

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

Styrelsen för HSB Brf Sportsbyn i Hyllie får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Hyllie, Malmö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 2016/2018 på fastigheten Racketen 1 i Malmö kommun som föreningen innehar med äganderätt.

Föreningen består av 3 huskroppar med totalt 89 lägenheter. Därutöver finns ett styrelserum samt en övernattninglägenhet i bottenplan vid Mellersta Tennisgränd 5 och 7. Samt en lokal för uthyrning.

Parkering finns för föreningens medlemmar med 40 garageplatser i källarplan samt 23 öppna bilplatser. I anslutning till hyreslokalen finns även parkeringsplats avsedd för lokalens hyresgäst. Föreningens fastighetsbeteckning är Racketen 1 i Malmö kommun.

Föreningen adresser är Hus A Norra Tennisgränd 46, Hus B Mellersta Tennisgränd 911 och Hus C Hyllie Boulevard 2 D och 2 E.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

| R o k              | Antal                           |
|--------------------|---------------------------------|
| 1                  | 01                              |
| 2                  | 32                              |
| 3                  | 20                              |
| 4                  | 26                              |
| 5                  | 10                              |
| Totalt:            | 89                              |
| Lokaler, hyresrätt | 1 med yta på 103 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea: | 6617 m <sup>2</sup>             |
| Total lokalyta     | 103 m <sup>2</sup>              |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

### FÖRENINGSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen bildades vid stämma 2016-03-17.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

## STYRELSEN

|             |                       |
|-------------|-----------------------|
| Ordförande  | Cecilia Baylav        |
| Ledamot     | Eva Larsson           |
| Ledamot     | Johannes Ramm-Ericson |
| Ledamot     | Martin Hjerpe         |
| Ledamot     | Lars Johansson        |
| Ledamot     | Eljesa Loshaj Dogani  |
| Suppleant   | Line Palles Andersen  |
| HSB-ledamot | Elin Sönnerdahl       |

Samtliga styrelseledamöter förutom HSB-ledamoten är valda till nästa ordinarie föreningsstämma.

## Firman tecknas av

Cecilia Baylav  
Lars Johansson  
Eva Larsson  
Johannes Ramm-Ericson

## SAMMANTRÄDEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har under verksamhetsperioden hållit 10 protokollförda sammanträden.

## REVISORER

Niklas Kovacevic valda av föreningen, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB. Mikael Håkansson valde att avgå under sommaren 2023.

## Valberedning

Eric Azolas, ordf  
Simon Tena Larsen  
Martti Ledenstedt

## Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Cecilia Baylav

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Starkt ökande bolåneräntor har under året gett oss ökade levnadskostnader och en pressad ekonomi.
- Bostadsmarknaden har blivit ansträngd.
- Vi har gjort ränteändring och omsättning gällande ett av våra lån per den 1 januari 2024 som efter amortering på 2 milj kr nu är på ca 25 milj kr. Glädjande nog kan vi meddela att räntan blev 3.44 %. Bindningstiden för detta lån är 2 år.
- För att trygga vår ekonomi inför hot om ytterligare stigande kostnader för räntor och konsumtion under året beslutade vi att höja månadsavgifterna med 10 %. Styrelsen har därmed tagit stort ansvar för att bibehålla föreningens goda ekonomi framöver.
- Vi har från och med den 1 januari bytt förvaltning från HSB till SBC. Detta har varit ett stort och ansvarsfullt arbete för styrelsen. Avsikten med bytet är att effektivisera arbetet, höja kvaliteten och sänka kostnaden. Vi kvarstår som medlemmar i HSB.
- Vi har haft 5års garantibesiktning. Många kommoder i badrummen och bänkskivor i köken måste bytas ut p g a dålig kvalitet.
- OVK-besiktningen (ventilation) blev ej godkänd. Trolig orsak är att omfattande byggnation i området

smutsar ner våra ventilationsrör. Detta medför en stor extra kostnad för oss.

- Under året har spolning av våra avlopp utförts.
- Vi hade vår årliga Föreningsstämma på restaurang The Edge den 1 juni. Många intresserade medlemmar närvarade.
- Tvisten med Malmö stad som olovligen och utan att informera oss tog del av vår mark när de anlade Tennisgången är fortfarande pågående. Problemet är att Malmö stad endast erbjuder oss liten ekonomisk ersättning jämfört med det pris vi betalade när vi köpte vår tomt av Malmö stad. Vi har en godkänd försäkring för våra juristkostnader gm Länsförsäkringar.

### Upplysningar vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat på 469 tkr, detta är till följd av höga avskrivningar på en nybyggd fastighet. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppvisar stora överskott Styrelsen har gjort flera höjningar av årsavgifterna för att förbättra de framtida resultaten och jobbar för att se till att föreningen ska få ett positivt kassaflöde för att kunna spara till framtida underhåll.

Om föreningen behöver ta nya lån för framtida underhåll kan årsavgiften behöva höjas ytterligare.

### Medlemsinformation

Under året har 2023 8 st lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 137 medlemmar (131 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>            | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Sparande, kr/kvm                        | 185         | 152         | 180         | 161         |
| Skuldsättning, kr/kvm                   | 12 413      | 12 846      | 12 980      | 12 890      |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm   | 12 607      | 13 047      | 13 183      | 13 092      |
| Räntekänslighet, %                      | 16          | 17          | 20          | 20          |
| Energikostnad, kr/kvm                   | 206         | 177         | 131         | 167         |
| Avgift kr/kvm                           | 812         | 753         | 671         | 657         |
| Årsavgifter/totala intäkter, %          | 83          | 88          | 87          | 90          |
| Totala intäkter, kr/kvm                 | 968         | 839         | 929         | 784         |
| Nettoomsättning i tkr                   | 6 161       | 5 566       | 5 548       | 5 250       |
| Resultat efter finansiella poster i tkr | -469        | -844        | -599        | -729        |
| Soliditet %                             | 66          | 66          | 65          | 66          |

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.

**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.

### Förändringar i eget kapital

|                                            | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
|                                            | 105 872 00           |                       |                             |                        |                   |                    |
| Belopp vid årets ingång                    | 0                    | 63 533 000            | 1 831 000                   | -4 612 031             | -843 707          | <b>165 780 262</b> |
| Yttre fond avsättning 2023                 |                      |                       | 502 000                     | -502 000               |                   | <b>0</b>           |
| Uttag yttre fond 2023                      |                      |                       | -68 375                     | 68 375                 |                   | <b>0</b>           |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |                       |                             |                        | 843 707           | <b>843 707</b>     |
| Årets resultat                             |                      |                       |                             |                        | -468 989          | <b>-468 989</b>    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>105 872 000</b>   | <b>63 533 000</b>     | <b>2 264 625</b>            | <b>-5 045 656</b>      | <b>-468 989</b>   | <b>166 154 980</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| fgårs resultat         | -5 889 363        |
| årets förlust          | -468 989          |
|                        | <b>-6 358 352</b> |
| behandlas så att       |                   |
| i ny räkning överföres | -6 358 352        |
|                        | <b>-6 358 352</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                                        | <b>Not</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                        |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                               | 2          | 6 160 747                         | 5 565 598                         |
| Övriga rörelseintäkter                                        | 3          | 321 641                           | 54 655                            |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>          |            | <b>6 482 388</b>                  | <b>5 620 253</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                       |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                               | 4          | -3 367 933                        | -2 894 855                        |
| Övriga externa kostnader                                      | 5          | -522 136                          | -485 995                          |
| Personalkostnader                                             | 6          | -183 342                          | -161 078                          |
| Av- och nedskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar |            | -1 861 539                        | -1 861 073                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                 |            | <b>-5 934 950</b>                 | <b>-5 403 001</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                        |            | <b>547 438</b>                    | <b>217 252</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                                     |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              |            | 36 197                            | 9 133                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                    |            | -1 052 624                        | -1 070 092                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                               |            | <b>-1 016 427</b>                 | <b>-1 060 959</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                                         |            | <b>-468 989</b>                   | <b>-843 707</b>                   |

| <b>Balansräkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
|-------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |            |                    |                    |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>  |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                              | 7          | 248 635 334        | 250 487 681        |
| Inventarier, verktyg och installationer         | 8          | 56 689             | 65 882             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>   |            | <b>248 692 023</b> | <b>250 553 563</b> |
| <i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                    |                    |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav          | 9          | 500                | 500                |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |            | <b>248 692 523</b> | <b>250 554 063</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |            |                    |                    |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>           |            |                    |                    |
| Kundfordringar                                  |            | 19 208             | 3 780              |
| Avräkningskonto HSB Malmö                       |            | 56 118             | 700 545            |
| Övriga fordringar                               |            | 502 594            | 250 218            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 10         | 365 112            | 385 612            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>            |            | <b>943 032</b>     | <b>1 340 155</b>   |
| <i><b>Kortfristiga placeringar</b></i>          |            |                    |                    |
| Övriga kortfristiga placeringar                 | 11         | 0                  | 1 150 000          |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>           |            | <b>0</b>           | <b>1 150 000</b>   |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                    |            |                    |                    |
| Kassa och bank                                  |            | 48 678             | 0                  |
| <b>Summa kassa och bank</b>                     |            | <b>48 678</b>      | <b>0</b>           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |            | <b>991 710</b>     | <b>2 490 155</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |            | <b>249 684 233</b> | <b>253 044 218</b> |



## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

105 872 000

105 872 000

Upplåtelseavgifter

63 533 000

63 533 000

Yttre fond

2 264 625

1 831 000

**Summa bundet eget kapital**

**171 669 625**

**171 236 000**

##### *Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-5 889 363

-4 612 031

Årets resultat

-468 989

-843 707

**Summa fritt eget kapital**

**-6 358 352**

**-5 455 738**

**Summa eget kapital**

**165 311 273**

**165 780 262**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12, 13, 14

55 246 560

57 247 520

Övriga skulder

85 000

85 000

**Summa långfristiga skulder**

**55 331 560**

**57 332 520**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12, 13, 14

27 873 760

28 770 536

Leverantörsskulder

0

280 333

Skatteskulder

78 800

68 670

Övriga skulder

250 983

38 435

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

837 857

773 462

**Summa kortfristiga skulder**

**29 041 400**

**29 931 436**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**249 684 233**

**253 044 218**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

## Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-468 989

-843 707

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 861 539

1 861 073

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**1 392 550**

**1 017 366**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-15 428

-1 147

Förändring av kortfristiga fordringar

262 150

-250 174

Förändring av leverantörsskulder

-280 333

-26 190

Förändring av kortfristiga skulder

287 074

63 783

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**1 646 013**

**803 638**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-1 327 000

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**0**

**-1 327 000**

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-2 897 736

-897 736

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-2 897 736**

**-897 736**

### Årets kassaflöde

**-1 251 723**

**-1 421 098**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 850 545

3 271 643

**Likvida medel vid årets slut**

**598 822**

**1 850 545**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 113 år.

#### Övriga tillgångar och skulder

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

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens ekonomiska plan. Vid en tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan om sådan har upprättats. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt ekonomisk plan då underhållsplan inte finns upprättad.

#### Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen har beräknats enligt den indirekta metoden.

### Not 2 Nettoomsättning

|                                              | 2023             | 2022             |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                         | 4 870 500        | 4 509 690        |
| Hysesintäkter lokaler, moms                  | 226 140          | 119 000          |
| Hysesintäkter lokaler, ej moms               | 0                | 0                |
| Hysesintäkter garage, moms                   | 511 447          | 342 480          |
| Hysesintäkter p-platser moms                 | 103 856          | 172 994          |
| Hysesintäkter garage, ej moms P-platser      | 3 200            | 0                |
| Rabatter hyresavdrag mm                      | -36 125          | -36 552          |
| El moms                                      | 271 385          | 245 454          |
| Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms | 210 343          | 212 532          |
|                                              | <b>6 160 746</b> | <b>5 565 598</b> |

I årsavgifter ingår vatten, värme, bredband, och el enligt individuell förbrukningen.

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                         | 2023           | 2022          |
|-------------------------|----------------|---------------|
| Andrahandsuthyrningar   | 12 871         | 4 433         |
| Överlåtelseavgift       | 15 756         | 15 704        |
| Pantförskrivningsavgift | 7 707          | 18 704        |
| Övriga intäkter         | 63 217         | 15 814        |
| Erhållna bidrag Elstöd  | 222 090        | 0             |
|                         | <b>321 641</b> | <b>54 655</b> |

### Not 4 Driftskostnader

|                                        | 2023             | 2022             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer                           | 278 924          | 52 110           |
| Elavgifter för drivkraft och belysning | 545 324          | 434 020          |
| Uppvärmning, fjärrvärme                | 511 002          | 486 454          |
| Vatten                                 | 324 854          | 263 341          |
| Sophämtning                            | 136 654          | 130 391          |
| Fastighetsförsäkringar                 | 163 785          | 150 074          |
| Bredband                               | 212 520          | 212 440          |
| Fastighetsskatt                        | 39 400           | 43 900           |
| Fastighetsskötsel                      | 615 450          | 698 473          |
| Förvaltaravtal                         | 378 588          | 364 034          |
| Övriga driftkostnader                  | 93 057           | 59 617           |
| Planerat UH                            | 68 375           | 0                |
|                                        | <b>3 367 933</b> | <b>2 894 854</b> |

### Not 5 Övriga externa kostnader

|                                                | 2023           | 2022           |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Avgifter för juridiska åtgärder                | 73 438         | 102 371        |
| Revisionsarvoden                               | 13 250         | 12 300         |
| Föreningsstämman/styrelsemöte                  | 59 402         | 23 113         |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal | 127 604        | 130 952        |
| Medlemsavgift HSB                              | 40 462         | 34 238         |
| Överlåtelseavgift                              | 16 434         | 14 421         |
| Pantförskrivningsavgift                        | 11 550         | 12 058         |
| Konsultarvoden                                 | 4 869          | 2 375          |
| Övriga externa kostnader                       | 28 801         | 22 065         |
| Övriga förvaltningskostnader                   | 146 326        | 132 102        |
|                                                | <b>522 136</b> | <b>485 995</b> |

## Not 6 Arvode och andra ersättningar

|                                                                                          | 2023           | 2022           |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b> |                |                |
| Styrelsearvode                                                                           | 133 254        | 111 050        |
| Övriga förtroendevalda                                                                   | 10 000         | 15 000         |
| Sociala kostnader                                                                        | 40 088         | 35 028         |
| <b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>         | <b>183 342</b> | <b>161 078</b> |

## Not 7 Byggnader och mark

|                                                 | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden Byggnad             | 217 023 500        | 215 696 500        |
| Årets investering under 2022*                   | 0                  | 1 327 000          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>217 023 500</b> | <b>217 023 500</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -8 535 819         | -6 683 963         |
| Årets avskrivningar                             | -1 852 347         | -1 851 856         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-10 388 166</b> | <b>-8 535 819</b>  |
| Ingående anskaffningsvärden mark                | 42 000 000         | 42 000 000         |
| <b>Utgående ackumulerade Anskaffningsvärden</b> | <b>42 000 000</b>  | <b>42 000 000</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>248 635 334</b> | <b>250 487 681</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 114 781 000        | 114 781 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 18 159 000         | 18 159 000         |
|                                                 | <b>132 940 000</b> | <b>132 940 000</b> |

\*Lokal och Staket N Tennisgränd

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 92 171         | 92 171         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>92 171</b>  | <b>92 171</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -26 289        | -17 072        |
| Årets avskrivningar                             | -9 193         | -9 217         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-35 482</b> | <b>-26 289</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>56 689</b>  | <b>65 882</b>  |

## Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

|                                 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Andelar HSB                     | 500        | 500        |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>500</b> | <b>500</b> |

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                              | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupen intäkt el, värme, va, renh          | 111 747        | 101 456        |
| Upplupna ränteintäkter                       | 0              | 3 018          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 253 365        | 281 138        |
|                                              | <b>365 112</b> | <b>385 612</b> |

## Not 11 Kortfristiga placeringar

|                                       | 2023-12-31 | 2022-12-31       |
|---------------------------------------|------------|------------------|
| Kortfristiga placeringar HSB          | 0          | 1 150 000        |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b> | <b>0</b>   | <b>1 150 000</b> |

## Not 12 Skulder till kreditinstitut

27 873 760kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 2 897 736 kr. Beräknad skuld om fem år beräknas till 78 631 640 kr.

|                                             | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.     | 27 873 760        | 28 770 536        |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2 - 5 år. | 55 246 560        | 57 247 520        |
|                                             | <b>83 120 320</b> | <b>86 018 056</b> |

## Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare      | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2023-12-31 | Lånebelopp<br>2022-12-31 |
|-----------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek AB | 1,700          | 2023-12-30                | 0                        | 28 172 040               |
| Stadshypotek AB | 0,870          | 2024-12-30                | 27 873 760               | 28 173 008               |
| Stadshypotek AB | 1,120          | 2026-12-30                | 29 373 760               | 29 673 008               |
| Stadshypotek AB | 3,44           | 2025-12-30                | 25 872 800               | 0                        |
|                 |                |                           | <b>83 120 320</b>        | <b>86 018 056</b>        |

Not 14 Ställda säkerheter

|                      | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 88 109 000        | 88 109 000        |
|                      | <b>88 109 000</b> | <b>88 109 000</b> |

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                              | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förskotts betalda avgifter och hyror         | 513 845        | 514 529        |
| Upplupet styrelsearvode                      | 81 977         | 79 341         |
| Upplupen värme                               | 70 465         | 67 829         |
| Upplupen el                                  | 67 004         | 60 273         |
| Upplupen sophämtning                         | 2 768          | 22 230         |
| Upplupna räntekostnader                      | 4 715          | 4 766          |
| Beräknat arvode för revision                 | 13 000         | 12 000         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 56 607         | 12 494         |
| Upplupen vatten                              | 27 476         | 0              |
|                                              | <b>837 857</b> | <b>773 462</b> |

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

2024-04-30

Cecilia Baylav  
Ordförande

Eva Larsson

Johannes Ramm-Ericson

Martin Hjerpe

Lars Johansson

Eljesa Loshaj Dogani

Elin Sönnerdahl  
HSB ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

2024-05-06

Afrodita Cristea  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor  
BoRevision i Sverige AB

Niklas Kovacevic  
Av föreningen vald revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sportsbyn i Hyllie, org.nr. 769631-9057

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sportsbyn i Hyllie för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Sportsbyn i Hyllie för räkenskapsåret 2023 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 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. Revisor 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisor 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 revisor 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.

2024-05-06

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Niklas Kovacevic  
Av föreningen vald revisor