



ÅRSREDOVISNING OCH VERKSAMHETSPLANERING 1/9 2009 – 31/8 2010

**HSB BRF
ELISETORP
I ARLÖV**



HSB – där möjligheterna bor



HSB har tilldelat bostadsrättsföreningen

HSB Brf Elisetorp i Arlöv

CERTIFIKAT

för att den uppfyller HSB:s krav för HSB Certifiering

Information till medlemmarna

Långsiktig underhållsplanering

Långsiktig ekonomisk planering

Styrelsens kunskaper

Certifieringsrevision

Bostadsrättsföreningen är certifierad år 2009
Certifikatet är giltigt till 2011-02-28

BoRevision AB

Tommy Mårtensson
av HSB Riksförbund
godkänd certifieringsrevisor



Kallelse och dagordning



Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Elisetorp kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 15 februari klockan 19.00

Lokal: Arlövs Teater

Dagordning

1. Öppnande av stämman
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens verksamhetsplanering enligt certifieringsregler
9. Styrelsens årsredovisning
10. Certifieringsrevisorns utlåtande
11. Revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
13. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
15. Fråga om arvoden för styrelseledamöter, revisorer, valberedning och andra funktionärer i föreningen för kommande verksamhetsår
16. Beslut om principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter och övriga förtroendevalda exempelvis för förlorad arbetsförtjänst, bilersättning och telefonkostnader som uppkommit i samband med uppdraget
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
 - a) Tre styrelseledamöter för två år. (avgående Lars Brorsson, Anita Danielsson och Ulf Meijer).
 - b) Två suppleanter för två år. (Avgående Lars-Bertil Larsson, Christina Wernram).
18. Val av revisorer och suppleant
 - a) Två revisorer för ett år. (Avgående Gun Witt och Roland Held).
 - b) En revisorsuppleant. (Avgående Esmir Sadikovic).
19. Val av valberedning. Tre valberedare för ett år, varav en sammankallande. (avgående Åke Nanheden, Karl Jacobsson och Gert Frostander).
20. Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter i HSB Malmö
21. Motion 1. Fotbollsplan
22. Motion 2. Säkerhetsdörrar
23. Motion 3. Matkällarna
24. Avslutning av stämman
25. Övriga frågor och information



Kallelse och dagordning	1
HSB Certifiering verksamhetsplanering	
Öppnar dörren för delägarna!	5
Planerade månadsavgifter	6
Planerat underhåll och nyinvesteringar	7
Antagen kostnadsutveckling	8
Uppföljning	9
Information till delägarna	10
Certifieringsutlåtande	11
Årsredovisning	
Förvaltningsberättelse	12-16
Resultaträkning	17
Balansräkning	18-19
Redovisningsprinciper m.m.	20
Noter	21-24
Revisionsberättelse	25
Motioner	26-29
Inventarieförteckning	30
Ordlista	31-32



Styrelsen anstränger sig

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger sig styrelsen för att ge viktig skriftlig information till delägare/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos. Dessutom gör styrelsen ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret. I en certifierad förening lämnar styrelsen även:

Skriftlig information om planerat underhåll

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen varje år styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

Skriftlig information om planerade månadsavgifter

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen en aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Professionell kontroll av styrelsens framtidsplanering

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening kontrollerar en oberoende professionell revisor styrelsens framtidsplanering och information. Kontrollen görs vartannat år och delägarna informeras skriftligen genom ett certifieringsutlåtande.

Certifikat

HSB lämnar ett certifikat till de bostadsrättsföreningar som uppfyller HSB:s krav på HSB Certifierade bostadsrättsföreningar. Certifieringsrevisorer som godkänts av HSB:s Riksförbund utför kontrollen.

*I en certifierad bostadsrättsförening behandlar styrelsen bostadsrättshavarna som delägare och lämnar ekonomiska prognoser och information om de närmaste årens underhåll och nyinvesteringar. Delägarna i en HSB-certifierad brf får värdefull delägarinformation varje år. En bostadsrätt i Sverige kostade i slutet av 2007 i genomsnitt ca 1,3 miljoner.

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15
Avgiftsförändring	0%	2%	0%	2%	0%

Underlag för ekonomisk prognos

Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån (Specificeras i årsredovisningens noter)
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta. (Underhållsåtgärder redovisas på sidan ”Planerat underhåll och nyinvesteringar”.)

Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan ”Antagen kostnadsutveckling”.)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

Beräkningar

- Prognosen har skapats i ett speciellt kalkylprogram
- HSB Malmö har på styrelsens uppdrag och direktiv gjort ekonomisk prognos



Beräknade kostnader för underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2010-2011	Mark, fasad, fönster, kodlås	292 000
2010-2011	Värme & Ventilation, pågående byggnation slutförs 2010 (ny investering)	1 132 000
2011-2012	Mark, målning, kodlås,	444 000
2012-2013	Fasader, VA, värmeanläggning, styrsystem, tvättutrustning, kodlås	855 000
2013-2014	Mark, fasader, dörrar, invändigt, värmeanläggningar, tvättutrustning, kodlås	1 224 000
2014-2015	Mark, fasader, yttertak, invändigt, el, hissar, tvättutrustning, kodlås	7 053 000

Beräknad kostnad för underhåll och ny investeringar som planeras betalas genom lån.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2010-2011		
2011-2012		
2012-2013		
2012-2013		
2013-2014		
2014-2015		

Uppgifter om underhållsplaneringen

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtt av konsult.
- Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.
- Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

Antagen kostnadsutveckling



Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15
Låneränta på nya lån med bunden ränta	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Låneränta på nya lån med rörlig ränta	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%

Specificerade bindningstider och räntor för föreningens lån finns i separat not i årsredovisningen.

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15
Hysesintäkter	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Övrig driftskostnad	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Fastighetsskatt	16,8%	0,0%	0,0%	6,12%	0,0%
Kommunal fastighetsavgift	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15
Avräkningskonto	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%
Bunden placering 90 dagar	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%

Underhåll och nyinvesteringar

Åtgärder som tillkommit, senarelagts eller uteslutits i förhållande till Verksamhetsplaneringen från föregående år

Åtgärd	(T) (S) (U) (Tillk)	Skäl till förändringen
Värme & Ventilation, pågående byggnation	S	Färdigställs 2010-2011

(T) = Tidigarelagts, (S) = Senarelagts, (U) = Uteslutits, (Tillk)= Tillkommit

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långgivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Nordea Hypotek	5 839 261	2010-09-01	1,0%	1,6%	Rörligt 3 månader
Stadshypotek	7 967 528	2010-07-30	1,0%	1,4%	Rörligt 3 månader

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1966	390	28 635,5kvm	



Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna*

- Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut till delägarna.
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationskrift.
- Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Medlemsmöten utöver föreningsstämma hölls 28 oktober 09 och den 26 maj 10

Ort och datum

Arlöv den 15 januari 2011

HSB Bostadsrättsförening Elisetorp i Arlov

Henry Conradson

Lars Brorsson

I originalhandlingarna på papper finns styrelseledamöternas underskrift. I detta tryckta exemplar finns namnen från originalet.



**Till styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Elisetorp i Arlöv.**

Certifieringsutlåtande

Vi har utfört en kontroll av de krav som ställs på bostadsrättsföreningen enligt **HSB Certifiering**. Vi har vidare granskat styrelsens ekonomiska planering för att bedöma om styrelsens antaganden och analyser är rimliga.

Vår granskning och analys bygger på:

- Kunskapsintyg
- Verksamhetsplanering
- Underhållsplan
- den av föreningsstämma senast fastställda Årsredovisningen,
- Budget
- Prognos samt
- Verksamhetsuppföljning

Vår analys visar att styrelsens antaganden beträffande utvecklingen av föreningens intäkter och kostnader är rimliga samt att underlagen är väl underbyggda.

Vi anser, med översänt material som grund, att föreningen har en god framtidsförberedelse.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt HSB:s Riksförbunds krav för **HSB Certifiering** med benämningen 2008/03A. Krav för föreningsstämman kommer att granskas efter genomförd föreningsstämma.

Malmö den 19 januari 2011

BoRevision AB

Tommy Mårtensson

Årsredovisning för

HSB Bostadsrättsförening Elisetorp i Arlov.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2009-09-01—2010-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna 6:31, 6:32 och 6:33 vilka innehåller 390 st lägenheter.

I fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 15 trapphus med adresserna Elisetorpsvägen 15, 17 och 19.

Antal garageplatser som hyrs ut uppgår till 217 st och p-platser som hyrs ut uppgår till 142 st.

Föreningens 390 st bostäder fördelar sig enligt följande:	24 st	1 r o k
	96 st	2 r o k
	216 st	3 r o k
	54 st	4 r o k

Föreningens byggnader färdigställdes år 1966.

Areal: 23 633 kvm exkl garage och övrig markyta bakom hus 19.

Total lägenhetsyta 28 635,5 kvm.

Medellägenhetsyta 73,4 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 februari 2010 på Församlingshemmet i Arlov. Närvarande var 60 röstberättigade medlemmar.

Informationsmöten hölls den 28 oktober 2009 och den 26 maj 2010 på Församlingshemmet i Arlov.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Henry Conradson
Vice ordförande	Agneta Hansson
Sekreterare	Lars Brorsson
Studieorganisatör	Christina Wernram
Ledamot	Anita Danielsson
Ledamot	Peter Andersson
Ledamot	Ulf Meijer
Utsedd av HSB	Lennarth Andersson
Suppleant	Lars-Bertil Larsson
Suppleant	Morgan Fors
Suppleant	Christina Wernram

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars Brorsson, Anita Danielsson och Ulf Meijer. Suppleanterna Lars-Bertil Larsson och Christina Wernram. Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Styrelsens kunskap, HSB-certifiering

Av styrelsens ordinarie ledamöter har följande personer den kunskap som HSB-certifiering kräver: Peter Andersson, Lars Brorsson, Henry Conradson, Anita Danielsson, Agneta Hansson och Ulf Meijer. Suppleanterna: Lars-Bertil Larsson, Morgan Fors och Christina Wernram.

Firmatecknare, två i förening

Lars Brorsson, Henry Conradson, Anita Danielsson och Agneta Hansson.

Revisorer

Roland Held och Gun Witt, suppleant Esmir Sadikovic.
samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Åke Nanheden, Karl Jacobsson och Gert Frostander.

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Henry Conradson och Lars Brorsson.
Med personlig ersättare Anita Danielsson och Agneta Hansson.

Vicevärd

Har varit Björn Cederslätt.

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Vid årets slut var medlemsantalet 460 st.

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. Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 33 st.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhållsplan

Målning i entréer och trapphus.

Renovering av hissar.

Närvarobelysning i neregarage

Nya garagedörrar till 107 uppegarage.

Tak över grovsopsplats.

Äldre utrustning i tvättrum och torkrum bytt.

Årets löpande underhåll

Omlindning av hissmotor i 15 D

Garageväggen mot Dalbyvägen.

Aktiviteter

Värvstuga, Träffpunkten, Motionsrum, Gym, Biljard, Solarie, Bordtennis, Hobbyrum, Tennisbana, Fotbollsplan, Basketplan, 3 stora grillar.

Årsavgifter

Oförändrad.

Avsägelse lägenheter

Inga avsägelse.

Årlig stadgeenlig besiktning

Har utförts 2010-09-18. Med deltagande av:

Revisorn Roland Held och vice revisorn Esmir Sadikovic.

Från styrelsen Henry Conradson, Anita Danielsson, Agneta Hansson, Lars Brorsson, Morgan Fors och Christina Wernram.

Vicevärd Björn Cederslätt.

PEG

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

Åtgärder på ventilations- och värmesystem.

Äldre utrustning i tvättrum och torkrum.

Vattenbehandlingssystem för värme- och tappvatten.

Nätstängsel runt fotbollsplan.

Komplettering i utemiljön

Sarg runt lekplatser.

Isolering av undertak utanför huvudentré.

Ekonomi

Årsavgifter

Ingen förändring 2011.

Ekonomisk ställning och resultat

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

Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusental kronor

	09/10	08/09	07/08	06/07	05/06
Nettoomsättning	18 926	18 474	19 562	17 998	17 059
Rörelsens kostnader	-19 424	-16 187	-15 301	-24 456	-13 064
Finansiella poster, netto	-1 583	-1 778	-1 891	-1 628	-1 512
Årets resultat	-2 081	509	2 369	-8 086	2 483
Likvida medel & fin. placeringar	6 597	9 427	6 332	8 292	1 832
Skulder till kreditinstitut	45 896	48 896	50 336	56 922	53 508
Fond för yttre underhåll	11 624	10 874	7 801	16 052	14 044
Balansomslutning	62 472	67 989	68 428	72 626	77 509
Fastighetens taxeringsvärde	185 112	166 519	166 519	166 519	117 598

PLD

Bokslutsdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	2 028 431
Årets resultat	-2 081 460
Summa	-53 029

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-4 218 769
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	1 669 000
Balanseras i ny räkning	2 496 740
Summa	-53 029

Förslaget innebär:

Balanserat resultat ökar med	468 309
Fond för yttre underhåll minskar med jämfört med föregående år.	2 545 769



**HSB:s Brf Elisetorp i Arlov**

Resultaträkning		2009-09-01 2010-08-31	2008-09-01 2009-08-31
Nettoomsättning	Not 1	18 926 023	18 474 279
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-10 454 596	-9 853 189
Löpande underhåll	Not 3	-792 187	-869 438
Periodiskt underhåll	Not 4	-4 218 769	-1 536 929
Fastighetsskatt/avgift		-536 555	-521 876
Avskrivningar	Not 5	-3 422 132	-3 405 487
Summa fastighetskostnader		<u>-19 424 238</u>	<u>-16 186 919</u>
Rörelseresultat		-498 215	2 287 360
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		93 424	182 937
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 733 794	-2 052 783
Räntebidrag		<u>57 125</u>	<u>91 398</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 583 245</u>	<u>-1 778 448</u>
Årets resultat		-2 081 460	508 912
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		<u>-1 669 000</u>	<u>-2 287 000</u>
Disposition underhållsfond		<u>4 218 769</u>	<u>1 536 928</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>2 549 769</u>	<u>-750 072</u>
Faktiskt resultat		468 309	-241 160

**HSB:s Brf Elisetorp i Arlöv****Balansräkning****2010-08-31****2009-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark	Not 6	53 385 233	56 679 393
Markanläggningar	Not 7	870 120	978 885
Inventarier	Not 8	134 452	153 659
Pågående byggnation	Not 9	909 993	0
		<u>55 299 798</u>	<u>57 811 937</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar	Not 10	700	700
Egna Brf, långvarigt bruk		12 937	12 937
		<u>13 637</u>	<u>13 637</u>

Summa anläggningstillgångar

55 313 43557 825 574**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		38 743	35 572
Avräkningskonto HSB Malmö		1 096 544	1 925 767
Övriga fordringar	Not 11	117 931	117 888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	405 250	583 244
		<u>1 658 468</u>	<u>2 662 471</u>

Kortfristiga placeringar

Not 13

5 500 000

7 500 000

Kassa och bank

Kassa och Bank		1 000	1 000
		<u>1 000</u>	<u>1 000</u>

Summa omsättningstillgångar

7 159 46810 163 471**Summa tillgångar****62 472 903****67 989 045**

**HSB:s Brf Elisetorp i Arlov****Balansräkning****2010-08-31****2009-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

2 508 000

2 508 000

Fond för yttre underhåll

11 623 808

10 873 736

14 131 80813 381 736*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 028 431

2 269 591

Årets resultat

-2 081 460

508 912

-53 0292 778 503

Summa eget kapital

14 078 77816 160 239**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

44 896 051

47 896 051

44 896 05147 896 051*Kortfristiga skulder*

Kortfristig del av långfristiga skulder

Not 16

1 000 000

1 000 000

Leverantörsskulder

265 501

568 956

Skatteskulder

158 169

192 867

Fond för inre underhåll

1 009 585

947 515

Övriga skulder

Not 17

85 726

159 530

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

979 093

1 063 889

3 498 0743 932 756

Summa skulder

48 394 12551 828 807**Summa eget kapital och skulder****62 472 903****67 989 046****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

74 744 000

74 744 000

varav frigjorda

10 720 000

10 720 000

Ansvarsförbindelser

HSB Malmö

39 036

146 919

Fastigo

30 126

28 647

**HSB:s Brf Elisetorp i Arlöv****Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Redovisningsprinciper

Under året har byte av årsredovisningsmall ägt rum. Detta medför att uppställningar i resultat- och balansräkning samt noter skiljer sig delvis åt från föregående årsredovisning.

Även jämförelsesiffror för föregående år har justerats i årsredovisningen enligt den nya mallen.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 50-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 7,82 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10-20 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Pågående byggnation

Avser renovering av värme och ventilationssystem. Beräknad kostnad 1 133 000 kr.

Arbetet kommer att färdigställas under nästa verksamhetsår.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 26,3% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 10 161 057 kr (Föregående år 10 254 438 kr).

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2010-08-31	2009-08-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	127 498	114 094
Revisorsarvode	17 200	31 609
Löner och andra ersättningar	14 179	9 067
	<u>158 878</u>	<u>154 771</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	1 666 347	1 512 187
Uttagsskatt	408 438	420 758
Övriga kostnader anställda	9 321	20 080
	<u>2 084 106</u>	<u>1 953 025</u>
Gemensamma ersättningar		
Sociala kostnader	600 917	608 220
Övriga gemensamma kostnader	3 700	14 920
	<u>604 617</u>	<u>623 140</u>
Totalt	<u>2 847 600</u>	<u>2 730 936</u>

PLA



HSB:s Brf Elisetorp i Arlöv

Noter	2009-09-01 2010-08-31	2008-09-01 2009-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	17 683 896	17 556 077
Hysesintäkter	646 474	643 267
Intäkter el	592 943	283 320
Ovriga intäkter	144 890	133 797
Bruttoomsättning	19 068 203	18 616 461
Avsatt till inre fond	-142 179	-142 182
	18 926 023	18 474 279
Not 2 Drift		
Personalkostnader	2 847 600	2 730 936
Fastighetsskötsel och lokalvård	488 279	253 957
El	1 928 172	1 873 149
Uppvärmning	2 513 900	2 387 454
Vatten	672 202	665 880
Sophämtning	503 383	524 081
Ovriga avgifter	511 548	498 000
Förvaltningsarvoden	418 738	380 915
Ovriga driftskostnader	570 774	538 818
	10 454 596	9 853 189
Not 3 Löpande underhåll		
Löpande underhåll	66 343	113 213
Material i löpande underhåll	311 019	265 961
Löpande underhåll av bostäder	0	3 538
Löpande underhåll av lokaler	0	-19 250
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	104 958	103 002
Löpande underhåll tvättutrustning	59 497	59 305
Löpande underhåll av installationer	9 524	0
Löpande underhåll Va/sanitet	0	20 046
Löpande underhåll ventilation	0	20 875
Löpande underhåll el	30 600	33 248
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	12 691	16 026
Löpande underhåll hissar	107 273	89 111
Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	7 130
Löpande underhåll markytor	42 119	119 670
Löpande underhåll garage och p-platser	44 023	37 563
Försäkringsskador	4 140	0
	792 187	869 438
Not 4 Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll	0	186 250
Material i periodiskt underhåll	0	21 500
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	609 180	6 026
Periodiskt underhåll tvättutrustning	173 813	143 513
Periodiskt underhåll värme	110 156	0
Periodiskt underhåll el	0	61 250
Periodiskt underhåll hissar	3 155 625	158 750
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	47 489	0
Periodiskt underhåll markytor	0	18 281
Periodiskt underhåll garage och p-plats	122 506	941 359
	4 218 769	1 536 929
Not 5 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	3 294 160	3 277 516
Markanläggningar	108 765	108 765
Inventarier	19 207	19 206
	3 422 132	3 405 487

DEG



HSB:s Brf Elisetorp i Arlöv

Noter	2010-08-31	2009-08-31
Not 6 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	93 864 915	93 864 915
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 864 915	93 864 915
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-38 263 203	-34 985 687
Årets avskrivningar	-3 294 160	-3 277 516
Utgående avskrivningar	-41 557 363	-38 263 203
Bokfört värde Byggnader	52 307 552	55 601 712
Ingående anskaffningsvärde mark	1 077 681	1 077 681
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 077 681	1 077 681
Bokfört värde Mark	1 077 681	1 077 681
Bokfört värde Byggnader och Mark	53 385 233	56 679 393
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	142 000 000	124 000 000
Byggnad - lokaler	2 325 000	1 911 000
	144 325 000	125 911 000
Mark - bostäder	39 000 000	39 000 000
Mark - lokaler	1 787 000	1 608 000
	40 787 000	40 608 000
Taxeringsvärde totalt	185 112 000	166 519 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 087 650	0
Årets investeringar	0	1 087 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 087 650	1 087 650
Ingående ackumulerade avskrivningar	-108 765	0
Årets avskrivningar	-108 765	-108 765
Utgående avskrivningar	-217 530	-108 765
Bokfört värde	870 120	978 885
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	382 270	382 270
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	382 270	382 270
Ingående avskrivningar	-228 611	-209 405
Årets avskrivningar	-19 207	-19 206
Utgående avskrivningar	-247 818	-228 611
Bokfört värde	134 452	153 659
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	909 993	0
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	117 931	117 888
	117 931	117 888

PAG



HSB:s Brf Elisetorp i Arlöv

Noter	2010-08-31	2009-08-31			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	203 956	272 598			
Upplupna intäkter	22 811	296 003			
Ovriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	178 483	14 643			
	405 250	583 244			
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	5 500 000	7 500 000			
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res./Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 508 000	0	10 873 736	2 269 591	508 912
Vinstdisp enl. stämmobeslut			750 072	-241 160	-508 912
Årets resultat					-2 081 460
Belopp vid årets slut	2 508 000	0	11 623 808	2 028 431	-2 081 460
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788424902	4,04%	2011-06-15	10 000 000	0
Nordea Hypotek	39788427030	4,24%	2013-06-19	10 000 000	0
Nordea Hypotek	39788383513	1,00%	2011-02-17	5 839 261	1 000 000
Nordea Hypotek	39788487238	5,00%	2012-09-19	12 089 261	0
Stadshypotek	719710	1,05%	2010-10-30	7 967 528	0
				45 896 050	1 000 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					44 896 050
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					40 896 050
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 000 000	1 000 000
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				39 629	46 874
Arbetsgivaravgifter				46 097	51 050
Ovriga kortfristiga skulder				0	61 606
				85 726	159 530
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				272 372	328 781
Ovriga upplupna kostnader				706 721	735 108
				979 093	1 063 889

PES



HSB:s Brf Elisetorp i Arlöv

Noter

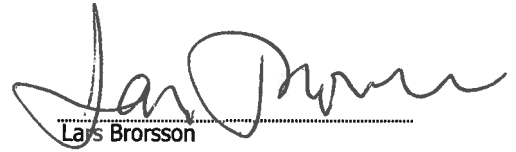
2010-08-31

2009-08-31

Arlöv 15/1 ~~2010~~ 2011


Henry Conradson

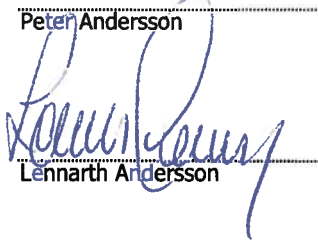

Agneta Hansson


Lars Brorsson


Peter Andersson

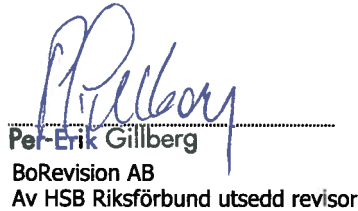

Anita Danielsson

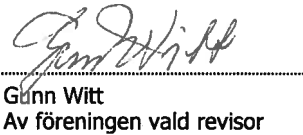

Ulf Mejer


Lennarth Andersson

Vår revisionsberättelse har 25/1 - 2011 avgivits beträffande denna årsredovisning


Roland Held
Av föreningen vald revisor


Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Gunn Witt
Av föreningen vald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Elisetorp i Arlöv

Organisationsnummer 746000-4638

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Brf Elisetorp i Arlöv för räkenskapsåret 2009-09-01 - 2010-08-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 25/1/2011 ~~2010~~

Roland Held
Av föreningen vald revisor

Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunn Witt
Av föreningen vald revisor

Motion - Föreslag till Hsb - Elisetorp
ANKOM

Vi är några barnfamiljer som vill att vår förening ska ombygga nyvarande fotbollsplan (som ingen använder idag) till en konstgräs fotbollsplan där barnen kan leka och spela fotboll.

Vi vill ha skriftlig svar och svaret ska skickas till:

P. Pajaziti
Elisetorpsv. 15 C

kontakt tel. 0733666302
person

Arlov 6.09.2010

ARLÖV 10 10 27

Motion**Säkerhetsdörrar**


Det har det senaste året har det varit flera lägenhetsinbrott i vår förening, det är därför viktigt.

- att styrelsen undersöker vad kostnaderna blir för att sätta in nya dörrar, säkerhetsdörrar utan brevinkast. En dörr utan inkast är en säkrare dörr.
- att styrelsen finner en lämplig lösning för de medlemmar som tidigare satt in en säkerhetsdörr.

Styrelsen har vid tidigare ett tillfälle tagit beslut om att renovera de befintliga dörrarna och som skulle innebära en lägre kostnad än nya dörrar. Med tanke på dörrarnas beskaffenhet så är den åtgärden att betrakta som kosmetisk.

En renovering av de befintliga dörrarna ger oss inte bättre dörrar beträffande inbrottsskydd och ljudisolering.

Samtidigt som nya dörrar sätts in bör en hållare för morgontidningen monteras vid lägenhetsdörren



Lena Norling

Motion till ordinarie föreningsstämma 2011.

Undertecknad föreslår stämman att ge styrelsen i uppdrag att se över användandet av de befintliga matkällarna.

Om inte behovet för matkällarna är stort, vill undertecknad att man undersöker möjligheten att göra mindre matkällaravdelningar som passar behovet och i samtidigt undersöker möjligheten att göra om resterande del av matkällarna till utrymmen vi kan nyttja till andra ändamål.

Mvh



Jutaporn Chamrasmee

296

Svar på motioner

1. Att ombygga fotbollsplanen till konstgräsplan
Styrelsen anser att detta är en styrelsefråga och anser därmed att motionen är besvarad.
2. Installation av säkerhetsdörrar.
Lägenhetsdörren ligger på den enskilde att åtgärda.
Styrelsen kan medverka till att samordna inköp till medlemmarna.
Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.
3. Att se över användandet av de befintliga matkällarna.
Styrelsen föreslår att stämman bifaller motionen

Inventarieförteckning 20101015 HSB brf Elisetorp.

Traktor Holder C760	Vävstolar, 4 st
Saltspridare	Dokumentförstörare
Schaktblad	Whiteboardtavla
Sopmaskin	OH-apparat, 3M 9400, s/w 99235569
Traktorvagn	Kassaskåp
Lövsugare	Nyckelskåp
Gräsklippare, Toro Proline 118	Kopieringsmaskin, Mita KM-1650
Gräsklippare, Stiga Pro-48	Dator, P4 1 st. (Träffpunkten)
Grästrimmer/Röjsåg Stihl FS 850	Dator, P4 1 st. (Kontor)
Jordfräs, Stiga JB20	Dator, P4 1 st. (Kontor)
Jordfräs, Honda FG201	Dator, Laptop, Fujitsu. (Revisorer)
Häcksax, bensin, Active 4-235	Canon Pixma MP530 (Kontor)
Gödningsspridare, PGM F80	Mikrovågsugn, Hugin 2308
Motorsåg, bensin, Sthil-250. 62540884	Telefoner, 1 st Diavox, 1 st Doro Afti 45
Lövblås Stihl BR 550	Telefonsvarare
Borrmaskin, Slag, Hilti TE 30-C	Larm, TeleTec Power 832
Borrmaskin, AEG SB 2E – 500 RL	Dammsugare, Bosch 85GBSG1-01
Borrmaskin, Milwaukee, batteridrivnen.	Bingotrumma m. Tillbehör
Sticksåg, Hilti. WSJ 110-EB	Dig. Kamera. Olympus C830
Rensmaskin, Ridgid K 5800	Dymo LabelWriter 400 Turbo
Rensmaskin, Ridgid K 50	Dymo Labelmanager Pc
Sopmaskin, Kärcher	
Kompressor, LT24 Reno	<u>Finns för uthyrning (inkl. lack).</u>
Skurmaskin Kärcher BR 530	Golvslipmaskin Scorpion, 9926710
Dammsugare, Pullman	Kantslipmaskin Nova, 99-18803
Cementblandare	
Elsvets PowerMax 2, 09203179	<u>Finns för utlåning mot dep. avg.</u>
Gassvets, 2 tuber	Bord, 3 st (180*70 cm)
Skruvställ, Matador, 3 st	Bord, 2 st (120*70 cm)
Transportkärra, (till stolar & bord)	Stolar, 25 st (klapp)
Nilfisk Alto, högtryckstvätt	Slagborrmaskin, Hilti
Vinkelslip. Bosch GWS-14-125d	
Fuktmätare, Tramex. ME10012052	Tapetserarbord, 2 st
Limpistol	
Magasinskärror, 3 st	
Skottkärra, 85 l	
Städvagn, 2 st. utomhusbruk	
Slangvagn	
Jeepdunkar, 3 st	
Domkraft, Compac	
Arbetsbänk, Black & Decker, ställbar	
Hyvelbänk, Sjöbergs	
Stegar, 12, 5, 2, 1.5, 1.3-meters	
Slipmaskin, Santo Brand	
Slipmaskin, Bosch, GEX 150-T	
Ångmaskin	
Sladdvinda, 25 meter	
Verktysbänk	
Solarie, Ultra Tan Red Savina	
Bordtennisbord, Stiga	
Biljardbord (marmorplatta)	

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt /nettoomsättning

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelse som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

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

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora. intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

PROGNOS PÅ MÅNADSAVGIFTER

Prognosen uppdateras varje år. Prognosens förutsättningar beskrivs på certifieringssidorna i årsredovisningen.

2011 OFÖRÄNDRAD
2012 HÖJNING 2%
2013 OFÖRÄNDRAD
2014 HÖJNING 2%
2015 OFÖRÄNDRAD



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisningen har på styrelsens uppdrag producerats av:
HSB Malmö, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö.
Tfn 040-35 77 00. www.hsb.se/malmo
Besöksadress: HSB MedlemsCenter, Föreningsgatan 15.