg, Linus Åstradsson och Hanna Remle.

### REVISORER

Andreas Fazakas och Cecilia Welander samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### VALBEREDNING

Sammankallande Andreas Fazakas samt övriga ledamöter Cecilia Welander och Frida Olsson.

### REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIG

Linus Åstradsson och Hanna Remle som ordinarie ledamöter och Anders Bengtsson som suppleant.

### FASTIGHETSFÖRVALTARE OCH FASTIGHETSSKÖTARE

Maria Larsson, fastighetsförvaltare

## HSB Brf Ellstorp i Malmö

Kai Jansson, vikarierande fastighetsförvaltare

Henrik Karlberg, fastighetsskötare

### MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var medlemsantalet 457 st.

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. Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 62 st.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

#### Informations- och medlemsmöte

Inget medlemsmöte har hållits under året, däremot hålls trappmöten inom stambytes- och badrumsrenoveringsprojektet.

#### Ombyggnad och underhållsplan

Under 2016 har en uppdatering av underhållsplanen genomförts. Fastigheternas fasader, tak och balkonger behöver under de närmaste åren ses över.

#### Nyinvesteringar

Under 2016 har stambyte och badrumsrenovering påbörjats. Projektet beräknas vara klart under slutet av 2018. En översyn av fasader, tak, balkonger och entréer har påbörjats under 2016.

#### Årets löpande underhåll

Det löpande underhållet har under året bedrivits i normal omfattning.

#### Aktiviteter

I juni hölls en gårdsfest med musik, mat och dryck för att inviga den nya utemiljön.

#### Ekonomi

Styrelsen fortsätter att arbeta långsiktigt med ekonomin genom att föreningen försöker förbereda de stora investeringar som är nödvändiga att genomföras i föreningens fastigheter. Projektet för stambyte och badrumsrenovering har påbörjats. Ekonomisk konsekvens för projektet är beaktat i utvecklingen av årsavgiften framöver. De närmaste årens större investeringar och underhåll finns redovisade i certifieringshandlingarna.

Föreningens stabila ekonomi och långsiktighet skapar förutsättningar för att i framtiden ta nya lån om det skulle uppstå ett behov av kapital vid stora investeringar, exempelvis har lån beviljats och upptagits för del av projekt stambyte och badrumsrenovering. Eftersom lånen är spridda över tiden finns det även möjlighet för framtida styrelser att amortera av på lånen.

För att även i fortsättningen hålla en balans i förenings ekonomi planeras avgiftshöjningar som tillsammans med lån och egna medel ska bära framtida investeringar. Det innebär att

## **HSB Brf Ellstorp i Malmö**

kostnaderna för dessa sprids över såväl nuvarande som framtida medlemmar på ett så rimligt och rättvist sätt som möjligt.

### **Årsavgifter**

Under 2016 höjdes årsavgiften med 4 %. Styrelsen har beslutat att det blir en höjning av årsavgiften med 5 % under 2017.

### **Avsägelse lägenheter och lokaler**

Det har inte varit några avsägelse under 2016.

### **ÅRLIG BESIKTNING**

Fastigheterna har besiktigats löpande under året. Under 2016 gjordes en besiktning av plåtfasader, tak och balkonger. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts i samtliga byggnader under 2016 och åtgärder har påbörjats.

### **FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING**

#### **Ombyggnad och underhållsplan**

Fas 2 av stambyte och badrumsrenovering påbörjades i början av 2016 och pågick fram till hösten. Huvudentreprenör är Servicekuben AB. I september startade själva arbetet i lägenheterna. Planeringen för underhållet av fasad, tak och balkongerna påbörjades under sommaren 2016.

#### **Planerade större beslut under 2017**

Föreningen har inga större beslut inplanerade under 2017.



**HSB Brf Ellstorp i Malmö**
**EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT**

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

**Femårigt sammandrag**

Alla belopp i tusentals kronor

|                                  | 2016    | 2015    | 2014    | 2013    | 2012    |
|----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                  | 17 385  | 16 649  | 15 748  | 15 413  | 15 510  |
| Rörelsens kostnader              | -14 418 | -13 018 | -12 341 | -10 353 | -11 255 |
| Finansiella poster, netto        | -1 067  | -1 090  | -1 226  | -1 397  | -1 458  |
| Årets resultat                   | 1 900   | 2 541   | 2 181   | 3 663   | 2 797   |
| Likvida medel & fin. placeringar | 99 689  | 2 373   | 1 308   | 3 620   | 7 884   |
| Skulder till kreditinstitut      | 140 180 | 40 951  | 35 337  | 33 817  | 33 912  |
| Fond för yttre underhåll         | 27 925  | 28 243  | 27 949  | 26 273  | 25 351  |
| Balansomslutning                 | 194 691 | 89 164  | 81 094  | 77 745  | 73 704  |
| Fastighetens taxeringsvärde      | 184 854 | 162 200 | 162 200 | 162 200 | 138 971 |
| Soliditet %                      | 24%     | 50%     | 52%     | 51%     | 49%     |
| Räntekostnad/kr/kvm              | 50      | 50      | 57      | 66      | 69      |
| Låneskuld/kr/kvm                 | 6 456   | 1 886   | 1 627   | 1 557   | 1 562   |
| Avgift per kvm/kr                | 757     | 728     | 699     | 693     | 692     |

**Förändring av eget kapital**

|                                    | Insatser       | Underhålls-<br>fond | Balanserat res.<br>/Disp.fond | Årets resultat   |
|------------------------------------|----------------|---------------------|-------------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång            | 481 150        | 28 242 641          | 13 601 534                    | 2 540 538        |
| Resultatdisponering under året     |                |                     | 2 540 538                     | -2 540 538       |
| Anspråkstagande 2016 av yttre fond |                | -771 711            | 771 711                       |                  |
| Avsättning år 2016 yttre fond      |                | 454 000             | -454 000                      |                  |
| Årets resultat                     |                |                     |                               | 1 899 759        |
| <b>Belopp vid årets slut</b>       | <b>481 150</b> | <b>27 924 930</b>   | <b>16 459 783</b>             | <b>1 899 759</b> |



**HSB Brf Ellstorp i Malmö****Förslag till resultat disposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

|                                                                       |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond    | 16 142 072        |
| Årets resultat                                                        | 1 899 759         |
| Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan      | -454 000          |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | 771 711           |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b>                                 | <b>18 359 542</b> |

**Styrelsen föreslår följande disposition**

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | <b>18 359 542</b> |
|-------------------------|-------------------|

**STYRELSENS SLUTORD**

Arbetet med stambyte fortsatte under 2016 och i september startade själva arbetet i lägenheterna. Projektet beräknas vara klart under slutet av 2018.

Ellstorpsbladet fortsätter att upprättas ett antal gånger om året med aktuell information från styrelsen. Med Ellstorpsbladet får medlemmar en del information men också några påminnelser om de regler som gäller i vårt gemensamma bostadsområde. Vi vill också passa på och säga att du alltid är välkommen att kontakta oss eller föreningens förvaltare med dina frågor och förslag.

Vid den årliga genomgången av källar- och vindsutrymmen framkom det att vissa medlemmar fortfarande ställer saker utanför förråden. Detta utgör inte bara en fara, eftersom det ökar brandrisken och hindrar framkomligheten, utan kostar även föreningen stora summor vid bortforslingen.

Föreningen har fortfarande problem med att medlemmar ställer skrymmande avfall, till exempel möbler, i och utanför miljöhusen. Hanteringen av dessa grovsopor är kostsam för föreningen. Föreningen betalar redan för en särskild container en gång per månad där medlemmar kan göra sig av med skrymmande avfall. Insamlingen av matavfallet i miljöhusen fortsätter, och ju mer vi samlar in desto bättre blir det för både föreningens ekonomi och vår gemensamma miljö.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under 2016 och ser fram emot nya utmaningar under 2017 tillsammans med Er!





## HSB Brf Ellstorp i Malmö

|                                                      |       | 2016-01-01<br>2016-12-31 | 2015-01-01<br>2015-12-31 |
|------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Resultaträkning</b>                               |       |                          |                          |
| <b>Nettoomsättning</b>                               | Not 1 | 17 384 834               | 16 649 031               |
| <b>Fastighetskostnader</b>                           |       |                          |                          |
| Drift                                                | Not 2 | -7 285 649               | -6 826 797               |
| Personalkostnader och arvoden                        | Not 3 | -376 037                 | -324 089                 |
| Löpande underhåll                                    | Not 4 | -834 023                 | -804 792                 |
| Periodiskt underhåll                                 | Not 5 | -771 711                 | 0                        |
| Övriga externa kostnader                             | Not 6 | -1 144 180               | -1 215 558               |
| Fastighetsskatt/avgift                               |       | -582 080                 | -544 000                 |
| Avskrivningar                                        | Not 7 | -3 424 738               | -3 303 013               |
| Summa fastighetskostnader                            |       | -14 418 418              | -13 018 249              |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |       | <b>2 966 416</b>         | <b>3 630 782</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                            |       |                          |                          |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter            |       | 10 595                   | 4 249                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |       | -1 077 252               | -1 094 493               |
| Summa finansiella poster                             |       | -1 066 657               | -1 090 244               |
| <b>Årets resultat</b>                                |       | <b>1 899 759</b>         | <b>2 540 538</b>         |
| <b>Tilläggsupplysning</b>                            |       |                          |                          |
| <b>Årets resultat</b>                                |       | 1 899 759                | 2 540 538                |
| Avsättning underhållsfond                            |       | -454 000                 | -294 000                 |
| lanspråkstagande av fond för yttre underhåll         |       | 771 711                  | 0                        |
| Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond |       | 317 711                  | -294 000                 |
| <b>Överskott</b>                                     |       | <b>2 217 470</b>         | <b>2 246 538</b>         |

*Handwritten signatures and initials:*  
LH, BS, CW, MS, FF, R



## HSB Brf Ellstorp i Malmö

## Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

## Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Not 8 81 691 559 84 336 297

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 9 12 916 817 1 748 286

94 608 375 86 084 582

## Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

Not 10 700 700

Egna Brf, långvarigt bruk

Not 11 203 140 203 140

203 840 203 840

Summa anläggningstillgångar

94 812 215 86 288 422

## Omsättningstillgångar

## Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

38 465 6 659

Avräkningskonto HSB Malmö

11 463 083 2 324 924

Övriga fordringar

Not 12 52 836 133 826

Aktuell skattefordran

10 535 48 615

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 88 292 313 619

11 653 211 2 827 643

Kortfristiga placeringar

Not 14 88 179 375 0

## Kassa och bank

Kassa och Bank

46 656 47 906

46 656 47 906

Summa omsättningstillgångar

99 879 242 2 875 549

## Summa tillgångar

194 691 457 89 163 971

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "LA", "Cu", and "R".



## HSB Brf Ellstorp i Malmö

| Balansräkning                                | 2016-12-31         | 2015-12-31        |
|----------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                    |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          | Not 15             |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                    |                   |
| Insatser                                     | 481 150            | 481 150           |
| Fond för yttre underhåll                     | 27 924 930         | 28 242 641        |
|                                              | <u>28 406 080</u>  | <u>28 723 791</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                    |                   |
| Balanserat resultat                          | 16 459 783         | 13 601 534        |
| Årets resultat                               | 1 899 759          | 2 540 538         |
|                                              | <u>18 359 542</u>  | <u>16 142 072</u> |
| Summa eget kapital                           | <u>46 765 622</u>  | <u>44 865 863</u> |
| <b>Skulder</b>                               |                    |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                    |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 16             |                   |
|                                              | <u>139 322 976</u> | <u>40 131 502</u> |
|                                              | 139 322 976        | 40 131 502        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                    |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 17             |                   |
| Leverantörsskulder                           | 856 840            | 819 468           |
| Fond för inre underhåll                      | 5 070 582          | 821 946           |
| Övriga skulder                               | 240 477            | 271 595           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18             |                   |
|                                              | 21 077             | 55 284            |
|                                              | Not 19             |                   |
|                                              | <u>2 413 882</u>   | <u>2 198 313</u>  |
|                                              | 8 602 859          | 4 166 606         |
| Summa skulder                                | <u>147 925 835</u> | <u>44 298 108</u> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <u>194 691 457</u> | <u>89 163 971</u> |

MR  
Maj 6A BAW  
JF R



## 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).

##### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 56 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 3,18 %

##### Inventarier

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

##### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### 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 2015/2016.

##### Inkomstskatt/underskottsavdrag

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MR", "Maj", "LH", "KBCw", and "FR".



## HSB Brf Ellstorp i Malmö

| Noter |                                          | 2016-01-01<br>2016-12-31 | 2015-01-01<br>2015-12-31 |
|-------|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Not 1 | Nettoomsättning                          |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder                     | 15 746 197               | 15 135 663               |
|       | Årsavgifter lokaler                      | 687 153                  | 677 247                  |
|       | Hysesintäkter                            | 722 887                  | 642 544                  |
|       | Övriga intäkter                          | 228 597                  | 193 577                  |
|       |                                          | <b>17 384 834</b>        | <b>16 649 031</b>        |
| Not 2 | Drift                                    |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och lokalförbrukning   | 1 858 776                | 1 782 579                |
|       | El                                       | 737 112                  | 594 143                  |
|       | Uppvärmning                              | 2 602 425                | 2 587 986                |
|       | Vatten                                   | 836 906                  | 803 856                  |
|       | Sophämtning                              | 516 241                  | 471 016                  |
|       | Övriga avgifter                          | 664 961                  | 587 216                  |
|       | Gemensamma kostnader                     | 69 228                   | 0                        |
|       | <b>Summa</b>                             | <b>7 285 649</b>         | <b>6 826 797</b>         |
| Not 3 | Personalkostnader och arvoden            |                          |                          |
|       | Styrelsearvode                           | 188 020                  | 160 352                  |
|       | Revisorsarvode                           | 32 800                   | 32 450                   |
|       | Löner och andra ersättningar             | 9 900                    | 29 000                   |
|       | <b>Summa</b>                             | <b>230 720</b>           | <b>221 802</b>           |
|       | Löner och ersättningar                   | 68 275                   | 24 660                   |
|       | <b>Summa</b>                             | <b>68 275</b>            | <b>24 660</b>            |
|       | Sociala kostnader                        | 77 042                   | 77 627                   |
|       | <b>Summa</b>                             | <b>77 042</b>            | <b>77 627</b>            |
|       | <b>Totalt</b>                            | <b>376 037</b>           | <b>324 089</b>           |
| Not 4 | Löpande underhåll                        |                          |                          |
|       | Löpande underhåll                        | 14 465                   | 52 601                   |
|       | Material i löpande underhåll             | 58 801                   | 36 292                   |
|       | Kostnadsfördel byggprojekt               | 5 591                    | 66 490                   |
|       | Löpande underhåll av lokaler             | 0                        | 1 360                    |
|       | Löpande underhåll av gemensamma utrymmen | 9 387                    | 16 387                   |
|       | Löpande underhåll tvättutrustning        | 20 888                   | 33 341                   |
|       | Löpande underhåll av installationer      | 56 864                   | 24 246                   |
|       | Löpande underhåll Va/sanitet             | 163 618                  | 74 917                   |
|       | Löpande underhåll värme                  | 1 407                    | 937                      |
|       | Löpande underhåll ventilation            | 0                        | 51 784                   |
|       | Löpande underhåll el                     | 13 670                   | 10 449                   |
|       | Löpande underhåll tele/tv/porttelefon    | 528                      | 15 120                   |
|       | Löpande underhåll hissar                 | 46 364                   | 31 270                   |
|       | Löpande underhåll huskropp utvändigt     | 17 118                   | 23 940                   |
|       | Löpande underhåll markytor               | 68 339                   | 3 869                    |
|       | Löpande underhåll garage och p-platser   | 87 947                   | 0                        |
|       | Skadegörelse                             | 17 021                   | 4 840                    |
|       | Försäkringsskador                        | 252 015                  | 356 950                  |
|       | <b>Summa</b>                             | <b>834 023</b>           | <b>804 792</b>           |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "LÅ", "Cu", and "F R".



## HSB Brf Ellstorp i Malmö

| Noter |                                          | 2016-01-01<br>2016-12-31 | 2015-01-01<br>2015-12-31 |
|-------|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Not 5 | Periodiskt underhåll                     |                          |                          |
|       | Periodiskt underhåll                     | 136 945                  | 0                        |
|       | Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen | 73 000                   | 0                        |
|       | Periodiskt underhåll tvättutrustning     | 28 656                   | 0                        |
|       | Periodiskt underhåll va/sanitet          | 161 625                  | 0                        |
|       | Periodiskt underhåll el                  | 171 519                  | 0                        |
|       | Periodiskt underhåll huskropp utvändigt  | 106 250                  | 0                        |
|       | Periodiskt underhåll markytor            | 93 716                   | 0                        |
|       | <b>Summa</b>                             | <b>771 711</b>           | <b>0</b>                 |
| Not 6 | Övriga externa kostnader                 |                          |                          |
|       | Förvaltningsarvoden                      | 357 781                  | 345 232                  |
|       | Revisionsarvoden                         | 21 238                   | 29 938                   |
|       | Övriga externa kostnader                 | 765 162                  | 840 388                  |
|       | <b>Summa</b>                             | <b>1 144 180</b>         | <b>1 215 558</b>         |
| Not 7 | Avskrivningar                            |                          |                          |
|       | Byggnader och ombyggnader                | 3 424 738                | 3 303 013                |
|       | <b>Summa</b>                             | <b>3 424 738</b>         | <b>3 303 013</b>         |

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "LA", "ACW", and "R".





## HSB Brf Ellstorp i Malmö

| Noter                                                                                                                   | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 8 Byggnader och Mark</b>                                                                                         |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                                                                                    | 106 723 343       | 96 000 343        |
| Omklassificering (komplettering utrymningslarm och utemiljö)                                                            | 780 000           | 10 723 000        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                                                                | 107 503 343       | 106 723 343       |
| Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader                                                                           | -22 582 047       | -19 279 034       |
| Årets avskrivningar                                                                                                     | -3 424 738        | -3 303 013        |
| Utgående avskrivningar                                                                                                  | -26 006 785       | -22 582 047       |
| <b>Bokfört värde Byggnader</b>                                                                                          | <b>81 496 558</b> | <b>84 141 296</b> |
| Ingående anskaffningsvärde mark                                                                                         | 195 000           | 195 000           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                                                                | 195 000           | 195 000           |
| <b>Bokfört värde Mark</b>                                                                                               | <b>195 000</b>    | <b>195 000</b>    |
| <b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>                                                                                 | <b>81 691 558</b> | <b>84 336 296</b> |
| Taxeringsvärde för:                                                                                                     |                   |                   |
| Byggnad - bostäder                                                                                                      | 122 000 000       | 108 000 000       |
| Byggnad - lokaler                                                                                                       | 5 200 000         | 6 800 000         |
|                                                                                                                         | 127 200 000       | 114 800 000       |
| Mark - bostäder                                                                                                         | 56 000 000        | 46 000 000        |
| Mark - lokaler                                                                                                          | 1 654 000         | 1 400 000         |
|                                                                                                                         | 57 654 000        | 47 400 000        |
| Taxeringsvärde totalt                                                                                                   | 184 854 000       | 162 200 000       |
| <b>Not 9 Pågående byggnation</b>                                                                                        |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                                                                              | 1 748 286         | 2 077 577         |
| Årets investering                                                                                                       | 11 168 531        | 10 460 199        |
| Kostnadsförd del av investering                                                                                         | -3 844            | -66 490           |
| Omfört till byggnader och mark (komplettering utrymningslarm och utemiljö)                                              | -780 000          | 0                 |
| Omfört till byggnader och mark ( lokal 216 och utrymningslarm)                                                          | 0                 | -1 236 000        |
| Omfört till byggnader och mark (garage och utemiljö etapp 1, 2 och 3)                                                   | 0                 | -9 487 000        |
| <b>Pågående nyanläggningar</b>                                                                                          | <b>12 916 817</b> | <b>1 748 286</b>  |
| Pågående nyanläggningar avser stambyte vilket beräknas kosta 100 miljoner kronor och beräknas färdigställas under 2019. |                   |                   |
| <b>Not 10 Andelar</b>                                                                                                   |                   |                   |
| Andel HSB Malmö                                                                                                         | 500               | 500               |
| Andel Fonus                                                                                                             | 200               | 200               |
|                                                                                                                         | <b>700</b>        | <b>700</b>        |
| <b>Not 11 Egna Brf, långvarigt bruk</b>                                                                                 |                   |                   |
| Avser lägenhet 235 (vaktmästarutrymme), 421 (fastighetskontor) och lokal 403 (utställningslokal stambyte)               | <b>203 140</b>    | <b>203 140</b>    |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "LÅ", "VB", "Cw", "F", and "R".



## HSB Brf Ellstorp i Malmö

| Noter                                        | 2016-12-31    | 2015-12-31     |
|----------------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b> |               |                |
| Skattekonto                                  | 52 836        | 18 508         |
| Övriga fordringar                            | 0             | 115 318        |
|                                              | <b>52 836</b> | <b>133 826</b> |

|                                                            |               |                |
|------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |               |                |
| Upplupna intäkter                                          | 1 370         | 0              |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter        | 86 922        | 313 619        |
|                                                            | <b>88 292</b> | <b>313 619</b> |

|                                        |                   |          |
|----------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Not 14 Kortfristiga placeringar</b> |                   |          |
| Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för. | <b>88 179 375</b> | <b>0</b> |

|                                          |                |                |                   |                            |                  |
|------------------------------------------|----------------|----------------|-------------------|----------------------------|------------------|
| <b>Not 15 Förändring av eget kapital</b> |                |                |                   |                            |                  |
|                                          | Insatser       | Uppl. avgifter | Underhålls-fond   | Balanserat res. /Disp.fond | Årets resultat   |
| Belopp vid årets ingång                  | 481 150        | 0              | 28 242 641        | 13 601 534                 | 2 540 538        |
| Förändring uppskr.fond                   |                |                |                   | 0                          |                  |
| Resultatdisponering under året           |                |                |                   | 2 540 538                  | -2 540 538       |
| lanspråkstagande 2016 av yttre fond      |                |                | -771 711          | 771 711                    |                  |
| Avsättning år 2016 yttre fond            |                |                | 454 000           | -454 000                   |                  |
| Årets resultat                           |                |                |                   |                            | 1 899 759        |
| <b>Belopp vid årets slut</b>             | <b>481 150</b> | <b>0</b>       | <b>27 924 930</b> | <b>16 459 783</b>          | <b>1 899 759</b> |

|                                                        |             |       |            |                    |                      |
|--------------------------------------------------------|-------------|-------|------------|--------------------|----------------------|
| <b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b> |             |       |            |                    |                      |
| Låneinstitut                                           | Lånenummer  | Ränta | Konv.datum | Belopp             | Nästa års amortering |
| Stadshypotek                                           | 18833       | 0,95% | 2018-03-01 | 3 600 500          | 114 000              |
| Stadshypotek                                           | 92434       | 0,60% | 2017-04-28 | 1 368 930          | 133 840              |
| Stadshypotek                                           | 110525      | 0,70% | 2017-08-30 | 4 206 250          | 175 000              |
| Nordea Hypotek                                         | 39788751695 | 0,80% | 2018-11-14 | 9 175 000          | 300 000              |
| Stadshypotek                                           | 647656      | 4,65% | 2019-01-30 | 20 000 000         | 0                    |
| Nordea Hypotek                                         | 39788751652 | 0,63% | 2017-12-22 | 25 000 000         | 0                    |
| Nordea Hypotek                                         | 39788751660 | 0,85% | 2019-11-13 | 25 000 000         | 0                    |
| Nordea Hypotek                                         | 39788751679 | 1,15% | 2020-11-18 | 25 000 000         | 0                    |
| Nordea Hypotek                                         | 39788751687 | 1,45% | 2021-11-17 | 25 000 000         | 0                    |
| Nordea Hypotek                                         | 39788751709 | 0,75% | 2017-12-28 | 1 829 136          | 134 000              |
|                                                        |             |       |            | <b>140 179 816</b> | <b>856 840</b>       |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **139 322 976**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 135 895 616  
 Finns Swap-avtal knutna till föreningen Nej  
 Genomsnittsränta under verksamhetsåret 2,63%

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

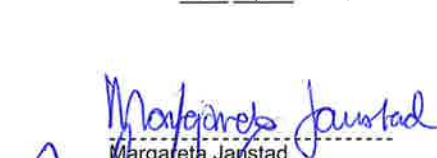
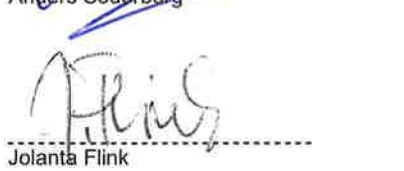
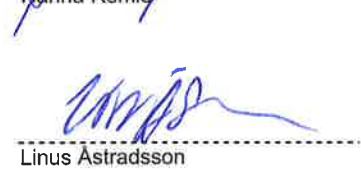
|                            | 2016-12-31  | 2015-12-31 |
|----------------------------|-------------|------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>  |             |            |
| Fastighetsinteckningar     | 140 255 300 | 72 663 300 |
| varav frigjorda            | 0           | 0          |
| <b>Ansvarsförbindelser</b> | Inga        | Inga       |

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



## HSB Brf Ellstorp i Malmö

| Noter                                                                   | 2016-12-31       | 2015-12-31       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                  |                  |                  |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | 856 840          | 819 468          |
| <b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>                               |                  |                  |
| Källskatt                                                               | 9 915            | 26 562           |
| Arbetsgivaravgifter                                                     | 10 387           | 27 822           |
| Mervärdesskatt                                                          | 775              | 900              |
|                                                                         | <u>21 077</u>    | <u>55 284</u>    |
| <b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>              |                  |                  |
| Upplupna räntekostnader                                                 | 165 318          | 168 380          |
| Övriga upplupna kostnader                                               | 823 530          | 782 866          |
| Förutbetalda hyror och avgifter                                         | 1 425 034        | 1 247 067        |
|                                                                         | <u>2 413 882</u> | <u>2 198 313</u> |

Malmö 15,3 - 2017  
Margareta Janstad  
  
Kent Bengtsson  
Anders Söderberg  
  
Jolanta Flink  
Hanna Remle  
  
Linus ÅstradssonVår revisionsberättelse har 6 / 4 - 2017 avgivits beträffande denna årsredovisning  
Andreas Fazakas  
Av föreningen vald revisor  
BoRevision AB  
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 2016.

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 2016 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 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 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. Risker 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 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.

## 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 2016 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 6/4 2017



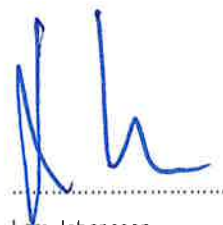
Andreas Fazakas

Av föreningen vald revisor



Cecilia Welander

Av föreningen vald revisor



Lars Johansson

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

**HSB Brf Ellstorp i Malmö**

|                                                                           | 2016-01-01<br>2016-12-31 | 2015-01-01<br>2015-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Kassaflödesanalys</b>                                                  |                          |                          |
| <b>Löpande verksamhet</b>                                                 |                          |                          |
| Resultat efter finansiella poster                                         | 1 899 759                | 2 540 538                |
| Avskrivningar                                                             | 3 424 738                | 3 303 013                |
| Kassaflöde från löpande verksamhet<br>(före förändring av rörelsekapital) | 5 324 497                | 5 843 551                |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                      |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                         | 312 591                  | 50 898                   |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                            | 4 811 252                | -46 412                  |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                                        | 10 448 341               | 5 848 037                |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                                             |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter                                               | -11 952 375              | -10 460 199              |
| Kostnadsförd del av investering                                           | 3 844                    | 66 490                   |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                                    | -11 948 531              | -10 393 709              |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                                            |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder                         | 99 191 474               | 5 575 439                |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                   | 99 191 474               | 5 575 439                |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                   | <b>97 691 284</b>        | <b>1 029 767</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                     | <b>2 372 830</b>         | <b>1 343 063</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                       | <b>99 689 114</b>        | <b>2 372 830</b>         |

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Intäkt**

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

## **Kostnader**

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

## **Årets resultat**

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

## **Balansräkning**

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

## **Tillgång**

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

## **Fordringar**

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

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

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

## **Anläggningstillgång**

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

## **Omsättningstillgång**

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

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

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

## **Eget kapital**

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



## **Avsättning**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Skuld**

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

## **Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Ansvarsförbindelser**

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

## **Föreningsavgäld**

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoförårsperiod. 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.



**Egna anteckningar.**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Egna anteckningar.**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



# PROGNOS PÅ MÅNADSAVGIFTER

Prognosen uppdateras varje år. Prognosens förutsättningar beskrivs på certifieringssidorna i årsredovisningen.

**2017 HÖJNING 5%**

**2018 HÖJNING 4%**

**2019 HÖJNING 4%**

**2020 HÖJNING 4%**

**2021 HÖJNING 4%**



**HSB – där möjligheterna bor**

Årsredovisningen har på styrelsens uppdrag producerats av:  
HSB Malmö, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö.  
Tfn 010-442 30 00. [www.hsb.se/malmo](http://www.hsb.se/malmo)  
Besöksadress: HSB, Turning Torso, Lilla varvsgatan 14.