



ÅRSREDOVISNING OCH VERKSAMHETSPLANERING 1/9 2018 – 31/8 2019

**HSB BRF
ELISETORP
I ARLÖV**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Elisetorp i Arlöv

kallas härmed till ordinarie föreningsstämma Elisetorp 2020.02.24 kl 19.00

Lokal: Församlingshemmet, Dalbyvägen, Arlöv.

DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid stämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av verksamhetsplan
11. genomgång av styrelsens årsredovisning
12. genomgång av revisorernas berättelse
13. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
14. beslut i anledning av föreningens bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
15. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
16. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
17. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
18. val av styrelseledamöter och suppleanter
19. presentation av HSB-ledamot
20. beslut om antal revisorer och suppleant
21. val av revisor/er och suppleant
22. beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
25. inkomna motioner
26. föreningsstämmans avslutande
27. övriga frågor



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr 746000-4638

HSB Brf Elisetorp i Arlöv

VERKSAMHETSPLAN

2019/2020 - 2023/2024



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Verksamhetsplan	1
Förvaltningsberättelse	5
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Revisionsberättelse	20
Inkomna motioner	22



VERKSAMHETSPLAN

ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening kan äga alla fastigheter och marken de står på, alternativt äga fastigheterna men inneha marken med tomträtt. Brf Elisetorp äger marken.

Som bostadsrättsinnehavare äger du inte lägenheten du bor i – du har besittningsrätten. Det innebär att du har rätt att bo i lägenheten, på obegränsad tid, om du följer föreningens ordningsföreskrifter och stadgar. Som bostadsrättsinnehavare har du ett särskilt ansvar för lägenheten du bor i: du ska bevara den i, som det heter, ”sundhet, ordning och skick”.

Det unika med bostadsrätten är att man gemensamt äger, bestämmer och tar ansvar för hela boendemiljön. Därför har du också ett ansvar för fastighetens utrymmen – både ute och inne – som ni medlemmar gemensamt förfogar över. Det ligger med andra ord i allas intresse att hålla nere kostnader för drift och underhåll.

FRAMTIDSPLANERING OCH AVGIFTSFÖRÄNDRINGAR

Styrelsen för Brf Elisetorp har valt att ge utökad information om föreningens och ekonomi. I samband med budget och prognosarbetet under hösten 2019 har olika alternativ simulerats i en femårskalkyl.

I tabell nedan redogörs för underhållsåtgärder/investeringar som finns inplanerat enligt föreningens underhållsplan för de kommande 10 åren, underhållsplanen revideras årligen. Nuvarande underhållsplan är upprättad av Robert Andersson, HSB Malmö 2019-09-09.

Planerat underhåll enligt underhållsplan

Åtgärd	Planerat 2019/2020	Planerat 2020/2021	Planerat 2021/2022	Planerat 2022/2023	Planerat 2023/2024
Mark		X			X
Fasader				X	
Fönster/Dörrar					
Tak					
Invändigt					
VVS					
El		X			
Styr- och övervakning					
Hissar					
Tvättutrustning				X	

Kommentar: Detaljer för åtgärderna för de kommande fem åren återfinns i tabell för finansiering av åtgärderna.

Installation av bergvärme, byggnation av permobilgarage samt installation av vattenmätare för individuell mätning av varmvatten är inga åtgärder som är upptagna i underhållsplanen utan är nyinvesteringar. Hur dessa åtgärder finansieras se nästa sida ”Finansiering”.



Finansiering

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Beräknad kostnad i tkr	Finansieras med egna medel i tkr	Finansieras med nya lån i tkr
2019/2020	Byte radiatorer, ombyggnad matkällare, Installation av bergvärme, installation individuell mätning varmvatten, entrékameror	29 200		* se kommentar nedan
2020/2021	Omläggning asfalt, underhåll cykelställ, byte kodlås/tablåer, porttelefoner, byte formbar sand	2 668	2 668	
2021/2022	Inga större underhållsåtgärder inplanerade			
2022/2023	Omfogning tegelfogar, underhåll av balkonger, entrépatier, byte tvättmaskiner	24 624	1 324	23 300
2023/2024	Omläggning asfalt i gångar, byte nätstängsel, underhåll cykelskjul, målning källare	1 874		

Kommentar: Lån är upptaget 2018/2019 för att finansiera åtgärderna. Arbeten är påbörjade under verksamhetsåret 2018/2019.

Lån

För kommande 5-års period är den beräknade nyupplåning ca 23 milj kr detta för att finansiera kommande investeringar och underhållsåtgärder i föreningen. Prognosen (med dagens kända förutsättningar) visar på att föreningen också kan amortera av sina lån med 9 milj kronor fram till år 2024-08-31. Beräknad belåning vid utgången av verksamhetsåret uppgår till 49,8 milj kr.

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Femårskalkylen visar att avgifterna inte behöver ändras (se nedan) för att hantera kommande underhållsåtgärder/investeringar.

Föreningens beräknade intäkter täcker de årliga driftskostnader som är uppräknade med 2-3% årligen utan att justera årsavgiften.



Planerade avgiftsförändringar under de kommande fem åren

Dessa avgiftsförändringar ska ses som riktmärke för de i dag kända faktorer för föreningens ekonomi.

	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024
Avgiftsförändring	0%	0%	0%	0%	0%
Genomsnittlig avgift kr per m ²	625	625	625	625	625

Uppvärmningskostnaden för varmvatten ingår ej i avgiften, debiteras separat enl förbrukning /lägenhet fr o m 1/1 2020.

Historiska nyckeltal för föreningen

Nyckeltal	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Genomsnittlig årsavgift/kvm	642	642	642	642	642
Genomsnittlig hyra/kvm	Ej aktuellt, föreningen har inga hyresrätter				
Lån kr/kvm	1 662	1 103	1 103	1 015	1 167
Räntekostnad kr/kvm	15	16	18	22	31
Kassalikviditet*	168%	197%	160%	356%	235%
Soliditet	40%	48%	45%	45%	37%
Räntekänslighet**	2,4	1,6	1,6	1,5	1,7

* Detta nyckeltal anger företagets betalningsförmåga på kort sikt
Om kassalikviditeten är 100 procent eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas omedelbart

** Detta nyckeltal ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Tumregeln blir i all sin enkelhet: **Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 20 = mycket illa!**



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Elisetorp i Arlöv

Org nr 746000-4638

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2018-09-01 - 2019-08-31

föreningens 50:e verksamhetsår. Föreningen har sitt säte i Burlöv.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018-2019

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

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

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 ²
1	25	1013,5 m ²
2	95	5842,5 m ²
3	215	16554,0 m ²
4	55	5226,5 m ²
Garage	230	varav 14 med laddstolpar
Parkeringsplatser	169	varav 16 med laddstolpar
Total lägenhetsyta	28 636,5 kvm	
Lägenheternas medelyta	73,4 kvm.	



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 februari 2019

Närvarande var 55 röstberättigade medlemmar och Lena Hemby HSB Malmö.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Agneta Klinth
Vice ordförande	Roland Held
Sekreterare	Lisbeth Olsson
Studieorganisatör	Carin Elgström
Ledamot	Peter Andersson
Ledamot	Lars Brorsson
Ledamot	Carin Elgström
Utsedd av HSB	Lennarth Andersson
Suppleant	Fredrik Jönsson
Suppleant	Suad Sinanovic
Suppleant	Linda Carlsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Agneta Klinth, Lisbeth Olsson, Peter Andersson samt suppleant Linda Carlsson. 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. Revisorsuppleant Christer Persson, samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Solgerd Conradson och Bertil Ek.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Agneta Klinth och Roland Held. Personlig ersättare Lisbeth Olsson och Peter Andersson.

Vicevärd

Björn Cederslätt. 



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Montering av värmemätare och nya radiatorer i lägenheterna. Utökat brandskydd. Ny möteslokal i hus 15. Nya motions och styrkemaskiner i Gym/motionsrum i hus 17. Nytt bordtennis och biljardbord och Dart i hus 19.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2019-08-31. Vid besiktningen deltog: Revisorerna Tommy Andersson och Elisabeth Dahlskog. Från styrelsen Agneta Klinth, Lisbeth Olsson, Lars Brorsson, Peter Andersson, Carin Elgström, Lennarth Andersson och Suad Sinanovic. Vicevärd: Björn Cederslätt.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Utbyte av lekplatsutrustning och sand. Nybyggnad av 3 st permobilhus.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 642 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för 2018/2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0 %. Styrelsen beslöt att låta årsavgifterna vara oförändrade fr o m 2019-01-01.

Under 2020 kommer IMD för varmvatten att införas, enl. stämmobeslut 2018.05.07, vilket innebär att årsavgiften kommer att sänkas med 4%,

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 extrastämma har hållits under verksamhetsåret.

Informationsmöten hölls 2018-10-22 och 2019-05-20

Aktiviteter

Träffpunkten. Canastaklubb. Vävstuga. Motionsrum. Gym. Biljard. Solarium. Bordtennis. Tennisbana. Fotbollsplan. 3 stora grillar.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Inga väsentliga förändringar.

Väsentliga avtal

Inga väsentliga avtal.





Medlemsinformation

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

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.

Ekonomisk ställning och resultat

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

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	19 929	19 944	20 045	19 941	19 765
Rörelsens kostnader	-17 040	-15 077	-17 466	-14 813	-16 249
Finansiella poster, netto	-425	-446	-503	-568	-838
Årets resultat	2 464	4 421	2 077	4 560	2 678
Likvida medel & fin. placeringar	9 524	8 326	4 788	10 518	10 185
Skulder till kreditinstitut	47 589	31 589	31 589	29 089	33 932
Fond för yttre underhåll	14 477	13 077	11 927	12 866	11 188
Balansomslutning	89 303	69 306	63 823	58 949	60 387
Fastighetens taxeringsvärde	306 190	243 154	243 154	243 154	197 277
Soliditet %	40%	48%	45%	45%	37%

Förändring eget kapital

	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 508 000	13 076 717	13 230 901	4 420 829
Resultatdisponering under året			4 420 829	-4 420 829
Ianspråkstagande 2018/2019 av yttre fond		- 274 874	274 874	
Avsättning år 2018/2019 yttre fond		1 675 000	-1 675 000	
Årets resultat				2 463 923
Belopp vid årets slut	2 508 000	14 476 843	16 251 604	2 463 923

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	16 251 603
Årets resultat	2 463 923
Summa till stämmans förfogande	18 715 527

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning



HSB:s Brf Elisetorp i Arlöv

		2018-09-01	2017-09-01
Resultaträkning		2019-08-31	2018-08-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	19 110 966	19 017 633
Övriga intäkter	Not 2	818 125	926 792
Summa Nettoomsättning		19 929 091	19 944 425
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-6 953 321	-6 640 191
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-3 743 742	-3 842 543
Löpande underhåll	Not 5	-1 761 638	-989 134
Periodiskt underhåll	Not 6	-274 874	-83 113
Övriga externa kostnader	Not 7	-1 053 442	-1 009 887
Fastighetskostnadsavgift		-591 961	-562 970
Avskrivningar	Not 8	-2 661 114	-1 950 207
Summa fastighetskostnader		-17 040 092	-15 078 045
Rörelseresultat		2 888 999	4 866 381
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		14 737	7 687
Räntekostnader och liknande resultatposter		-439 813	-453 239
Summa finansiella poster		-425 076	-445 552
Årets resultat		2 463 923	4 420 829
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		2 463 923	4 420 829
Avsättning underhållsfond		-1 675 000	-1 233 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		274 874	83 113
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-1 400 127	-1 149 887
Överskott		1 063 797	3 270 942



HSB:s Brf Elisetorp i Arlöv

Balansräkning

2019-08-31

2018-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Not 9 70 758 775 58 715 940

Inventarier

Not 10 247 798 0

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 11 8 222 540 1 736 876

79 229 113 60 452 816*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar

Not 12 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

79 229 813 60 453 516

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

8 025 7 386

Avräkningskonto HSB Malmö

9 523 277 8 324 673

Skattekonto

13 641 162

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 515 002 506 094

10 059 945 8 838 315

Egna Brf, kortvarigt bruk

Not 14 12 937 12 937

Kassa och bank

Kassa och Bank

558 1 618558 1 618

Summa omsättningstillgångar

10 073 440 8 852 870

Summa tillgångar

89 303 253 69 306 386

e



HSB:s Brf Elisetorp i Arlov

Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 508 000	2 508 000
Fond för yttre underhåll	14 476 843	13 076 717
	<u>16 984 843</u>	<u>15 584 717</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	16 251 603	13 230 901
Årets resultat	2 463 923	4 420 829
	<u>18 715 527</u>	<u>17 651 730</u>
Summa eget kapital	<u>35 700 370</u>	<u>33 236 447</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
	<u>28 500 000</u>	<u>31 589 262</u>
	28 500 000	31 589 262
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	19 089 261	0
Aktuell skatteskuld	3 138 812	446 184
Övriga skulder	38 910	53 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	227 857	220 547
	Not 18	
	<u>2 608 043</u>	<u>3 760 041</u>
	25 102 883	4 480 677
Summa skulder	<u>53 602 883</u>	<u>36 069 939</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>89 303 253</u>	<u>69 306 386</u>

e



HSB:s Brf Elisetorp i Arlöv

Kassaflödesanalys	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 463 923	4 420 829
Avskrivningar	2 661 114	1 950 207
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>5 125 037</u>	<u>6 371 036</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 026	116 310
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 532 944	1 062 697
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>6 634 955</u>	<u>7 550 043</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-21 127 664	-4 011 950
Investeringar i maskiner/inventarier	-309 746	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-21 437 410</u>	<u>-4 011 950</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	16 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>16 000 000</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	1 197 544	3 538 093
Likvida medel vid årets början	8 326 291	4 788 198
Likvida medel vid årets slut	9 523 835	8 326 291

©



HSB:s Brf Elisetorp i Arlöv

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 68 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1,95%

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Långfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018-2019.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 10 254 438 kr (föregående år 10 254 438 kr).

Ⓒ



HSB:s Brf Elisetorp i Arlöv

Noter	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	
Årsavgifter bostäder	18 392 544	18 392 544
Hyresintäkter	718 422	625 089
Bruttoomsättning	19 110 966	19 017 633
Not 2	Övriga intäkter	
Årsavgift el	746 936	762 567
Övriga intäkter	71 189	164 225
Summa	818 125	926 792
Not 3	Drift	
Fastighetsskötsel och lokalvård	381 992	537 580
El	1 596 812	1 332 053
Uppvärmning	2 433 121	2 404 599
Vatten	1 109 755	1 088 260
Sophämtning	541 897	511 496
Övriga avgifter	889 744	766 204
Summa	6 953 321	6 640 191
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Styrelsearvode	190 354	186 000
Revisorsarvode	18 000	18 000
Löner och andra ersättningar	12 350	12 710
Summa	220 704	216 710
Löner och ersättningar	2 157 284	2 180 355
Uttagsskatt	497 805	539 790
Övriga kostnader anställda	24 099	23 158
Summa	2 679 188	2 743 304
Sociala kostnader	841 831	880 468
Övriga gemensamma kostnader	2 019	2 061
Summa	843 850	882 529
Totalt	3 743 742	3 842 543
Medeltalet anställa under räkenskapsåret	6	6
Not 5	Löpande underhåll	
Löpande underhåll	43 748	5 710
Material i löpande underhåll	337 331	425 504
Kostnadsförd del byggprojekt	17 502	15 108
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	13 905	55 434
Löpande underhåll tvättutrustning	40 754	14 072
Löpande underhåll av installationer	13 981	4 581
Löpande underhåll Va/sanitet	154 882	119 063
Löpande underhåll värme	3 125	0
Löpande underhåll ventilation	97 797	0
Löpande underhåll el	70 182	96 861
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	6 765	0
Löpande underhåll hissar	506 616	204 602
Löpande underhåll huskropp utvändigt	1 756	0
Löpande underhåll markytor	0	39 096
Skadegörelse	28 767	0
Försäkringsskador	424 528	9 104
Summa	1 761 638	989 134



HSB:s Brf Elisetorp i Arlöv

Noter	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 6	Periodiskt underhåll	
Periodiskt underhåll	0	-236 309
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	7 525	85 125
Periodiskt underhåll tvättutrustning	86 358	0
Periodiskt underhåll värme	155 735	0
Periodiskt underhåll el	0	59 922
Periodiskt underhåll tele/tv/porttelefon	25 256	0
Periodiskt underhåll hissar	0	174 375
Summa	274 874	83 113
Not 7	Övriga externa kostnader	
Förvaltningsarvoden	380 894	379 831
Revisionsarvoden	22 163	22 726
Övriga externa kostnader	650 385	607 331
Summa	1 053 442	1 009 887
Not 8	Avskrivningar	
Byggnader och ombyggnader	2 599 165	1 909 709
Inventarier	61 949	40 498
Summa	2 661 114	1 950 207

e



HSB:s Brf Elisetorp i Arlöv

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	116 986 479	109 826 479
Årets investering (tillkommande kostnad för solpaneler)	114 000	0
Omklassificering (ombyggda matförråd till lokaler, radiatorer och entrékameror)	14 528 000	7 160 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 628 479	116 986 479
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-59 348 220	-57 547 276
Återbokning, för hög avskrivning 2016/2017	0	241 834
Årets avskrivningar	-2 599 165	-2 042 778
Utgående avskrivningar	-61 947 385	-59 348 220
Bokfört värde Byggnader	69 681 094	57 638 259
Ingående anskaffningsvärde mark	1 077 681	1 077 681
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 077 681	1 077 681
Bokfört värde Mark	1 077 681	1 077 681
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	1 087 650	1 087 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	1 087 650	1 087 650
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggning	-1 087 650	-978 885
Årets avskrivning	0	-108 765
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 087 650	-1 087 650
Bokfört värde markanläggning	0	0
Bokfört värde Byggnader och Mark	70 758 775	58 715 940
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	216 000 000	168 000 000
Byggnad - lokaler	1 974 000	1 831 000
	217 974 000	169 831 000
Mark - bostäder	85 000 000	71 000 000
Mark - lokaler	3 216 000	2 323 000
	88 216 000	73 323 000
Taxeringsvärde totalt	306 190 000	243 154 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	488 706	488 706
Årets investeringar	309 746	0
Utrangering åkgräsklippare och gymredskap	-216 332	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	582 120	488 706
Ingående avskrivningar	-488 706	-448 208
Årets avskrivningar	-61 949	-40 498
Utrangering åkgräsklippare och gymredskap	216 332	0
Utgående avskrivningar	-334 323	-488 706
Bokfört värde	247 797	0



HSB:s Brf Elisetorp i Arlöv

Noter		2019-08-31	2018-08-31			
Not 11	Pågående byggnation					
	Ingående anskaffningsvärde	1 736 876	4 884 926			
	Omklassificering	-14 528 000	-7 160 000			
	Årets investeringar	21 013 664	4 011 950			
	Pågående nyanläggningar	8 222 540	1 736 876			
	Pågående byggnation avser bergvärme, beräknas kosta 15 milj kr beräknas färdigställas vintern 2020, permobilgarage beräknas kosta 180 tkr och beräknas färdigställas våren 2020 samt vattenmätare (IMD) beräknas kosta 700tkr och färdigställas hösten 2019					
Not 12	Andelar					
	Andel HSB Malmö	500	500			
	Andel Fonus	200	200			
		700	700			
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Upplupna ränteintäkter	8 649	5 097			
	Förutbetald fastighetsförsäkring	96 846	94 023			
	Förutbetald kostnad för bredband	58 582	58 503			
	Förutbetald kostnad för mätning konsumtionsavgifter	37 334	33 132			
	Förutbetald kostnad Anticimex	47 193	45 204			
	Upplupen intäkt el	222 028	235 540			
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 370	34 595			
		515 002	506 094			
Not 14	Kortfristiga placeringar					
	Lägenhet nr 236 som ägs av föreningen och används som fastighetskontor.	12 937	12 937			
Not 15	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	2 508 000	0	13 076 717	13 230 901	4 420 829
	Resultatdisponering under året				4 420 829	-4 420 829
	lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-274 874	274 874	
	Avsättning år 2018-2019 yttre fond			1 675 000	-1 675 000	
	Årets resultat					2 463 923
	Belopp vid årets slut	2 508 000	0	14 476 843	16 251 603	2 463 923



HSB:s Brf Elisetorp i Arlöv

Noter	2019-08-31	2018-08-31
-------	------------	------------

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	146622	0,98%	2020-06-01	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	158137	1,09%	2021-07-30	2 500 000	0
Stadshypotek	213990	1,44%	2023-06-30	10 000 000	0
Stadshypotek	263618	1,00%	2022-03-01	731 000	0
Stadshypotek	263620	1,00%	2022-03-01	15 269 000	0
Stadshypotek	50202	1,04%	2019-09-01	12 089 261	12 089 261
				47 589 261	19 089 261

Summa långfristiga skulder	28 500 000
Summa kortfristiga skulder*	19 089 261

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	47 589 261
Finns Swap-avtal knutna till föreningen	Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång	1,39%

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

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Ställda säkerheter	74 744 000	74 744 000
Eventualförpliktelser	43 146	43 607

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	56 687	57 516
Arbetsgivaravgifter	74 888	70 056
Mervärdesskatt (uttagsskatt)	96 282	92 975
	227 857	220 547

e

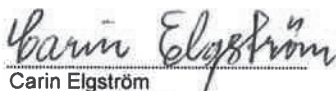


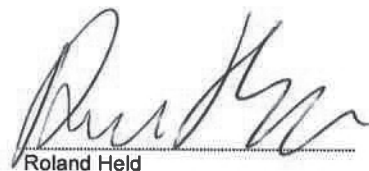
HSB:s Brf Elisetorp i Arlöv

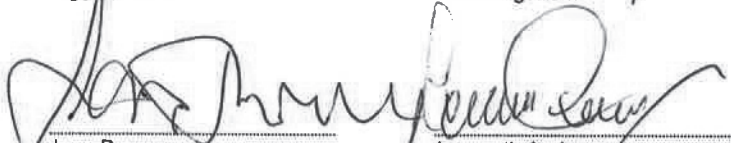
Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	65 430	59 623
Upplupen kostnad el	33 292	0
Upplupen kostnad värme	59 631	0
Upplupen kostnad vatten	191 000	0
Upplupen kostnad semesterlöner inkl sociala avgifter	575 817	0
Övriga upplupna kostnader	96 783	2 093 771
Förutbetalda hyror och avgifter	1 586 090	1 606 647
	2 608 043	3 760 041

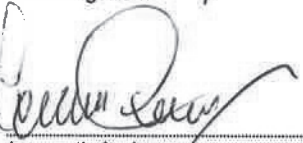
Arlöv
Malmö 8/1 - 2020


Aggöta Klinth



Carin Elgström


Roland Held


Lars Brorsson


Lennarth Andersson


Lisbeth Olsson

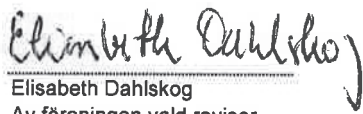

Peter Andersson

Vår revisionsberättelse har 13/1 - 20 avgivits beträffande denna årsredovisning


Tommy Andersson

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd 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 2018-09-01--2019-08-31.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Elisetorp i Arlöv för räkenskapsåret 2018-09-01--2019-08-31 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:

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

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

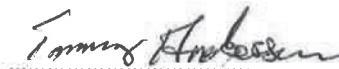
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Arlöv den 13 / 1 2020



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Tommy Andersson
Av föreningen vald revisor



Elisabeth Dahlskog
Av föreningen vald revisor

**Motion till årsstämman 2020 i Brf HSB Elisetorp, Arlöv.
inlämnad av Tjatte Hedlund, lägenhet 283**

<https://www.aftonbladet.se/debatt/a/LAe9lR/dags-att-lagstifta-mot-rokning-fran-grannar>

Det är nu dags att ta nästa steg och se över frågan om att slippa andras rök i sin bostad då många lider av passiv rökning från grannar, skriver Kristina Ljungros.

DEBATT. Redan en månad efter den nya tobakslagen trätt i kraft ser vi nu tydliga effekter. Fler söker stöd för att sluta röka och apoteken har ökat sin försäljning av nikotinläkemedel.

Lagstiftning för rökfria miljöer ger tydliga hälsovinster, både för dem som röker men även för omgivningen. Det är nu dags för regeringen att ta nästa steg för att nå målet om ett rökfritt Sverige år 2025.

Den 1 juli infördes den nya tobakslagen som innebär att man inte längre får röka på uteserveringar och andra offentliga platser, och bara en månad senare tar många människor ett steg mot ett rökfritt liv. Folkhälsoguiden i Region Stockholm rapporterar att Sluta röka-linjen har tagit emot 100 fler samtal i juli jämfört med samma period i fjol.

Att sluta röka minskar avsevärt risken för att dö i förtid av hjärtinfarkt och andra hjärt-kärlsjukdomar. Rökning är den enskilt största påverkbara orsaken till cancer.

Det är aldrig för sent att sluta då cancerrisken minskar allt eftersom tiden går efter rökstoppet. Men fortfarande insjuknar varje år över 6 000 personer i cancersjukdomar som är relaterade till rökning och cirka 5 000 personer avlider i cancersjukdom på grund av rökning. Det är fler liv än trafikolyckor, narkotika och självmord orsakar tillsammans.

Även passiv rökning skadar och det finns ett tydligt samband för risken att utveckla astma, både hos barn och vuxna. Världshälsoorganisationen WHO beräknar att vart 20:e fall av barnastma i Sverige kan vara relaterat till föräldrars rökning.

Att lagstiftning för rökfria miljöer gör skillnad vet vi även från rökförbudet som infördes 2005 som förbjöd rökning på restauranger. Redan efter fyra månader minskade luftvägssymtomen kraftigt hos personal som arbetar inom restaurangbranschen.

Det är nu dags att ta nästa steg och se över frågan om att slippa andras rök i sin bostad då många lider av passiv rökning från grannar.

I en nationell undersökning svarade 11 procent att de dagligen känt sig besvärade av andras tobaksrök utomhus i närheten av sin bostad minst en gång i veckan de senaste tre månaderna, medan drygt 5 procent upplevt besvär i sin bostad.

Dagens lagstiftning (Tobakslagen, Miljöbalken och Hyreslagen) är otillräcklig för att skydda mot passiv rökning från grannar i flerbostadshus och radhus. Fall i Miljödomstolar visar att dagens lagstiftning inte är tillräcklig och när ärenden prövats i Hyresnämnder har det visat sig att ordningsregler om exempelvis rökfritt i flerbostadshus inte håller vid juridisk prövning om någon bryter mot dem.

Det gör det svårt för fastighetsägare som på frivillig väg vill införa rökfritt i nya flerbostadshus och medför problem för hyresgäster som vill bo rökfritt.

I Finland ändrades Tobakslagen 2017 så att fastighetsägare kan ansöka hos kommunen om att införa rökfritt i befintliga flerbostadshus om enkla åtgärder inte hjälper så boende ofrivilligt utsätts för passiv rökning från grannar. Detta borde även vara möjligt i Sverige. Förutom personer med astma eller annan överkänslighet vill många andra bo rökfritt. En opinionsundersökning visar att 66 procent av befolkningen är positiva till rökfria balkonger i flerbostadshus.

Regeringen har antagit målet om ett rökfritt Sverige 2025 men för att realisera det behövs en utredning som ser över gällande regelverk så människor kan bo rökfritt och slippa utsättas för rökning från grannar. Med ny lagstiftning och ett ökat stöd till de som vill sluta röka är målet om ett rökfritt Sverige inte långt bort.

Kristina Ljungros, generalsekreterare Astma- och allergiförbundet

Mot bakgrund av ovanstående debattartikel yrkar jag:

att det ska råda förbud mot tobaksrökning samt användandet av e-cigarett på balkongerna samt vid grill- och lekplatserna inom föreningens område.

Arlöv den 2019-08-26



Tjatte Hedlund

Styrelsens yttrande:

Styrelsen har sedan tidigare, beslutat att sätta upp förbudskyltar mot rökning på lek och grillplats.

Övrig avhållsamhet från rökning på balkong, uteplatser, mm. är frivilligt.

Styrelsen föreslår därför stämman, att motionen avslås i enlighet med tobakslagen.

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.