



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Bostadsrättsförening Elisetorp i Arlöv



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Elisetorp i Arlöv med säte i Arlöv org.nr. 746000-4638 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Burlöv kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Arlöv 6:31	1965-02-08	1966
Arlöv 6:32	1965-02-08	1966
Arlöv 6:33	1965-02-08	1966

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
169	p-platser (varav 14 med laddstolpar)	0
230	garageplatser (varav 16 med laddstolpar)	0
390	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	28636
Totalt 789 objekt		28636

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 1 rok, 95 st 2 rok, 215 st 3 rok, 55 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tommy Andersson	Ordförande	2022-02-24	2023-04-05
Bengt Cederberg	Ordförande	2023-03-21	
Bengt Cederberg	Ledamot	2020-03-13	
Lars Brorsson	Ledamot	2008-04-22	2023-03-21
Lennarth Andersson	Ledamot	2016-06-20	2023-05-03
Lisbeth Olsson	Ledamot	2015-03-23	
Åke Andersson	Ledamot	2023-03-21	
Åke Andersson	Suppleant	2021-03-25	2023-03-21
Fredrik Jönsson	Ledamot	2021-03-25	
Suad Sinanovic	Ledamot	2021-03-25	
Bitte Persson	Suppleant	2023-03-21	
Emir Ducanovic	Suppleant	2021-03-25	
Linda Carlsson	Suppleant	2019-04-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamöterna Bengt Cederberg, Lisbeth Olsson samt suppleanterna Linda Carlsson och Emir Ducanovic.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten, 2 föreningsstämmor samt 2 informationsmöten

Firmatecknare har varit: Bengt Cederberg, Lisbeth Olsson, Lars Brorsson (t o m 2023-03-21) Tommy Andersson (t o m 2023-04-07) Fredrik Jönsson (fr o m 2023-03-21 och Suad Sinanovic (fr o m 2023-03-21). Firma tecknas två i förening
Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Elisabeth Dahlskog och Adis Basic med Michael Nygren som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Bertil Ek (sammankallande) och Solgerd Irene Conradson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-28 vilken ajournerades och återupptogs 2023-03-21. På stämman 2023-02-28 deltog 44 röstberättigade medlemmar varav 3 med fullmakt. Vid stämman som återupptogs 2023-03-21 deltog 34 medlemmar varav 1 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-09.

Ekonomi:

Under det gångna året har räntemarknaden varierat kraftigt, vilket gjort att styrelsen sett över och gjort större amortering på lån för att möta upp de kraftiga kostnader som annars belastat föreningens ekonomi.

Bergvärme

Utförd bergvärmeinstallation, har i jämförelse med tidigare år, visat sig vara en bra besparing för föreningen. Dels har fjärrvärmekostnaden minskat med ca 2.8 miljoner kWh / år, medan driftskostnaden har ökat med ca 750.000kWh/år. Besparingen är alltså ca 2 miljoner kWh/år, vilket är en ansenligt hög summa föreningen slipper betala för idag och varje år framåt.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder

Fortsatt installation av inhägnaden bakom hus 19 och komplettering av passagesystem till p.platsområde och underjordsgarage.

Alla avloppsledningar och stammar, renspolades våren 2023.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Utbyte av fläktaggregat i underjordsgarage.

Samtliga fläktar och entrépartier skall egentligen bytas, men detta kommer att avvaktas och istället att göras i enlighet med tidigare antagen motion då entréerna kommer att byggas ut och moderniseras.

I övrigt följer styrelsen framtagen underhållplan, som sträcker sig 20 år framåt.

Styrelsens slutord

Vi har äntligen efter år av pandemirestriktioner börjat kunna träffas igen, årsmöte i riktiga livet och att kunna ha våra informationsmöten på Församlingshemmet, det känns skönt.

Efter pandemin har det varit mest oroliga tider som gjort att kostnaderna i samhället har skjutit i höjden ganska rejält under verksamhetsåret, vi har haft en hög inflation, nästan okontrollerbara bränslekostnader och stora räntehöjningar. På det så har kronan sjunkit ganska rejält. Allt detta tvingade oss att göra en höjning av avgifterna med 4% den 1 januari 2023.

Våra ekonomiska insatser med att amortera av på våra lån har hjälpt att hålla nere kostnaderna, vår bergvärmeanläggning likaså samt att vi har solpanelerna på taket som sänker vårt elinköp. Det har gjort att vi som förening stått stadigt under denna tid.

Vi har också ett bankkonto på SBAB som gett oss en bra ränta under verksamhetsåret.

Vi avslutade också vårt 55:e verksamhetsåret med en mycket uppskattad sommarfest med trevlig underhållning och dans.

Staketet och grindarna som stänger in parkeringen är inom kort avslutat och trots den tid det tagit att få ihop detta från leverantörernas sida hoppas vi att tryggheten och säkerheten kring våra fordon kommer att öka avsevärt.

Vi är ganska säkra i styrelsen att föreningen kommer att fortsätta vara en stabil förening med god ekonomi framöver. Vi

kommer att fortsätta att arbeta för att föreningen ska vara en bra och solid förening.

Styrelsen vill också passa på att ge Björn och personalen ett tack för det arbete Ni gjort under året. Ett tack för det förtroende Ni medlemmar visat oss under året.

Med vänliga hälsningar
Styrelsen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 39 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 489 och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 487.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	243	194	228	208	189
Skuldsättning, kr/kvm	1 374	1 549	1 662	1 662	1 662
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	181	175	150	163	182
Driftskostnad, kr/kvm	509	493	466	479	507
Årsavgifter, kr/kvm	633	617	617	625	642
Totala intäkter, kr/kvm	751	688	643	687	696
Nettoomsättning, tkr	19 929	19 690	19 863	19 683	19 929
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 584	1 978	1 974	1 398	2 464
Soliditet, %	51	46	43	42	40

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Under åren 2018/2019--2021/2022 redovisades totala intäkter i nyckeltalet för nettoomsättning. För verksamhetsåret 2022/2023 redovisas endast beloppet som i resultaträkningen benämns nettoomsättning.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 508 000	0	0	2 508 000
Underhållsfond, kr	14 621 985	0	1 337 587	15 959 572
S:a bundet eget kapital, kr	17 129 985	0	1 337 587	18 467 572
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	21 942 482	1 978 396	-1 337 587	22 583 291
Årets resultat, kr	1 978 396	-1 978 396	3 584 048	3 584 048
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	23 920 878	0	2 246 461	26 167 339
S:a eget kapital, kr	41 050 863	0	3 584 048	44 634 911

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 436 000 kr samt ianspråktagande skett med 98 413 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	22 583 291
Årets resultat, kr	3 584 048
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	26 167 339

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	26 167 339
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	19 928 983	19 541 919
Övriga intäkter	3	1 586 431	148 332
		21 515 414	19 690 251
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 167 928	-1 232 790
Planerat underhåll	5	-98 413	-326 964
Fastighetsavgift/skatt		-666 263	-638 949
Driftskostnader	6	-7 316 827	-7 146 088
Övriga kostnader	7	-939 955	-837 037
Personalkostnader	8, 9	-3 945 652	-3 773 266
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 269 628	-3 263 072
		-17 404 666	-17 218 166
Rörelseresultat		4 110 748	2 472 085
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		90 483	22 265
Räntekostnader och liknande resultatposter		-617 183	-515 955
		-526 700	-493 690
Årets resultat		3 584 048	1 978 396

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	79 410 679	80 457 513
Inventarier	11	95 024	188 649
Pågående nyanläggningar	12	0	606 494
		79 505 703	81 252 656
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		79 506 203	81 253 156
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		18 100	24 269
Avräkningskonto HSB Malmö		4 685 173	7 869 639
Övriga fordringar	14	1 336 835	23 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	658 798	530 590
		6 698 906	8 447 876
Egna Brf, kortvarigt bruk	16	12 937	12 937
<i>Kassa och bank</i>	17	2 020 801	978
Summa omsättningstillgångar		8 732 644	8 461 791
SUMMA TILLGÅNGAR		88 238 847	89 714 947

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 508 000	2 508 000
Fond för yttre underhåll		15 959 572	14 621 985
		18 467 572	17 129 985
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		22 583 291	21 942 482
Årets resultat		3 584 048	1 978 396
		26 167 339	23 920 878
Summa eget kapital		44 634 911	41 050 863
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	5 000 000	34 358 261
Summa långfristiga skulder		5 000 000	34 358 261
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	34 358 261	10 000 000
Leverantörsskulder		295 413	361 777
Aktuella skatteskulder		39 366	55 063
Övriga skulder	21	275 682	251 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	3 635 214	3 637 904
Summa kortfristiga skulder		38 603 936	14 305 823
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 238 847	89 714 947

Kassaflödesanalys	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		3 584 048	1 978 396
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 269 628	3 263 072
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		6 853 676	5 241 468
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 451 689	74 827
Förändring av kortfristiga skulder		-60 148	902 534
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 341 839	6 218 829
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 506 482	-764 867
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 506 482	-764 867
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-5 000 000	-3 231 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 000 000	-3 231 000
Årets kassaflöde		-1 164 643	2 222 962
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		7 870 617	5 647 656
Likvida medel vid årets slut		6 705 974	7 870 618

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 2022/2023.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 65 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 2,07 %.

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

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Årsavgifter bostäder	18 127 040	17 656 776
Hysesintäkter lokaler, ej moms	722 572	703 649
Vatten moms IMD (Individuell Mätning Debitering)	588 393	600 808
El moms IMD (Individuell Mätning Debitering)	490 978	580 686
	19 928 983	19 541 919

Not 3 Övriga intäkter

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Övriga intäkter	149 022	148 332
El stöd	1 437 409	0
	1 586 431	148 332

Not 4 Reparationer

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	390 435	319 049
Reparationer av installationer	36 764	11 423
Reparationer, VA/sanitet	102 660	166 778
Reparationer, Värme	18 275	21 938
Reparationer, Ventilation	110 647	8 175
Reparationer el/tele	49 221	74 423
Reparationer hissar	254 673	277 360
Reparationer, TV/antennutrustning	2 846	42 778
Reparation av markytor	5 587	34 944
Reparation av garage	16 844	8 850
Reparation försäkringsärende	105 675	72 244
Reparation, övrigt	0	53 139
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	36 264	79 230
Reparationer, bostäder	0	6 699
Reparationer av gemensamma utrymmen	33 019	55 761
Reparationer byggnad utvändigt	5 018	0
Öresjustering	0	-1
	1 167 928	1 232 790

Not 5 Planerat underhåll

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Planerat UH av gemensamma utrymmen	0	70 235
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	98 413	95 558
Planerat UH av installationer	0	21 625
Planerat UH el/tele	0	28 921
Planerat UH av markytor	0	110 625
	98 413	326 964

Not 6 Driftskostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
El	3 502 018	3 136 585
Uppvärmning	615 052	871 957
Vatten	1 066 105	1 001 135
Sophämtning	727 053	654 722
Bredband	281 950	410 314
Kabel-TV	134 567	131 573
Fastighetsförsäkringar	337 676	328 818
Mätning konsumtionsavgifter	105 809	185 101
Övriga driftskostnader	235 263	222 828
Serviceavtal	311 335	203 055
Öresjustering	-1	0
	7 316 827	7 146 088

Not 7 Övriga kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Förvaltningsarvoden	387 620	373 181
Revisionsarvoden	26 625	26 250
Medlemsavgift HSB Malmö	162 265	162 265
Övriga kostnader	363 445	275 341
	939 955	837 037

Not 8 Medelantalet anställda

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Medelantalet anställda	6	6

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	201 497	209 510
Revisionsarvode	18 000	18 000
Övriga arvode och ersättningar	35 652	25 874
Löner anställda	2 318 114	2 192 594
	2 573 263	2 445 978
Sociala kostnader		
Uttagsskatt	552 484	528 530
Övriga kostnader anställda	6 193	6 384
Sociala avgifter enligt lag och avtal	811 661	764 553
Övriga gemensamma kostnader	2 050	27 820
	1 372 388	1 327 287
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	3 945 651	3 773 265

Not 10 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	148 498 759	150 092 509
Årets investeringar (komplettering hissar)	622 689	0
Omklassificering lekplats (till markanläggning)	0	-1 593 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 121 448	148 498 759
Ingående avskrivningar	-70 585 177	-67 543 229
Justering av IB enl redovisningen	31 875	0
Omklassificeringar lekplats (till markanläggning)	0	63 750
Årets avskrivningar	-3 105 977	-3 105 698
Utgående ackumulerade avskrivningar	-73 659 279	-70 585 177
Ingående anskaffningsvärde mark	1 077 681	1 077 681
Utgående värde mark	1 077 681	1 077 681
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	2 681 400	1 087 650
Årets investering (stängsel)	1 506 482	0
Omklassificering lekplats (från byggnad)	0	1 593 750
Årets avskrivning	-70 027	-63 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 247 025	-1 151 400
Utgående värde markanläggning	2 870 830	1 466 250
Utgående redovisat värde	79 410 680	80 457 513
Taxeringsvärden byggnader	254 975 000	254 975 000
Taxeringsvärden mark	102 680 000	102 680 000
	357 655 000	357 655 000
Bokfört värde byggnader och markanläggning	78 332 998	79 379 832
Bokfört värde mark	1 077 681	1 077 681
	79 410 679	80 457 513

Not 11 Inventarier

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	740 493	582 120
Inköp (gymtrustning)	0	158 373
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	740 493	740 493
Ingående avskrivningar	-551 844	-458 221
Öresjustering	0	1
Årets avskrivningar	-93 625	-93 624
Utgående ackumulerade avskrivningar	-645 469	-551 844
Utgående redovisat värde	95 024	188 649

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	606 494	0
Inköp	0	606 494
Överfört till markanläggning	-606 494	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	606 494
Utgående redovisat värde	0	606 494

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	2022-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 14 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	1 336 835	23 378
	1 336 835	23 378

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	70 090	2 494
Förutbetald fastighetsförsäkring	113 190	111 295
Förutbetald kostnad för bredband/kabelTV	69 787	10 965
Förutbetald kostnad för mätning konsumtionsavgifter	12 206	31 961
Upplupen intäkt EL IMD (Individuell Mätning Debitering)	167 000	164 000
Upplupen intäkt vatten IMD (Individuell Mätning Debitering)	179 000	175 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 525	34 875
	658 798	530 590

Not 16 Egna Brf, kortvarigt bruk

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

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	12 937	12 937
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 937	12 937
Utgående redovisat värde	12 937	12 937

Not 17 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Handkassa	4 356	978
Placeringskonto SBAB	2 016 445	0
	2 020 801	978

Not 18 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
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 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Stadshypotek	2,60	2024-06-01	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	4,45	2026-06-30	5 000 000	10 000 000
Stadshypotek	0,99	2024-03-01	15 269 000	15 269 000
Stadshypotek	1,05	2023-09-01	12 089 261	12 089 261
			39 358 261	44 358 261

Not 20 Skulder till kreditinstitut

34 358 261 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 5 000 000 kr (delamorterat ett av lånen). Beräknad skuld om 5 år 39 358 261 kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	34 358 261	10 000 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	5 000 000	34 358 261
	39 358 261	44 358 261

Not 21 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Personalens källskatt	70 286	72 090
Lagstadgade sociala avgifter	84 296	67 411
Mervärdeskatt	117 712	108 129
Övriga skulder	3 390	3 450
Öresjustering	-2	-1
	275 682	251 079

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	113 766	115 344
Upplupen kostnad el	187 492	197 123
Upplupen kostnad värme	33 322	60 601
Upplupen kostnad vatten	195 000	196 834
Upplupna semesterlöner	654 784	624 544
Förskottsbetalda hyresfordringar	1 736 440	1 646 410
Upplupen kostnad sophämtning	45 000	46 892
Upplupen kostnad stängsel	0	606 494
Övriga upplupna kostnader / förutbetalda intäkter	78 910	143 663
Upplupen kostnad hissar	590 500	0
	3 635 214	3 637 905

Not Eventualförpliktelser

	2023-08-31	2022-08-31
Fastigo	43 852	44 800
	43 852	44 800

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

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Arlöv

Bengt Cederberg

Lisbeth Olsson

Suad Sinanovic

Åke Andersson

Fredrik Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Afrodita Cristea
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 Arlöv, org.nr. 746000-4638

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Elisetorp i Arlöv för räkenskapsåret 01/09/2022-31/08/2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

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 01/09/2022-31/08/2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Adis Basic
Av föreningen vald revisor

Elisabeth Dahlskog
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Elisetorp i Arlöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT CEDERBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-11-21 kl. 11:10:32



FREDRIK JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-27 kl. 03:27:31



ÅKE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-21 kl. 21:51:32



SUAD SINANOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-21 kl. 10:09:33



LISBETH OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-21 kl. 18:04:37



ADIS BASIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-27 kl. 06:25:04



ELISABETH DAHLKOG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-29 kl. 08:46:06



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-30 kl. 15:35:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Elisetorp i Arlöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ADIS BASIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-30 kl. 15:23:26



ELISABETH DAHLKOG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-29 kl. 08:51:33



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-30 kl. 15:35:13



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 ekonomiska 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 behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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 föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.