



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2021 – 31/8 2022

**HSB BRF  
ELISETORP  
I ARLÖV**



HSB – där möjligheterna bor



## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Elisetorp i ARLÖV kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **tisdagen den 28 februari 2022 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 styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av föreningens bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. föreningsstämmans avslutande
25. övriga frågor



## ÅRSREDOVISNING

### HSB Brf Elisetorp i Arlöv

Org nr 746000-4638  
Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2021-09-01 – 2022-08-31**  
föreningens 53 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).

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

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

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 februari 2022  
Närvarande var 48 röstberättigade medlemmar och Lena Hemby HSB Malmö

### Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Agneta Klinth t.o.m. 2022.02.22
Ordförande	Tommy Andersson fr.o.m. 2022.02.22
Vice ordförande	Bengt Cederberg
Sekreterare	Lisbeth Olsson
Studieorganisatör	Linda Carlsson
Ledamot	Lars Brorsson
Ledamot	Fredrik Jönsson
Ledamot	Suad Sinanovic
Utsedd av HSB	Lennarth Andersson
Suppleant	Linda Carlsson
Suppleant	Åke Andersson
Suppleant	Emir Ducanovic

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars Brorsson, Fredrik Jönsson och Suad Sinanovic samt suppleanten Åke Andersson.  
Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

### Firmatecknare två i förening

Tommy Andersson, Bengt Cederberg, Lisbeth Olsson och Lars Brorsson

### Revisorer

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

### Valberedning

Bertil Ek och Solgerd Conradsson

### Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Tommy Andersson och Bengt Cederberg. Personlig ersättare Lisbeth Olsson och Fredrik Jönsson

### Vicevärd

Björn Cederslätt

### Pågående händelser

Inhägnad av område bakom hus 19, staket, grindar, automatik och kameror enl. stämmobeslut.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2022-08-20. Vid besiktningen deltog revisorssuppleant Christer Persson. Styrelsen: Tommy Andersson, Bengt Cederberg, Lisbeth Olsson, Lars Brorsson, Fredrik Jönsson, Lennart Andersson. Suppleanter: Linda Carlsson, Åke Andersson, Vicevärd: Björn Cederslätt.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:  
Entréer enligt stämmobeslut.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 616 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 44 358 261 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 i maj 2022.

### Aktiviteter

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

### Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Inga väsentliga förändringar.

### Medlemsinformation

Under året har 30 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 489 medlemmar (487 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	19 690	19 863	19 683	19 929	19 944
Rörelsens kostnader	-17 218	-17 373	-17 766	-17 040	-15 077
Finansiella poster, netto	-494	-516	-519	-425	-446
Årets resultat	1 978	1 974	1 398	2 464	4 421
Likvida medel & fin placeringar	7 871	5 648	2 424	9 524	8 326
Skulder till kreditinstitut	44 358	47 589	47 589	47 589	31 589
Fond för yttre underhåll	14 622	13 898	14 083	14 477	13 077
Balansomslutning	89 715	90 065	89 233	89 303	69 306
Fastigheters taxeringsvärde	357 655	306 190	306 190	306 190	243 154
Soliditet (%)	46	43	42	40	48

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 508 000	13 897 948	20 692 277	1 974 241	<b>39 072 466</b>
Ianspråktagande 2021/22 av yttre fond		-326 964	326 964		<b>0</b>
Avsättning år 2021/22 yttre fond		1 051 000	-1 051 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			1 974 241	-1 974 241	<b>0</b>
Årets resultat				1 978 396	<b>1 978 396</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 508 000</b>	<b>14 621 984</b>	<b>21 942 482</b>	<b>1 978 396</b>	<b>41 050 862</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	21 942 482
årets vinst	1 978 396
	<b>23 920 878</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	23 920 878
	<b>23 920 878</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>	<b>2020-09-01 -2021-08-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	18 360 425	18 410 156
Övriga intäkter	3	1 329 826	1 452 868
		<b>19 690 251</b>	<b>19 863 024</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-1 232 790	-1 193 963
Planerat underhåll	5	-326 964	-1 311 856
Fastighetsavgift/skatt		-638 949	-621 350
Driftskostnader	6	-7 146 088	-6 283 983
Övriga kostnader	7	-837 037	-874 244
Personalkostnader	8, 9	-3 773 266	-3 856 165
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 263 072	-3 231 397
		<b>-17 218 166</b>	<b>-17 372 958</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 472 085</b>	<b>2 490 066</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 265	6 743
Räntekostnader och liknande resultatposter		-515 955	-522 568
		<b>-493 690</b>	<b>-515 825</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 978 396</b>	<b>1 974 241</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	80 457 513	83 626 961
Inventarier	11	188 649	123 900
Pågående nyanläggningar	12	606 494	0
		<b>81 252 656</b>	<b>83 750 861</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>81 253 156</b>	<b>83 751 361</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		24 269	17 535
Avräkningskonto HSB Malmö		7 869 639	1 646 627
Övriga fordringar	14	23 378	13 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	530 590	621 538
		<b>8 447 876</b>	<b>2 299 691</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	16	0	4 000 000
		<b>0</b>	<b>4 000 000</b>
Egna Brf, kortvarigt bruk	17	12 937	12 937
<i>Kassa och bank</i>		978	1 028
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 461 791</b>	<b>6 313 656</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>89 714 947</b>	<b>90 065 017</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 508 000	2 508 000
Fond för yttre underhåll		14 621 985	13 897 949
		<b>17 129 985</b>	<b>16 405 949</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		21 942 482	20 692 277
Årets resultat		1 978 396	1 974 241
		<b>23 920 878</b>	<b>22 666 518</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>41 050 863</b>	<b>39 072 467</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	34 358 261	24 589 261
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 358 261</b>	<b>24 589 261</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	10 000 000	23 000 000
Leverantörsskulder		361 777	237 649
Aktuella skatteskulder		55 063	56 443
Övriga skulder	21	251 079	235 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	3 637 904	2 874 187
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 305 823</b>	<b>26 403 289</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>89 714 947</b>	<b>90 065 017</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 978 396	1 974 241
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 263 072	3 231 397
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>5 241 468</b>	<b>5 205 638</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		74 827	-121 455
Förändring av kortfristiga skulder		902 534	-1 142 324
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>6 218 829</b>	<b>3 941 859</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-764 867	-718 232
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	200
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-764 867</b>	<b>-718 032</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering lån		-3 231 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-3 231 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 222 962</b>	<b>3 223 827</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		5 647 656	2 423 829
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>7 870 618</b>	<b>5 647 656</b>

## 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 2021/2022.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 66 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 2,09 %.

#### 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)

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Årsavgifter bostäder	17 656 776	17 656 776
Hysesintäkter lokaler, ej moms	703 649	753 380
	<b>18 360 425</b>	<b>18 410 156</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Intäkter EL IMD (Individuell Mätning Debitering)	580 559	599 442
Intäkt Vatten IMD (Individuell Mätning Debitering)	600 808	757 501
Övriga intäkter	148 459	95 925
	<b>1 329 826</b>	<b>1 452 868</b>

## Not 4 Reparationer

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	319 049	0
Reparationer av installationer	11 423	64 475
Reparationer, VA/sanitet	166 778	246 365
Reparationer, Värme	21 938	12 451
Reparationer, Ventilation	8 175	0
Reparationer el/tele	74 423	83 744
Reparationer hissar	277 360	167 270
Reparationer, TV/antennutrustning	42 778	79 723
Reparation av markytor	34 944	40 927
Reparation av p-platser	0	16 931
Reparation av garage	8 850	0
Reparation försäkringsärende	72 244	15 738
Reparation, övrigt	53 139	388 992
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	79 230	29 056
Reparationer, bostäder	6 699	0
Reparationer av gemensamma utrymmen	55 761	48 290
Öresjustering	-1	1
	<b>1 232 790</b>	<b>1 193 963</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Planerat UH av gemensamma utrymmen	70 235	855 568
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	95 558	90 437
Planerat UH av installationer	21 625	0
Planerat UH VA/sanitet	0	244 013
Planerat UH el/tele	28 921	0
Planerat UH av markytor	110 625	121 838
	<b>326 964</b>	<b>1 311 856</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
El	3 136 585	2 415 845
Uppvärmning	871 957	809 011
Vatten	1 001 135	1 063 499
Sophämtning	654 722	668 794
Bredband	410 314	424 336
Kabel-TV	131 573	130 987
Fastighetsförsäkringar	328 818	316 983
Mätning konsumtionsavgifter	185 101	173 722
Övriga driftskostnader	222 828	140 455
Serviceavtal	203 055	140 351
	<b>7 146 088</b>	<b>6 283 983</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Förvaltningsarvoden	373 181	361 234
Revisionsarvoden	26 250	24 000
Medlemsavgift HSB Malmö	162 265	162 265
Övriga kostnader	275 341	326 745
	<b>837 037</b>	<b>874 244</b>

### Not 8 Medelantalet anställda

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Medelantalet anställda	6	6

## Not 9 Personalkostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	209 510	202 500
Revisionsarvode	18 000	18 000
Övriga arvode och ersättningar	25 874	25 238
Löner anställda	2 192 594	2 231 832
	<b>2 445 978</b>	<b>2 477 570</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Uttagsskatt	528 530	526 651
Övriga kostnader anställda	6 384	4 090
Sociala avgifter enligt lag och avtal	764 553	842 135
Övriga gemensamma kostnader	27 820	5 719
	<b>1 327 287</b>	<b>1 378 595</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader</b>	<b>3 773 265</b>	<b>3 856 165</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	150 092 509	133 866 509
Årets investeringar (bergvärme)	0	719 000
Överfört från pågående (bergvärme och permobilgarage)	0	15 507 000
Omklassificering lekplats (till markanläggning)	-1 593 750	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>148 498 759</b>	<b>150 092 509</b>
Ingående avskrivningar	-67 543 229	-64 373 781
Omklassificeringar lekplats (till markanläggning)	63 750	0
Årets avskrivningar	-3 105 698	-3 169 448
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-70 585 177</b>	<b>-67 543 229</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	1 077 681	1 077 681
<b>Utgående värde mark</b>	<b>1 077 681</b>	<b>1 077 681</b>
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	1 087 650	1 087 650
Omklassificering lekplats (från byggnad)	1 593 750	0
Årets avskrivning	-63 750	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 151 400	-1 087 650
<b>Utgående värde markanläggning</b>	<b>1 466 250</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>80 457 513</b>	<b>83 626 961</b>
Taxeringsvärden byggnader	254 975 000	217 974 000
Taxeringsvärden mark	102 680 000	88 216 000
	<b>357 655 000</b>	<b>306 190 000</b>
Bokfört värde byggnader och markanläggning	79 379 832	82 549 280
Bokfört värde mark	1 077 681	1 077 681
	<b>80 457 513</b>	<b>83 626 961</b>



### Not 11 Inventarier

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	582 120	582 120
Inköp (gymtrustning)	158 373	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>740 493</b>	<b>582 120</b>
Ingående avskrivningar	-458 221	-396 272
Öresjustering	1	1
Årets avskrivningar	-93 624	-61 949
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-551 844</b>	<b>-458 220</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>188 649</b>	<b>123 900</b>

### Not 12 Pågående nyanläggningar

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	15 507 768
Inköp	606 494	718 232
Överfört till Byggnad		-16 226 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>606 494</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>606 494</b>	<b>0</b>

Pågående nyanläggningar avser stängsel (inhängnad) av området vilket beräknas kosta 1,3 milj kr och vara slutfört under hösten/vintern 2022.

### Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-08-31	2021-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 14 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	23 378	13 991
	<b>23 378</b>	<b>13 991</b>

### Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 494	3 199
Förutbetald fastighetsförsäkring	111 295	106 227
Förutbetald kostnad för bredband	10 965	58 939
Förutbetald kostnad för mätning konsumtionsavgifter	31 961	18 340
Förutbetald kostnad Anticimex	0	4 085
Upplupen intäkt EL IMD (Individuell Mätning Debitering)	164 000	176 000
Upplupen intäkt vatten IMD (Individuell Mätning Debitering)	175 000	186 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 875	68 748
	<b>530 590</b>	<b>621 538</b>

### Not 16 Kortfristiga placeringar

	2022-08-31	2021-08-31
Fast räntepacering HSB Malmö ek.för.	0	4 000 000
	<b>0</b>	<b>4 000 000</b>

### Not 17 Egna Brf, kortvarigt bruk

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

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	12 937	12 937
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 937</b>	<b>12 937</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 937</b>	<b>12 937</b>

### Not 18 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	74 744 000	74 744 000
	<b>74 744 000</b>	<b>74 744 000</b>

### Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-08-31	Lånebelopp 2021-08-31
Stadshypotek	2,60	2024-06-01	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	0,60	2022-07-30	0	2 500 000
Stadshypotek	1,44	2023-06-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	1,00	2022-03-01	0	731 000
Stadshypotek	0,99	2024-03-01	15 269 000	15 269 000
Stadshypotek	1,05	2023-09-01	12 089 261	12 089 261
			<b>44 358 261</b>	<b>47 589 261</b>

### Not 20 Skulder till kreditinstitut

10.000.000 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 3 231 000kr (löst 2 av lånen)

Beräknad skuld om 5 år 44 358 261 kr.

	2022-08-31	2021-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	10 000 000	23 000 000
	<b>10 000 000</b>	<b>23 000 000</b>

### Not 21 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Personalens källskatt	72 090	58 754
Lagstadgade sociala avgifter	67 411	66 691
Mervärdeskatt	108 129	109 565
Övriga skulder	3 450	0
Öresjustering	-1	0
	<b>251 079</b>	<b>235 010</b>

### Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	115 344	84 476
Upplupen el	197 123	152 684
Upplupen värme	60 601	29 887
Upplupen vatten	196 834	214 074
Upplupna semesterlöner	624 544	596 153
Förskottsbetalda hyresfordringar	1 646 410	1 624 661
Upplupen kostnad sophämtning	46 892	54 838
Upplupen kostnad stängsel	606 494	0
Övriga upplupna kostnader / förutbetalda intäkter	143 663	117 414
	<b>3 637 905</b>	<b>2 874 187</b>

HSB Brf Elisetorp i Arlöv  
Org.nr 746000-4638

### Not Eventualförpliktelser

	2022-08-31	2021-08-31
Fastigo	44 800	42 730
	<b>44 800</b>	<b>42 730</b>

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

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Arlöv 2022-12-16

Tommy Andersson

Lisbeth Olsson

Lennart Andersson

Lars Brorsson

Bengt Cederberg

Suad Sinanovic

Fredrik Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-01-16

Mohammed Daabas  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor  
BoRevision AB

Adis Basic  
Av föreningen vald revisor

Elisabeth Dahlskog  
Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Elisetorp i Arlov för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 2022 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.

### De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 2021-09-01 - 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Malmö 2023-01-16

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Adis Basic  
Av föreningen vald revisor

Elisabeth Dahlskog  
Av föreningen vald revisor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandla

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

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.