



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF  
ELISETORP  
I ARLÖV**



HSB – där möjligheterna bor



## ÅRSREDOVISNING

### HSB Brf Elisetorp i Arlöv

Org nr 746000-4638

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2019-09-01 – 2020-08-31**

föreningens 51 verksamhetsår. Föreningen har sitt säte i Burlöv

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1966 på fastigheten 6:31, 6:32 och 6:33 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Elisetorpsvägen 15, 17 och 19 i Arlöv.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1966 på fastigheterna 6:31, 6:32 och 6:33 som föreningen innehar med ägarrätt. Fastigheternas adress är Elisetorpsvägen 15, 17 och 19 i Arlöv.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningens fastighetsförsäkring har kompletterats med bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

| R o k                  | Antal    | Yta m <sup>2</sup>       |
|------------------------|----------|--------------------------|
| 1                      | 25       | 1.013,5 m <sup>2</sup>   |
| 2                      | 95       | 5.842,5 m <sup>2</sup>   |
| 3                      | 215      | 16.554,0 m <sup>2</sup>  |
| 4                      | 55       | 5.226,5 m <sup>2</sup>   |
| Garage                 | 230      | varav 14 med laddstolpar |
| Parkeringsplatser      | 169      | varav 16 med laddstolpar |
| Total lägenhetsyta     | 28 636,5 | kvm                      |
| Lägenheternas medelyta | 73,4     | kvm. <i>se</i>           |

## **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 februari 2020

Närvarande var 49 röstberättigade medlemmar och Lena Hemby HSB Malmö

## **Styrelsen under verksamhetsåret**

|                   |   |
|-------------------|---|
| Ordförande        | Agneta Klinth   |
| Vice ordförande   | Roland Held   |
| Sekreterare       | Lisbeth Olsson  |
| Studieorganisatör | Carin Elgström  |
| Ledamot           | Lars Brorsson   |
| Ledamot           | Peter Andersson t o m 20200224<br>Bengt Cederberg fr o m 20200224 |
| Utsedd av HSB     | Lennarth Andersson  |
| Suppleant         | Fredrik Jönsson   |
| Suppleant         | Suad Sinanovic  |
| Suppleant         | Linda Carlsson  |

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Roland Held, Lars Brorsson och Carin Elgström samt suppleanterna Fredrik Jönsson och Suad Sinanovic. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

## **Firmatecknare två i förening**

Agneta Klinth, Roland Held, Lisbeth Olsson och Lars Brorsson

## **Revisorer**

Tommy Andersson och Elisabeth Dahlskog. Revisorssuppleant Christer Persson samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

## **Valberedning**

Solgerd Conradsson och Bertil Ek

## **Representanter i HSB Malmö fullmäktige**

Agneta Klinth och Roland Held. Personlig ersättare Lisbeth Olsson och Bengt Cederberg


## **Vicevärd**

Björn Cederslätt

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Underhåll**

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

2018-2019: Nya radiatorer i lägenheterna. Utökat brandskydd. Ny möteslokal i hus 15. Nytt gym med motions och styrkemaskiner i hus 17. Nytt aktivitetsutrymme för bordtennis, biljard och dart i hus 19. Nya matkällarförråd i alla 3 husen. 

2019-2020: Bergvärmeborrning. Varmvattenavläsning. Ny lekutrustning på lekplatserna. Renoverade toaletter i källaren. Slipade golv och ny ytbeläggning i skyddsrumsgångar. Nybyggda permobilgarage

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-08-22. Vid besiktningen deltog revisor Tommy Andersson. Styrelsen: Agneta Klinth, Roland Held, Lisbeth Olsson, Lars Brorsson, Carin Elgström, Bengt Cederberg, Lennart Andersson. Suppleanter: Fredrik Jönsson, Linda Carlsson, Suad Sinanovic. Vicevärd: Björn Cederslätt.

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

20/21 Entréabatter

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel

#### **Debitering varmvatten (Individuell Mätning Debitering)**

Avgiften sänktes när IMD-arbetet var genomfört, men tyvärr uppstod problem med varmvattenkvalitén. Värmen på varmvattnet ökade och minskade varför styrelsen beslöt att inte debitera medlemmarna för något som inte fungerade fullt ut. Sedan slutet på juni 2020, har varmvattnet varit till 95% stabilt. Debitering av varmvattenförbrukningen sker sedan hösten 2020.

#### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 625 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 47 589 261 kr.


Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

#### **Extrastämma**

Ingen extra föreningsstämma har hållits under verksamhetsåret.

Informationsmöte hölls 22 oktober -19, men inget informationsmöte i maj 20 på grund av Covid-19 pandemin.

#### **Aktiviteter**

Fritidslokal Träffpunkten, vävstuga, gym/motionsrum, biljard/bordtennis/dart, solarium, tennisbana, fotbollsplan, 3 stora utegrillar. 

### Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Inga väsentliga förändringar.

### Väsentliga förändringar

Under verksamhetsåret har föreningen installerat bergvärme.

### Medlemsinformation

Under året har 36 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 478 medlemmar (475 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.

### Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

| Flerårsöversikt (Tkr)           | 2019/20 | 2018/19 | 2017/18 | 2016/17 | 2015/16 |
|---------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                 | 19 683  | 19 929  | 19 944  | 20 045  | 19 941  |
| Rörelsens kostnader             | 17 766  | 17 040  | 15 077  | 17 466  | 14 813  |
| Finansiella poster, netto       | 519     | 425     | 446     | 503     | 568     |
| Årets resultat                  | 1 398   | 2 464   | 4 421   | 2 077   | 4 560   |
| Likvida medel & fin placeringar | 2 424   | 9 524   | 8 326   | 4 788   | 10 518  |
| Skulder till kreditinstitut     | 47 589  | 47 589  | 31 589  | 31 589  | 29 089  |
| Fond för yttre underhåll        | 14 083  | 14 477  | 13 077  | 11 927  | 12 866  |
| Balansomslutning                | 89 233  | 89 303  | 69 306  | 63 823  | 58 949  |
| Fastigheters taxeringsvärde     | 306 190 | 306 190 | 243 154 | 243 154 | 243 154 |
| Soliditet (%)                   | 42      | 40      | 48      | 45      | 45      |

### Förändring av eget kapital

|   | Medlems-<br>insatser | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|---|----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                       | 2 508 000            | 14 476 843                     | 16 251 604             | 2 463 923         | 35 700 370        |
| Ianspråktagande 2019/20<br>av yttre fond      |                      | -2 069 039                     | 2 069 039              |                   | 0                 |
| Avsättning år 2019/20<br>yttre fond           |                      | 1 675 000                      | -1 675 000             |                   | 0                 |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      |                                | 2 463 923              | -2 463 923        | 0                 |
| Årets resultat                                |                      |                                |                        | 1 397 856         | 1 397 856         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                | <b>2 508 000</b>     | <b>14 082 804</b>              | <b>19 109 566</b>      | <b>1 397 856</b>  | <b>37 098 226</b> |

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 19 109 566        |
| årets vinst      | 1 397 856         |
|                  | <b>20 507 422</b> |

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| disponeras så att      |                   |
| i ny räkning överföres | 20 507 422        |
|                        | <b>20 507 422</b> |

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





| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2019-09-01<br/>-2020-08-31</b> | <b>2018-09-01<br/>-2019-08-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                         |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 18 663 405                        | 19 110 966                        |
| Övriga intäkter                                   | 3          | 1 019 421                         | 818 125                           |
|   |            | <b>19 682 826</b>                 | <b>19 929 091</b>                 |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |            |                                   |                                   |
| Reparationer                                      | 4          | -1 532 674                        | -1 761 638                        |
| Planerat underhåll                                | 5          | -2 069 039                        | -274 874                          |
| Fastighetsavgift/skatt                            |            | -604 008                          | -591 961                          |
| Driftskostnader                                   | 6          | -6 519 781                        | -6 953 321                        |
| Övriga kostnader                                  | 7          | -940 520                          | -1 053 442                        |
| Personalkostnader                                 | 8, 9       | -3 611 412                        | -3 743 742                        |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -2 488 345                        | -2 661 114                        |
|   |            | <b>-17 765 779</b>                | <b>-17 040 092</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>1 917 047</b>                  | <b>2 888 999</b>                  |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 6 521                             | 14 737                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -525 713                          | -439 813                          |
|   |            | <b>-519 192</b>                   | <b>-425 076</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>1 397 856</b>                  | <b>2 463 923</b> <i>fr</i>        |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2020-08-31</b> | <b>2019-08-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 10         | 70 570 409        | 70 758 775        |
| Inventarier                                  | 11         | 185 849           | 247 798           |
| Pågående nyanläggningar                      | 12         | 15 507 768        | 8 222 540         |
|  |            | <b>86 264 026</b> | <b>79 229 113</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |            |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | 13         | 700               | 700               |
|  |            | <b>700</b>        | <b>700</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>86 264 726</b> | <b>79 229 813</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |                   |
| Kundfordringar                               |            | 2 813             | 0                 |
| Avgifts- och hyresfordringar                 |            | 0                 | 8 025             |
| Avräkningskonto HSB Malmö                    |            | 2 423 123         | 9 523 277         |
| Övriga fordringar                            | 14         | 57 651            | 13 641            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15         | 471 145           | 515 002           |
|  |            | <b>2 954 732</b>  | <b>10 059 945</b> |
| Egna Brf, kortvarigt bruk                    | 16         | 12 937            | 12 937            |
| <i>Kassa och bank</i>                        |            | 706               | 558               |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>2 968 375</b>  | <b>10 073 440</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>89 233 101</b> | <b>89 303 253</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b>       | <b>2020-08-31</b> | <b>2019-08-31</b>           |
|--|------------------|-------------------|-----------------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                  |                   |                             |
| <b>Eget kapital</b>                          |                  |                   |                             |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                  |                   |                             |
| Medlemsinsatser                              |                  | 2 508 000         | 2 508 000                   |
| Fond för yttre underhåll                     |                  | 14 082 804        | 14 476 843                  |
|  |                  | <b>16 590 804</b> | <b>16 984 843</b>           |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                  |                   |                             |
| Balanserad vinst                             |                  | 19 109 566        | 16 251 603                  |
| Årets resultat                               |                  | 1 397 856         | 2 463 923                   |
|  |                  | <b>20 507 422</b> | <b>18 715 526</b>           |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |                  | <b>37 098 226</b> | <b>35 700 369</b>           |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                  |                   |                             |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17<br>18, 19, 20 | 38 089 261        | 28 500 001                  |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |                  | <b>38 089 261</b> | <b>28 500 001</b>           |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                  |                   |                             |
| Skulder till kreditinstitut                  | 18, 19, 20       | 9 500 000         | 19 089 261                  |
| Leverantörsskulder                           |                  | 367 748           | 3 138 811                   |
| Aktuella skatteskulder                       |                  | 44 471            | 38 910                      |
| Övriga skulder                               | 21               | 227 581           | 227 857                     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 22               | 3 905 814         | 2 608 044                   |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |                  | <b>14 045 614</b> | <b>25 102 883</b>           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |                  | <b>89 233 101</b> | <b>89 303 253</b> <i>dk</i> |

## Kassaflödesanalys

|   | Not | 2019-09-01<br>-2020-08-31 | 2018-09-01<br>-2019-08-31  |
|---|-----|---------------------------|----------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                       |     |                           |                            |
| Resultat efter finansiella poster                     |     | 1 397 856                 | 2 463 923                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet   |     | 2 488 345                 | 2 661 114                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>              |     | <b>3 886 201</b>          | <b>5 125 037</b>           |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b> |     |                           |                            |
| Förändring av kortfristiga fordringar                 |     | 5 059                     | -23 026                    |
| Förändring av kortfristiga skulder                    |     | -1 468 008                | 1 532 944                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>       |     | <b>2 423 252</b>          | <b>6 634 955</b>           |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                       |     |                           |                            |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar      |     | -9 523 258                | -21 437 411                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>       |     | <b>-9 523 258</b>         | <b>-21 437 411</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                      |     |                           |                            |
| Upptagna lån  |     | 0                         | 16 000 000                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>      |     | <b>0</b>                  | <b>16 000 000</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                               |     | <b>-7 100 006</b>         | <b>1 197 544</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                 |     |                           |                            |
| Likvida medel vid årets början                        |     | 9 523 835                 | 8 326 291                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                   |     | <b>2 423 829</b>          | <b>9 523 835</b> <i>fr</i> |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019/2020.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 67 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,88 %.

#### Inventarier

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

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

#### Långfristiga skulder

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

#### Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 10.254.438 kr (fg år 10.254.438 kr) *fr.*

## Not 2 Nettoomsättning

|                                | 2019-09-01<br>-2020-08-31 | 2018-09-01<br>-2019-08-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder           | 17 902 032                | 18 392 544                |
| Hysesintäkter lokaler, ej moms | 761 373                   | 718 422                   |
|                                | <b>18 663 405</b>         | <b>19 110 966</b>         |

## Not 3 Övriga intäkter

|                 | 2019-09-01<br>-2020-08-31 | 2018-09-01<br>-2019-08-31 |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgift el    | 554 124                   | 746 936                   |
| Övriga intäkter | 465 297                   | 71 189                    |
|                 | <b>1 019 421</b>          | <b>818 125</b>            |

## Not 4 Reparationer

|  | 2019-09-01<br>-2020-08-31 | 2018-09-01<br>-2019-08-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Löpande underhåll                        | 8 238                     | 43 748                    |
| Material i löpande underhåll             | 371 145                   | 337 331                   |
| Kostnadsförd del byggprojekt             | 0                         | 17 502                    |
| Löpande underhåll av gemensamma utrymmen | 41 700                    | 13 905                    |
| Löpande underhåll tvättutrustning        | 32 786                    | 40 754                    |
| Löpande underhåll av installationer      | 2 763                     | 13 981                    |
| Löpande underhåll Va/sanitet             | 164 061                   | 154 882                   |
| Löpande underhåll värme                  | 0                         | 3 125                     |
| Löpande underhåll ventilation            | 59 892                    | 97 797                    |
| Löpande underhåll el                     | 94 933                    | 70 182                    |
| Löpande underhåll av huskropp utvändigt  | 0                         | 1 756                     |
| Löpande underhåll av markytor            | 25 492                    | 0                         |
| Löpande underhåll tele/TV/passagesystem  | 63 568                    | 6 765                     |
| Löpande underhåll av hissar              | 475 471                   | 506 616                   |
| Skadegörelse                             | 72 214                    | 28 767                    |
| Försäkringsskador                        | 112 336                   | 424 528                   |
| Löpande underhåll av bostäder            | 8 075                     | 0                         |
|  | <b>1 532 674</b>          | <b>1 761 639</b>          |

PK

### Not 5 Planerat underhåll

|  | 2019-09-01<br>-2020-08-31 | 2018-09-01<br>-2019-08-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen   | 722 805                   | 7 525                     |
| Periodiskt underhåll tvättutrustning       | 121 339                   | 86 358                    |
| Periodiskt underhåll värme                 | 36 201                    | 155 735                   |
| Periodiskt underhåll ventilation           | 279 474                   | 0                         |
| Periodiskt underhåll tele/TV/passagesystem | 0                         | 25 256                    |
| Periodiskt underhåll Va/Sanitet            | 88 683                    | 0                         |
| Periodiskt underhåll hissar                | 656 175                   | 0                         |
| Periodiskt underhåll el                    | 164 362                   | 0                         |
|  | <b>2 069 039</b>          | <b>274 874</b>            |

### Not 6 Driftskostnader

|             | 2019-09-01<br>-2020-08-31 | 2018-09-01<br>-2019-08-31 |
|-------------|---------------------------|---------------------------|
| El          | 1 675 274                 | 1 596 812                 |
| Uppvärmning | 1 795 957                 | 2 433 121                 |
| Vatten      | 1 195 029                 | 1 109 755                 |
| Sophämtning | 612 045                   | 541 897                   |
| Övrigt      | 1 241 476                 | 1 271 736                 |
|             | <b>6 519 781</b>          | <b>6 953 321</b>          |

### Not 7 Övriga kostnader

|                          | 2019-09-01<br>-2020-08-31 | 2018-09-01<br>-2019-08-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förvaltningsarvoden      | 367 451                   | 380 894                   |
| Revisionsarvoden         | 23 500                    | 22 163                    |
| Övriga externa kostnader | 549 569                   | 650 385                   |
|                          | <b>940 520</b>            | <b>1 053 442</b>          |

### Not 8 Medelantalet anställda

|                        | 2019-09-01<br>-2020-08-31 | 2018-09-01<br>-2019-08-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Medelantalet anställda | 6                         | 6                         |

## Not 9 Anställda och personalkostnader

|  | 2019-09-01<br>-2020-08-31 | 2018-09-01<br>-2019-08-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>Löner och andra ersättningar</b>  |                           |                           |
| Styrelsearvode   | 214 644                   | 190 354                   |
| Revisionsarvode  | 18 000                    | 18 000                    |
| Löner och andra ersättningar   | -2 350                    | 12 350                    |
| Löner anställda  | 2 103 119                 | 2 157 284                 |
|  | <b>2 333 413</b>          | <b>2 377 988</b>          |
| <b>Sociala kostnader</b>   |                           |                           |
| Uttagskatt   | 529 557                   | 497 805                   |
| Övriga kostnader anställda   | 28 984                    | 24 099                    |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal                                      | 719 457                   | 841 831                   |
| Övriga gemensamma kostnader  | 0                         | 2 019                     |
|  | <b>1 277 998</b>          | <b>1 365 754</b>          |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>3 611 411</b>          | <b>3 743 742</b>          |

## Not 10 Byggnader och mark

|   | 2020-08-31         | 2019-08-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 131 628 479        | 116 986 479        |
| Inköp   | 0                  | 114 000            |
| Överfört från Pågående                          | 2 238 030          | 14 528 000         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>133 866 509</b> | <b>131 628 479</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -61 947 385        | -59 348 220        |
| Årets avskrivningar                             | -2 426 396         | -2 599 165         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-64 373 781</b> | <b>-61 947 385</b> |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 1 077 681          | 1 077 681          |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>     | <b>1 077 681</b>   | <b>1 077 681</b>   |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggning       | 1 087 650          | 1 087 650          |
| Ingående ackumulerade avskrivningar             | -1 087 650         | -1 087 650         |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>70 570 409</b>  | <b>70 758 775</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 217 974 000        | 217 974 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 88 216 000         | 88 216 000         |
|   | <b>306 190 000</b> | <b>306 190 000</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 69 492 728         | 69 681 094         |
| Bokfört värde mark                              | 1 077 681          | 1 077 681          |
|   | <b>70 570 409</b>  | <b>70 758 775</b>  |



### Not 11 Inventarier

|   | 2020-08-31      | 2019-08-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 582 120         | 488 706         |
| Inköp   | 0               | 309 746         |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 0               | -216 332        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>582 120</b>  | <b>582 120</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -334 323        | -488 706        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 0               | 216 332         |
| Årets avskrivningar                             | -61 949         | -61 949         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-396 272</b> | <b>-334 323</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>185 848</b>  | <b>247 797</b>  |

### Not 12 Pågående nyanläggningar

Pågående byggnation avser bergvärme (14.4 Mkr) beräknas klart vintern 2020/21 till en kostnad av 14.6 Mkr, samt permobilgarage (1.1 Mkr) beräknas klart hösten 2020 till en kostnad av 1.4 Mkr.

|   | 2020-08-31        | 2019-08-31       |
|---|-------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 8 222 540         | 1 736 876        |
| Inköp   | 9 523 258         | 21 013 664       |
| Överfört till Byggnad                           | -2 238 030        | -14 528 000      |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>15 507 768</b> | <b>8 222 540</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>15 507 768</b> | <b>8 222 540</b> |

### Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

|   | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|---|------------|------------|
| Andel HSB Malmö                                 | 500        | 500        |
| Andel Fonus                                     | 200        | 200        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>700</b> | <b>700</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>700</b> | <b>700</b> |

### Not 14 Övriga fordringar

|             | 2020-08-31    | 2019-08-31    |
|-------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 57 651        | 13 641        |
|             | <b>57 651</b> | <b>13 641</b> |

### Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|  | 2020-08-31     | 2019-08-31     |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                               | 3 034          | 8 649          |
| Förutbetalda fastighetsförsäkring                    | 104 593        | 96 846         |
| Förutbetalda kostnad för bredband                    | 107 734        | 58 582         |
| Förutbetalda kostnad för mätning konsumtionsavgifter | 18 314         | 37 334         |
| Förutbetalda kostnad Anticimex                       | 3 936          | 47 193         |
| Upplupen intäkt IMD                                  | 192 000        | 222 028        |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 41 534         | 44 370         |
|  | <b>471 145</b> | <b>515 002</b> |

### Not 16 Egna Brf, kortvarigt bruk

Lägenhet nr 236 som ägs av föreningen och används som fastighetskontor.

|  | 2020-08-31    | 2019-08-31    |
|--|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden              | 12 937        | 12 937        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <b>12 937</b> | <b>12 937</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>          | <b>12 937</b> | <b>12 937</b> |

### Not 17 Eventualförpliktelser

|         | 2020-08-31    | 2019-08-31    |
|---------|---------------|---------------|
| Fastigo | 40 567        | 43 146        |
|         | <b>40 567</b> | <b>43 146</b> |

### Not 18 Ställda säkerheter

|   | 2020-08-31        | 2019-08-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>För skulder till kreditinstitut:</b> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                  | 74 744 000        | 74 744 000        |
|   | <b>74 744 000</b> | <b>74 744 000</b> |

### Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

| Långivare    | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2020-08-31 | Lånebelopp<br>2019-08-31 |
|--------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek | 1,01           | 2021-06-01                | 7 000 000                | 7 000 000                |
| Stadshypotek | 1,09           | 2021-07-30                | 2 500 000                | 2 500 000                |
| Stadshypotek | 1,44           | 2023-06-30                | 10 000 000               | 10 000 000               |
| Stadshypotek | 1,00           | 2022-03-01                | 731 000                  | 731 000                  |
| Stadshypotek | 1,00           | 2022-03-01                | 15 269 000               | 15 269 000               |
| Stadshypotek | 1,05           | 2023-09-01                | 12 089 261               | 12 089 261               |
|              |                |                           | <b>47 589 261</b>        | <b>47 589 261</b>        |

### Not 20 Skulder till kreditinstitut

9.500.000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 0 kr

Beräknad skuld om 5 år 47.589.264 kr.

|   | 2020-08-31        | 2019-08-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.   | 9 500 000         | 19 089 261        |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år. | 38 089 261        | 28 500 001        |
|   | <b>47 589 261</b> | <b>47 589 262</b> |

### Not 21 Övriga skulder

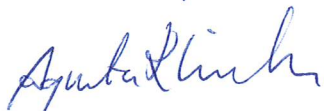
|                                  | 2020-08-31     | 2019-08-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Personalens källskatt            | 59 382         | 56 687         |
| Lagstadgade arbetsgivareavgifter | 71 684         | 74 888         |
| Mervärdeskatt                    | 96 515         | 96 282         |
|                                  | <b>227 581</b> | <b>227 857</b> |

### Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                  | 2020-08-31       | 2019-08-31       |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader          | 91 572           | 65 430           |
| Upplupen elkostnad               | 88 037           | 33 292           |
| Upplupen värmekostnad            | 54 395           | 59 631           |
| Upplupen Va-kostnad              | 202 975          | 191 000          |
| Upplupna semesterlöner           | 519 660          | 575 816          |
| Förskottsbetalda hyresfordringar | 1 502 845        | 1 586 090        |
| Övriga upplupna kostnader        | 1 446 330        | 96 785           |
|                                  | <b>3 905 814</b> | <b>2 608 044</b> |

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

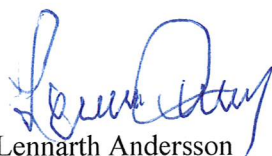
Arlöv 13/1, 2021



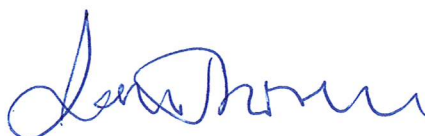
Agneta Klinth



Lisbeth Olsson



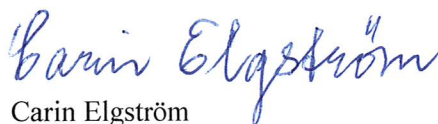
Lennarth Andersson



Lars Brorsson



Bengt Cederberg



Carin Elgström



Roland Held

Vår revisionsberättelse har lämnats 25/1 - 2021



**Fiola Rexhepi**

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Tommy Andersson  
Av föreningen vald revisor



Elisabeth Dahlskog  
Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Elisetorp i Arlöv, org.nr. 746000-4638

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Elisetorp i Arlöv för räkenskapsåret 2019-09-01-2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

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

### 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 Elisetorp i Arlööv för räkenskapsåret 2019-09-01-2020-08-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Arlöv den 25/1 2020



Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Tommy Andersson  
Av föreningen vald revisor



Elisabeth Dahlskog

## Motion #1

### **Galler runt 19 husets baksida**

Med tanke på allt som hänt på vårt område med stölder, inbrottsförsök och skadegörelse önskas det nu att inhägna allt som finns på 19 husets baksida.

Det enda som behöver göras för att motverka dessa otrevligheter är att sätta upp galler med grindar vid 19 husets gavlar. Det behövs då även en grind som öppnas längst med grovsoporna, som man kan köra in genom vid infarten till parkeringen. Även något högre staket eller liknande behövs mellan infarten till uteparkeringen och nerfarten till varmgaraget.

Man kan sätta en liknande stolpe med tagg och kod så som man har ner till varmgaraget.

Annars är det med tagg man tar sig ut och in genom grindarna, samma system som man använder när man går in eller ut från varmgaraget.

Skulle man få upp galler runt hela baksidan så skulle även obehörigas närvaro vid grillområdet minskas. De håller ofta en orimligt hög ljudnivå under senare kvällar.

## Motion #2

### **Kameraövervakning (Om motion #1 går igenom)**

Eftersom det tydligen krävs att ett område ska vara inhägnat för att man ska få lov att kameraövervaka det så:

Om motion #1 går igenom så kan man sätta in kameraövervakning över parkeringsområdet samt grillområdet.

På så sätt ser man allt i vårt område, man slipper oroa sig för sina bilar tex för att man vet exakt vem som vistats på vår baksida och när.

Att man sen även kan sätta upp skyltar om kameraövervakning vid grindar och portar är bara bra för att få objudna gäster att avlägsna sig från platsen.

#### Vi tycker att besluten som ska tas i båda våra motioner är JA.

Det är för att vi alla ska kunna känna oss lugna i vårt område och sova gott om nätterna i vetskapen om att riskerna för inbrott och liknande blir minde när man har ett kameraövervakningssystem.

Vi anser att detta ligger helt rätt i tiden för det visar sig gång på gång att folk inte kan respektera vad som är ditt eller mitt eller vad som faktiskt tillhör vårt område.

En specifik händelse att ha i åtanke är den som hände natten mellan 20200610 - 20200611 då vår bil blev utsatt för skadegörelse när någon försökte stjäla fälgarna. Som tur är så var där ett vittne som ringde polisen som kom på direkten och anhöll dessa brottslingar.

***Så stort tack för att du ringde polisen, vem du nu än är!***

Detta är inte första gången heller som vi upptäckt sådant på vår bil då märken efter en domkraft upptäckts på bilens långsidor. De har inte kunnat få under domkraften för att bilen det handlar om är för låg för vanliga domkraftar.

20200611Arlöv

Madeleine Hansson Igh 311

*Madeleine Hansson*

20202611Arlöv

Roger Gliniecki Igh 311

*Roger Gliniecki*

Styrelsens yttrande:

Styrelsen föreslår att stämman antar motionen och ger styrelsen i uppdrag att se över och ta fram lämpligt förslag och lösning på motionen.

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Intäkt**

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

## **Kostnader**

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

## **Årets resultat**

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

## **Balansräkning**

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

## **Tillgång**

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

## **Fordringar**

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

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

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

## **Anläggningstillgång**

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

## **Omsättningstillgång**

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

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

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

## **Eget kapital**

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



## **Avsättning**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Skuld**

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

## **Upplupen kostnad och förutbetald intäkt**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Ansvarsförbindelser**

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

## **Föreningsavgäld**

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

## **Balansomslutning**

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

## **Noter**

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

## **Räkenskapsår**

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

## **Periodisering**

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

## **Kassaflödesanalys**

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.





Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.