



## Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Jacob Persgården i Arlov

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Jacob Persgården i Arlöv med säte i Burlöv org.nr. 746000-4877 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2026-01-24.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Burlöv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Arlöv 6:18	1956-08-24	1956
Arlöv 6:19	1956-08-24	1956
Arlöv 6:20	1956-08-24	1956
Arlöv 6:3	1956-08-24	1956
Arlöv 6:6	1956-08-24	1956

#### Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ngår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	lokaler (hyresrätt)	205
50	p-platser	625
87	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 294
6	förråd	102
<b>Totalt 145 objekt</b>		<b>6 226</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 35 st 2 rok, 17 st 3 rok, 28 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Daliborka Mataruga	Ordförande	2025-03-13	
Daliborka Mataruga	Ledamot	2022-03-02	
Mili Mihic	Ordförande	2024-08-20	2025-03-13
Eldin Palic	Ledamot	2022-03-02	
Alexey Volkov	Ledamot	2020-03-11	
Kenneth Ingmar Becke	Ledamot	2025-03-13	
Niclas Ellberg	Ledamot	2016-03-23	
Camelia Georgiana Nicoara	Ledamot	2025-03-13	2025-06-17
Maja Tomic Kercel	Ledamot	2025-03-13	
Hagar Awdi	Ledamot	2024-04-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Camelia Nicora.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eldin Palic, Kenneth Ingmar Becke, Daliborka Mataruga, Camelia Georgiana Nicoara, Mili Mihic, Maja Tomic Kercel och Hagar Awdi.

Revisorer har varit: Jan Erik Holm vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Dina Sanchez (sammankallande) och Mustafa Dzindo, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

På extrastämma 2025-01-30 togs det första beslutat att anta nya stadgar.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-26. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar. På stämman togs det andra beslutat att anta nya stadgar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

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 2025-09-19.

Årsavgiften kommer förändras fr.o.m 2026-01-01 med +2%.

Styrelsen har omförhandlat avtalet med HSB för markskötsel och och därmed minskat föreningens utgifter. Detta har också inneburit att vi nu ansvarar för en del av det som tidigare HSB ansvarade för, t ex vår- och höststädning, gräsklippning och annan underhåll av grönytorna.

Avtalet med Anticimex har också omförhandlats på deras initiativ vilket innebär en mindre kostnad för föreningen.

Arbetet med att göra i ordning runt dammen och lusthuset har också påbörjats. Tanken är att minst en av dammarna ska fyllas igen och vanligt gräs ska sås. Anledningen till att en av dammarna eventuellt lämnas orörd är på grund av att den tjänar som uppsamling för regnvatten som annars hade gått mot hus 1.

Dörren i hus 5 har bytts eftersom den kärvade.

Klagomål gällande städning och andra försummelser har lämnats in till HSB med krav på kompensation.

Fönsteråtgärder i samarbete med entreprenören har påbörjats men inte slutförts. Antaligen kommer ny entreprenör att tas in eftersom den som utförde ursprungliga arbetet och skulle stå för garantiåtgärder inte svarar.

Torktumlare i hus 1 kommer att bytas ut och torktummlaren i hus 5 ska forslas bort.

Filmat stammar i hus 2, 5 och 7 i syfte att avgöra skick.

Omförhandlat räntan på ett lån på 6,6 miljoner som gick ut i augusti med en ny ränta på 3,48 %.

Införskaffat ny gräsklippare för mindre jobb samt reparerat den stora gräsklipparen.

Uppdaterat röckluckor enligt nya lagar och förordningar samt åtgärdat andra mindre brister som vi fick som anmärkning i det systematiska brandskyddsarbetet.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

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

Styrelsen anser att IMD-el hade varit en kostnadssparande lösning och ämnar att på sikt införa det.

Beroende på skick måste stammarna bättras på genom en relining eller i värsta fall bytas ut helt. Enligt underhållsplanen ligger detta arbete planerat inom de närmsta åren.

## Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 109 och under året har det tillkommit 21 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 113.

## Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	248	178	50	83	45
Skuldsättning, kr/kvm	5 240	5 287	5 334	4 965	4 348
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 443	5 492	5 541	5 157	4 516
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	5
Energikostnad, kr/kvm	236	264	258	242	219
Årsavgifter, kr/kvm	1 125	1 093	999	918	910
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	96	96	97	90
Totala intäkter, kr/kvm	1 109	1 093	1 000	915	977
Nettoomsättning, tkr	6 101	5 895	5 379	4 943	4 894
Resultat efter finansiella poster, tkr	402	147	-853	-346	-149
Soliditet, %	20	15	14	17	20

## Definitioner nyckeltal

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

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	150 000	0	0	150 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 107 931	0	-85 100	5 022 831
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>5 257 931</b>	<b>0</b>	<b>-85 100</b>	<b>5 172 831</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-128 217	146 955	85 100	103 838
Årets resultat, kr	146 955	-146 955	402 194	402 194
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>18 738</b>	<b>0</b>	<b>487 294</b>	<b>506 032</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>5 276 669</b>	<b>0</b>	<b>402 194</b>	<b>5 678 863</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 40 000 kr samt ianspråktagande skett med 125 100 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	18 738
Årets resultat, kr	402 194
Reservation till underhållsfond, kr	-40 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	125 100
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>506 032</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>506 032</b>

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

# Resultaträkning

		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 100 513	5 974 820
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	36 412
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>6 100 513</b>	<b>6 011 232</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 549 261	-3 825 914
Övriga externa kostnader	Not 5	-233 858	-246 633
Arvode och andra ersättningar	Not 6	-114 439	-106 756
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-837 675	-833 968
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-4 735 233</b>	<b>-5 013 270</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 365 280</b>	<b>997 962</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 237	750
Räntekostnader och liknande resultatposter		-971 324	-851 757
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-963 086</b>	<b>-851 007</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>402 194</b>	<b>146 955</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>402 194</b>	<b>146 955</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>402 194</b>	<b>146 955</b>

# Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	33 162 206	33 999 880
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>33 162 206</b>	<b>33 999 880</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 500	1 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>1 500</b>	<b>1 500</b>

<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>33 163 706</b>	<b>34 001 380</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	6 662
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 908 337	1 159 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	33 235	103 076
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 941 572</b>	<b>1 269 515</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	500 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>500 000</b>	<b>0</b>

<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>2 441 572</b>	<b>1 269 515</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>35 605 278</b>	<b>35 270 895</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	150 000	150 000
Fond för yttre underhåll	5 022 831	5 107 931
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>5 172 831</b>	<b>5 257 931</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	103 838	-128 217
Årets resultat	402 194	146 955
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>506 031</b>	<b>18 738</b>

### Summa Eget kapital

**5 678 862**      **5 276 668**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	25 454 188	28 813 888
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>25 454 188</b>	<b>28 813 888</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 359 700	259 700
Leverantörsskulder		286 633	121 730
Skatteskulder		27 748	14 061
Övriga kortfristiga skulder		0	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	798 147	784 548
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>4 472 228</b>	<b>1 180 339</b>

### Summa Skulder

**29 926 416**      **29 994 227**

### Summa Eget kapital och skulder

**35 605 278**      **35 270 895**

# Kassaflödesanalys

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 365 280	997 962
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	837 675	833 968
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>837 675</b>	<b>833 968</b>
Erhållen ränta	5 285	1 014
Erlagd ränta	-971 142	-852 596
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 237 099</b>	<b>980 348</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	78 056	76 967
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	191 707	-389 307
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>269 763</b>	<b>-312 340</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 506 861</b>	<b>668 008</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-505 252
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-505 252</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-259 700	-259 700
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-259 700</b>	<b>-259 700</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 247 161</b>	<b>-96 944</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 126 788</b>	<b>1 223 732</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 373 949</b>	<b>1 126 788</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 10 589 393 kr.  
Förändring jämfört med föregående år 0 kr.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Nettoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 881 988	5 712 456
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	72 036	30 015
	Hyror lokaler	30 720	30 720
	Hyror garage och parkeringsplatser	91 200	91 200
	Hyror informationsöverföring	0	42 021
	Hyror övrigt	57 000	51 039
	Övriga primära intäkter	30 943	80 081
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>6 163 887</b>	<b>6 037 532</b>
	Hysesbortfall	-63 374	-62 712
	<i>Summa</i>	<b>-63 374</b>	<b>-62 712</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>6 100 513</b>	<b>5 974 820</b>
		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	36 412
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>0</b>	<b>36 412</b>

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård mm	-1 265 649	-1 424 397
	Snö och halk-bekämpning	-6 638	-52 824
	Reparationer	-283 113	-278 389
	Planerat underhåll	-146 012	0
	Försäkringsskador	-25 594	-135 417
	El	-258 874	-257 875
	Uppvärmning	-855 314	-848 978
	Vatten	-181 451	-344 567
	Sophämtning	-45 344	-111 530
	Fastighetsförsäkring	-77 366	-73 791
	Kabel-TV och bredband	-122 513	-117 886
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-161 318	-144 620
	Övriga driftkostnader	-120 075	-35 638
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-3 549 261</b>	<b>-3 825 914</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 867	-6 699
	Administrationskostnader	-38 256	-100 801
	Extern revision	-18 500	-12 375
	Konsultkostnader	-43 750	-9 588
	Medlemsavgifter	-36 520	-36 520
	Föreningsverksamhet	-1 848	-1 942
	Övriga förvaltningskostnader	-90 117	-78 708
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-233 858</b>	<b>-246 633</b>
Not 6	Arvode och andra ersättningar	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Arvode och andra ersättningar</i>		
	Arvode styrelse	-80 447	-76 201
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-1 600	0
	Sociala avgifter	-26 392	-24 555
	<i>Summa Arvode och andra ersättningar</i>	<b>-114 439</b>	<b>-106 756</b>

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 926 739	39 702 417
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 500 000	3 500 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 670 600	3 670 600
	Årets investeringar	0	2 224 322
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>49 097 339</b>	<b>49 097 339</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 097 459	-14 263 491
	Årets avskrivningar	-837 675	-833 968
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-15 935 133</b>	<b>-15 097 459</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>33 162 206</b>	<b>33 999 880</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	53 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 133 000	281 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 800 000	18 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>69 933 000</b>	<b>66 681 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	29 661 000	29 661 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>29 661 000</b>	<b>29 661 000</b>
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 873 949	1 126 788
	Övriga fordringar	34 388	32 989
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 908 337</b>	<b>1 159 777</b>
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	3 381	429
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 855	102 648
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>33 235</b>	<b>103 076</b>

**Not 10 Övriga kortfristiga placeringar** **2025-08-31** **2024-08-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB		500 000	0
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>		<b>500 000</b>	<b>0</b>

**Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-08-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	2,41%	2026-04-16	3 125 000	20 000
Handelsbanken	3,03%	2032-03-30	3 290 000	70 000
Swedbank Hypotek AB	2,68%	2027-08-28	6 551 562	69 700
SBAB Bank AB	3,85%	2027-11-12	13 877 326	0
SBAB Bank AB	3,94%	2028-03-17	1 975 000	100 000
			<b>28 818 888</b>	<b>259 700</b>

Långfristig del	25 454 188
Nästa års amortering av långfristig skuld	239 700
Lån som ska konverteras inom ett år	3 125 000
Kortfristig del	3 364 700
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	259 700
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 038 800
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	2 940 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,34%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** **2025-08-31** **2024-08-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	481 831	498 319
Upplupna räntekostnader	22 739	22 557
Övriga upplupna kostnader	293 577	263 672
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>798 147</b>	<b>784 548</b>

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 6 februari 2026.  
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Daliborka Mataruga  
Ordförande

Kenneth Ingmar Becke

Hagar Awdi

Niclas Ellberg

Alexey Volkov

Maja Tomic Kercel

Eldin Palic

Vår revisionsberättelse har lämnats

Jan Erik Holm  
Av föreningen vald revisor

Valon Gashi  
BoRevision  
Av HSB riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Jacob Persgården i Arlöv, org.nr. 746000-4877

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jacob Persgården i Arlöv för räkenskapsåret Ja.

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 2025 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Jacob Persgården i Arlöv för räkenskapsåret Ja 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsd 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Erik Holm  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Jacob Persgården i Arlöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Daliborka Mataruga

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-08 kl. 16:57:13



### Kenneth Ingmar Becke

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-08 kl. 16:39:06



### Hagar Awdi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 20:46:14



### Niclas Ellberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 15:36:43



### Alexey Volkov

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-08 kl. 16:40:55



### Maja Tomic Kercel

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-08 kl. 16:50:47



### Eldin Palic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 00:31:50



### Jan Erik Holm

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 20:07:31



### Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 10:34:15



## Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Jacob Persgården i Arlöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Jan Erik Holm

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 20:02:24



### Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 10:33:58



# 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.