



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 ²
1	25	1.013,5 m ²
2	95	5.842,5 m ²
3	215	16.554,0 m ²
4	55	5.226,5 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. <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 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/m² 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 lägenhetsöverlåtelse 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- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 508 000	14 476 843	16 251 604	2 463 923	35 700 370
Ianspråktagande 2019/20 av yttre fond		-2 069 039	2 069 039		0
Avsättning år 2019/20 yttre fond		1 675 000	-1 675 000		0
Disposition av föregående års resultat:			2 463 923	-2 463 923	0
Årets resultat				1 397 856	1 397 856
Belopp vid årets utgång	2 508 000	14 082 804	19 109 566	1 397 856	37 098 226

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	19 109 566
årets vinst	1 397 856
	20 507 422

disponeras så att	
i ny räkning överföres	20 507 422
	20 507 422

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

Resultaträkning	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	18 663 405	19 110 966
Övriga intäkter	3	1 019 421	818 125
		19 682 826	19 929 091
Rörelsens kostnader			
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
		-17 765 779	-17 040 092
Rörelseresultat		1 917 047	2 888 999
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 521	14 737
Räntekostnader och liknande resultatposter		-525 713	-439 813
		-519 192	-425 076
Årets resultat		1 397 856	2 463 923 <i>fr</i>

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<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
		86 264 026	79 229 113
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		86 264 726	79 229 813
Omsättningstillgångar			
<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
		2 954 732	10 059 945
Egna Brf, kortvarigt bruk	16	12 937	12 937
<i>Kassa och bank</i>		706	558
Summa omsättningstillgångar		2 968 375	10 073 440
SUMMA TILLGÅNGAR		89 233 101	89 303 253

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 508 000	2 508 000
Fond för yttre underhåll		14 082 804	14 476 843
		16 590 804	16 984 843
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		19 109 566	16 251 603
Årets resultat		1 397 856	2 463 923
		20 507 422	18 715 526
Summa eget kapital		37 098 226	35 700 369
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17 18, 19, 20	38 089 261	28 500 001
Summa långfristiga skulder		38 089 261	28 500 001
Kortfristiga skulder			
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
Summa kortfristiga skulder		14 045 614	25 102 883
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 233 101	89 303 253 <i>dk</i>

Kassaflödesanalys

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 397 856	2 463 923
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 488 345	2 661 114
Resultat efter finansiella poster		3 886 201	5 125 037
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		5 059	-23 026
Förändring av kortfristiga skulder		-1 468 008	1 532 944
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 423 252	6 634 955
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-9 523 258	-21 437 411
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-9 523 258	-21 437 411
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	16 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	16 000 000
Årets kassaflöde		-7 100 006	1 197 544
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		9 523 835	8 326 291
Likvida medel vid årets slut		2 423 829	9 523 835 <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 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	17 902 032	18 392 544
Hysesintäkter lokaler, ej moms	761 373	718 422
	18 663 405	19 110 966

Not 3 Övriga intäkter

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

Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -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
	1 532 674	1 761 639

PK

Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -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
	2 069 039	274 874

Not 6 Driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -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
	6 519 781	6 953 321

Not 7 Övriga kostnader

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

Not 8 Medelantalet anställda

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Medelantalet anställda	6	6

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löner och andra ersättningar		
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
	2 333 413	2 377 988
Sociala kostnader		
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
	1 277 998	1 365 754
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	3 611 411	3 743 742

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
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 866 509	131 628 479
Ingående avskrivningar	-61 947 385	-59 348 220
Årets avskrivningar	-2 426 396	-2 599 165
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 373 781	-61 947 385
Ingående anskaffningsvärde mark	1 077 681	1 077 681
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 077 681	1 077 681
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	1 087 650	1 087 650
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 087 650	-1 087 650
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	70 570 409	70 758 775
Taxeringsvärden byggnader	217 974 000	217 974 000
Taxeringsvärden mark	88 216 000	88 216 000
	306 190 000	306 190 000
Bokfört värde byggnader	69 492 728	69 681 094
Bokfört värde mark	1 077 681	1 077 681
	70 570 409	70 758 775

Not 11 Inventarier

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

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
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 507 768	8 222 540
Utgående redovisat värde	15 507 768	8 222 540

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Utgående redovisat värde	700	700

Not 14 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	57 651	13 641
	57 651	13 641

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

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	12 937	12 937
Utgående redovisat värde	12 937	12 937

Not 17 Eventualförpliktelser

	2020-08-31	2019-08-31
Fastigo	40 567	43 146
	40 567	43 146

Not 18 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	74 744 000	74 744 000
	74 744 000	74 744 000

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 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
			47 589 261	47 589 261

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
	47 589 261	47 589 262

Not 21 Övriga skulder

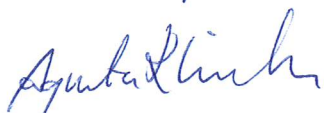
	2020-08-31	2019-08-31
Personalens källskatt	59 382	56 687
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	71 684	74 888
Mervärdeskatt	96 515	96 282
	227 581	227 857

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
	3 905 814	2 608 044

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

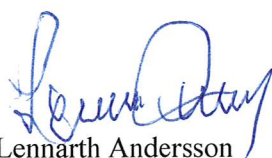
Arlöv 13/1, 2021



Agneta Klinth



Lisbeth Olsson



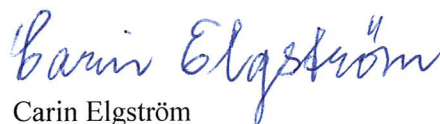
Lennarth Andersson



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 minska. 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 förutbetalad intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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