



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening
Elisetorp i Arlöv

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Elisetorp i Arlöv med säte i Burlöv org.nr. 746000-4638 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

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	Förvärvsdatum	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. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
178	p-platser	0
1	förråd	0
229	garageplatser	0
390	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	28 636
Totalt 798 objekt		28 636

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.
Bengt Cederberg	Ordförande	2023-04-07	
Lennarth Andersson	Ledamot	2016-06-20	2023-10-12
Lisbeth Olsson	Ledamot	2015-03-23	
Tommy Andersson	Ledamot	2024-08-03	
Tomas Nilsson	Ledamot	2023-11-20	2024-08-03
Åke Andersson	Ledamot	2023-04-07	
Fredrik Jönsson	Ledamot	2021-03-25	
Suad Sinanovic	Ledamot	2021-03-25	
Bitte Persson	Suppleant	2023-05-18	
Emir Ducanovic	Suppleant	2021-03-25	
Linda Carlsson	Suppleant	2019-04-02	

Uppgifterna ovan är hämtade från Bolagsverket dvs när ändringar kommit Bolagsverket till del.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Jönsson, Suad Sinanovic, Åke Andersson och Tommy Andersson samt suppleanten Bitte Persson.

Styrelsen har under året hållit 15 stycken protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lisbeth Olsson, Bengt Cederberg, Fredrik Jönsson och Suad Sinanovic.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024.02.28. På stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar varav 3 fullmakter.

Extrastämma hölls 2024.08.07 (beslut om postboxar) . På stämman deltog 66 röstberättigade medlemmar varav 10 fullmakter.

Extrastämma hölls 2024.08.27 (beslut om ny placering) . På stämman deltog 64 röstberättigade medlemmar varav 10 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +1%.

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 fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 9 september 2023 samt den 27 april 2024 inför uppdatering av underhållsplan .

Ekonomi:

Under det gångna året har räntemarknaden varierat kraftigt.

Bergvärme

Utförd bergvärmeinstallation, visar fortfarande gott resultat. Det är fortfarande en bra investering och bra besparing för föreningen.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder

Installationen av passagesystemet har krånglat en del, men nu känns det stabilt.

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

Utbyte av fläktaggregat i underjordsgarage.

Entréutbyggnaden skulle utförts under verksamhetsåret, men sköts upp då postboxar först skulle installeras efter krav från Postnord.

I övrigt följer styrelsen framtagna underhållsplan, som sträcker sig 20 år framåt.

Kommentar till årets negativa resultat:

Föreningen höjer avgifterna från den 1/1 2025 med 2% för att möta de ökade kostnaderna i föreningen. De idag aktuella räntenivåerna på våra lån ligger på mellan 3,72% och 4,62% vi bedömer att dessa framöver när lånen konverteras (sätts om) kommer vi att få lägre räntekostnader då vi räknar med framtida räntenivåer på mellan 2,43% och 2,60% vilket påverkar vår ekonomi gynnsamt.

Styrelsens slutord

Projektet med staketet och grindarna som stänger in parkeringen är avslutat och vi ligger i startgroparna med installation av postboxar i entréerna som kommer att slutföras under hösten. Därefter är det dags att ta tag i våra entréer i enlighet med tidigare stämmobeslut och underhållsplanen. Vi kommer också att få se till att våra stigarledningar är i gott skick under den närmaste tiden.

En orolig omvärld har skapat en inflation på 20-talet som vi inte är vana vid men trots detta har vi lyckats hålla nere avgiftshöjningarna och ha bibehålla en god ekonomi i föreningen. Vi kommer att fortsätta att arbeta för att föreningen ska vara en bra och solid förening. Med tanke på de arbeten vi står inför och som behöver göras så har i styrelsen tagit ett beslut att höja avgifterna den 1 januari 2025.

Året har också inneburit extra stämmor med anledning av att Postnord krävt att föreningen skall övergå till postboxar som medlemmarna på stämman beslutade att så skulle ske.

Vi är ganska säkra i styrelsen att föreningen kommer att fortsätta vara en stabil förening med god ekonomi framöver. Föreningen har en god ekonomi och investeringarna i solpaneler och bergvärme har slagit väl ut och minskat vårt energibehov rejält. Men vi måste samtidigt arbeta med att bibehålla att våra fastigheter är i gott skick.

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

Med vänliga hälsningar
Styrelsen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 29 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 486 och under året har det tillkommit 38 och avgått 30 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 494.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	127	243	194	228	208
Skuldsättning, kr/kvm	1 374	1 374	1 549	1 662	1 662
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 374	1 374	1 549	1 662	1 662
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	184	181	175	150	163
Årsavgifter, kr/kvm	687	633	617	617	625
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	89	96	96	94
Totala intäkter, kr/kvm	719	751	688	643	687
Nettoomsättning, tkr	20 424	19 929	19 690	19 863	19 683
Resultat efter finansiella poster, tkr	-464	3 584	1 978	1 974	1 398
Soliditet, %	50	51	46	43	42

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) 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 utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta 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 mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	15 959 572	0	-105 844	15 853 727
S:a bundet eget kapital, kr	18 467 572	0	-105 844	18 361 727
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	22 583 291	3 584 048	105 844	26 273 183
Årets resultat, kr	3 584 048	-3 584 048	-463 738	-463 739
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	26 167 339	0	-357 894	25 809 444
S:a eget kapital, kr	44 634 911	0	-463 738	44 171 171

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 001 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 106 844 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	26 167 339
Årets resultat, kr	-463 739
Reservation till underhållsfond, kr	-1 001 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 106 844
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	25 809 444

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	25 809 444
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

Not

2023-09-01
-2024-08-312022-09-01
-2023-08-31**Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning

2

20 424 303

19 928 983

Övriga intäkter

3

179 702

1 586 431

20 604 005**21 515 414****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-1 544 869

-1 167 928

Planerat underhåll

5

-1 106 844

-98 413

Fastighetsavgift/skatt

-681 618

-666 263

Driftskostnader

6

-8 249 383

-7 316 827

Övriga kostnader

7

-906 570

-939 955

Personalkostnader

8, 9

-4 378 391

-3 945 652

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-3 007 851

-3 269 628

-19 875 526**-17 404 666****Rörelseresultat****728 479****4 110 748****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

149 881

90 483

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 342 098

-617 183

-1 192 217**-526 700****Årets resultat****-463 739****3 584 048**

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	76 434 504	79 410 679
Inventarier	11	63 350	95 024
Pågående nyanläggningar	12	21 562	0
		76 519 416	79 505 703
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		76 519 916	79 506 203
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		14 572	18 100
Avräkningskonto HSB Malmö		5 036 750	4 685 173
Övriga fordringar	14	5 620	1 336 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	731 448	658 798
		5 788 390	6 698 906
Egna Brf, kortvarigt bruk	16	12 937	12 937
<i>Kassa och bank</i>	17	5 154 218	2 020 801
Summa omsättningstillgångar		10 955 545	8 732 644
SUMMA TILLGÅNGAR		87 475 461	88 238 847

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 508 000	2 508 000
Fond för yttre underhåll		15 853 727	15 959 572
		18 361 727	18 467 572
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		26 273 183	22 583 291
Årets resultat		-463 739	3 584 048
		25 809 444	26 167 339
Summa eget kapital		44 171 171	44 634 911
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	39 358 261	5 000 000
Summa långfristiga skulder		39 358 261	5 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	0	34 358 261
Leverantörsskulder		297 840	295 413
Aktuella skatteskulder		57 332	39 366
Övriga skulder	21	323 361	275 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	3 267 496	3 635 214
Summa kortfristiga skulder		3 946 029	38 603 936
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 475 461	88 238 847

Kassaflödesanalys

Not

**2023-09-01
-2024-08-31****2022-09-01
-2023-08-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-463 739

3 584 048

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 007 851

3 269 628

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****2 544 112****6 853 676****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

1 262 093

-1 451 689

Förändring av kortfristiga skulder

-299 649

-60 148

Kassaflöde från den löpande verksamheten**3 506 556****5 341 839****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-21 562

-1 506 482

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-21 562****-1 506 482****Finansieringsverksamheten**

Amortering lån

0

-5 000 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**0****-5 000 000****Årets kassaflöde****3 484 994****-1 164 643****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

6 705 974

7 870 617

Likvida medel vid årets slut**10 190 968****6 705 974**

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 2023/2024.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 64 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 1,94 %.

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

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Årsavgifter bostäder	18 485 244	18 127 040
Hysesintäkter lokaler, ej moms	752 846	722 572
Vatten moms IMD (Individuell Mätning Debitering)	612 184	588 393
El moms IMD (Individuell Mätning Debitering)	573 879	490 978
	20 424 153	19 928 983

I årsavgiften ingår värme, kabel-TV/bredband, bostadsrättstillägg, vatten IMD och el IMD. Vatten och el IMD debiteras enligt förbrukning.

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Övriga intäkter	179 702	149 022
El stöd	0	1 437 409
	179 702	1 586 431

Not 4 Reparationer

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Förbrukningsmaterial, fastighetsskötsel	611 217	390 435
Löpande UH av installationer	60 499	36 764
Löpande UH, VA/sanitet	44 861	102 660
Reparationer, Värme	4 549	18 275
Löpande UH, ventilation	146 891	110 647
Löpande UH el/tele	9 453	49 221
Löpande UH hissar	469 842	254 673
Löpande UH, TV/antennutrustning	0	2 846
Reparation av markytor	3 233	5 587
Löpande UH av p-platser	5 675	0
Löpande UH av garage	13 544	16 844
Reparation försäkringsärende	60 203	105 675
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	46 922	36 264
Reparationer av gemensamma utrymmen	67 980	33 019
Reparationer byggnad utvändigt	0	5 018
	1 544 869	1 167 928

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Planerat uh av gemensamma utrymmen	347 125	0
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	119 553	98 413
Planerat uh p-platser	34 910	0
Planerat uh av garage	321 474	0
Planerat uh av markytor	124 407	0
Planerat uh hissar	159 375	0
	1 106 844	98 413

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
El	3 533 213	3 502 018
Uppvärmning	817 930	615 052
Vatten och avlopp / VA	924 198	1 066 105
Sophämtning, avfall, renhållning	961 409	727 053
Bredband	363 206	281 950
Kabel-TV	140 908	134 567
Fastighetsförsäkringar	360 041	337 676
Mätning konsumtionsavgifter	170 659	105 809
Övriga driftskostnader	227 490	131 475
Serviceavtal	214 855	311 335
Brandskydd	535 473	103 788
Öresjustering	1	-1
	8 249 383	7 316 827

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	403 863	387 620
Revisionsarvoden	27 875	26 625
Medlemsavgift HSB Malmö	162 265	162 265
Övriga kostnader	312 567	363 445
	906 570	939 955

Not 8 Medelantalet anställda

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Medelantalet anställda	6	6

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	228 600	201 497
Revisionsarvode	18 000	18 000
Övriga arvode och ersättningar	48 613	35 652
Löner anställda	2 435 708	2 318 114
	2 730 921	2 573 263
Sociala kostnader		
Uttagsskatt	646 612	552 484
Övriga kostnader anställda	7 094	6 193
Sociala avgifter enligt lag och avtal	972 533	811 661
Övriga gemensamma kostnader	21 231	2 050
	1 647 470	1 372 388
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	4 378 391	3 945 651

Not 10 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	149 121 448	148 498 759
Årets investeringar (komplettering hissar)	0	622 689
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 121 448	149 121 448
Ingående avskrivningar	-73 659 279	-70 585 177
Justering av IB enl redovisningen	0	31 875
Årets avskrivningar	-2 837 102	-3 105 977
Utgående ackumulerade avskrivningar	-76 496 381	-73 659 279
Ingående anskaffningsvärde mark	1 077 681	1 077 681
Utgående värde mark	1 077 681	1 077 681
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	2 870 830	2 681 400
Årets investering (stängsel)	0	1 506 482
Årets avskrivning	-139 074	-70 027
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	-1 247 025
Utgående värde markanläggning	2 731 756	2 870 830
Utgående redovisat värde	76 434 504	79 410 680
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	75 356 823	78 332 998
Bokfört värde mark	1 077 681	1 077 681
	76 434 504	79 410 679

Not 11 Inventarier

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	740 493	740 493
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	740 493	740 493
Ingående avskrivningar	-645 469	-551 844
Öresjustering	1	0
Årets avskrivningar	-31 675	-93 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-677 143	-645 469
Utgående redovisat värde	63 350	95 024

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	606 494
Inköp	21 562	0
Överfört till markanläggning	0	-606 494
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 562	0
Utgående redovisat värde	21 562	0

Pågående byggnation avser installation av postboxar vilka beräknas kosta 1 210 tkr och beräknas färdigställas i början av december 2024.

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 14 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	5 620	1 336 835
	5 620	1 336 835

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	91 227	70 090
Förutbetald fastighetsförsäkring	123 425	113 190
Förutbetald kostnad för bredband/kableTV	70 177	69 787
Förutbetald kostnad för mätning konsumtionsavgifter	13 501	12 206
Upplupen intäkt EL IMD (Individuell Mätning Debitering)	169 000	167 000
Upplupen intäkt vatten IMD (Individuell Mätning Debitering)	192 000	179 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 501	18 413
Upplupen kostnad hiss	35 617	29 112
	731 448	658 798

Not 16 Egna Brf, kortvarigt bruk

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

	2024-08-31	2023-08-31
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

	2024-08-31	2023-08-31
Handkassa	1 524	4 356
Placeringskonto SBAB	5 152 694	2 016 445
	5 154 218	2 020 801

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
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 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Stadshypotek	3,85	2026-06-01	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	4,45	2026-06-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	3,72	2027-03-01	15 269 000	15 269 000
Stadshypotek	4,62	2025-09-01	12 089 261	12 089 261
			39 358 261	39 358 261

Not 20 Skulder till kreditinstitut

Inga 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.

Amorteringen för kommande verksamhetsår uppgår till 0 kr.

Beräknad skuld om 5 år 39 358 261 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	0	34 358 261
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	39 358 261	5 000 000
	39 358 261	39 358 261

Not 21 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Personalens källskatt	84 529	70 286
Lagstadgade sociala avgifter	104 522	84 296
Mervärdesskatt	131 940	117 712
Övriga skulder	2 370	3 390
Öresjustering	0	-2
	323 361	275 682

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	291 464	113 766
Upplupen el	186 732	187 492
Upplupen värme	48 020	33 322
Upplupen vatten	246 000	195 000
Upplupna semesterlöner	631 995	654 784
Förskottsbetalda hyresfordringar	1 670 020	1 736 440
Upplupen kostnad sophämtning	46 035	45 000
Övriga upplupna kostnader / förutbetalda intäkter	114 511	78 910
Upplupen kostnad hissar	11 156	590 500
Upplupen kostnad postboxar	21 563	0
	3 267 496	3 635 214

Not Eventualförpliktelser

	2024-08-31	2023-08-31
Fastigo	46 362	43 852
	46 362	43 852

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

Tommy Andersson

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 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 2024 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. Revisorenas 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 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. 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 revisorerans 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 2023-09-01 - 2024-08-31 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 trygghande 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 ersättningsskyldighet 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 försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 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.

Burlöv

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 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 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: 2024-11-18 kl. 18:20:39



FREDRIK JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-27 kl. 14:43:51



ÅKE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-20 kl. 06:23:11



SUAD SINANOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-18 kl. 19:29:39



LISBETH OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-18 kl. 18:49:02



TOMMY ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-19 kl. 11:35:09



KENNET LUNDERQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-18 kl. 18:07:56



ADIS BASIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-03 kl. 10:33:29



ELISABETH DAHLSKOG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-29 kl. 09:23:56



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-03 kl. 18:36:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 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: 2024-12-03 kl. 10:33:00



ELISABETH DAHLSKOG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-29 kl. 09:16:12



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-03 kl. 18:35:40



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.