



# ÅRSREDOVISNING 2022-2023

HSB brf Jacob Persgården i Arlöv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Jacob Persgården i Arlov  
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma 29 februari 2024 klockan 18:00.  
Lokal: Föreningens lokal i källaren (ingång på utsidan) på Jakob Persvägen 3.

## DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och personer med fullmakt
6. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
7. Godkännande av dagordning
8. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
9. Val av minst två rösträknare
10. Fråga om kallelsen skett i behörig ordning
11. Genomgång av styrelsens årsredovisning
12. Genomgång av revisorernas berättelse
13. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Valberedningens redogörelse
16. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
17. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av styrelseledamöter och suppleanter
19. Presentation av HSB-ledamot
20. Beslut om antal revisorer och suppleanter
21. Val av revisor/er och suppleanter
22. Fastställande av valberedningsinstruktion
23. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
24. Beslut om datum för stämma för revidering av föreningens stadgar till gällande lag
25. Föreningsstämmans avslutande







# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Jacob Persgården i Arlöv

Org nr: 746000-4877

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31. Föreningens 64:e verksamhetsår

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens mark uppläts av Burlövs kommun till föreningen 1956. Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1956–1957 på fastigheterna: Arlöv 6:3, 6:6, 6:18, 6:19 samt 6:20 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Jakob Persvägen 1,2,3,5, och 7.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Arlöv.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	7 st.	30 m <sup>2</sup>
2	28 st.	58-59 m <sup>2</sup>
3	24 st.	60,5-70 m <sup>2</sup>
4	28 st.	71,5-72 m <sup>2</sup>
Totalt:	87 st.	5294 m <sup>2</sup>
Lägenheternas medelyta:		60,9 m <sup>2</sup>
Lokaler:	3 st.	205m <sup>2</sup>
Garage:	2 st.	MC garage
Parkeringsplatser:		48 st.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 februari 2023 kl. 18:00.  
Närvarande var 24 röstberättigade medlemmar.

## Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande: Cecilia Bivolarevic  
Vice ordförande: Mili Mihic  
Sekreterare: Daliborka Mataruga  
Ledamot: Alexey Volkov  
Ledamot: Eldin Palic  
Utsedd av HSB: Niclas Ellberg  
Studieorganisatör: Stefan Britting, avgick i början av verksamhetsåret  
Suppleant: Inga suppleanter

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mili Mihic och Eldin Palic. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

## Firmatecknare i förening

Mili Mihic, Cecilia Bivolarevic, Daliborka Mataruga och Eldin Palic.

## Revisorer

Jan Holm samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

## Valberedning

Dina Cehic och Mustafa Dzindo.

## Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Cecilia Bivolarevic

Cecilia Bivolarevic och Eldin Palic som suppleant.

## Förvaltare

Christian Höglund, ordinarie förvaltare  
Sara Boström, biträdande förvaltare

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Det senaste verksamhetsåret har styrelsen genomfört såväl planerade som oplanerade underhållsåtgärder. Till de planerade åtgärderna räknas byte av värmecentralen i samtliga hus. Föreningen har behövt låna 2 150 000 kronor för att genomföra arbetet. Föreningen har också genomfört den obligatoriska och planerade underhållsåtgärden kontroll av ventilationssystem (OVK). Föreningen förnyade även avtalet för internetleverans med Bahnhof. De oplanerade åtgärderna som styrelsen står bakom är plattläggning vid miljöhuset

och montering av pollare med brandlås i syfte att hindra tunga fordon att skapa spår i marken vid miljöhuset. Vidare har styrelsen omvandlat föreningslokalen i hus 2 till förråd som idag hyrs ut till medlemmarna mot en avgift av 500 kr / förråd och månad. Lusthuset bredvid hus 1 har också stängt i syfte att undvika samling av obehöriga som vid upprepade tillfällen orsakat skadegörelse på föreningens egendom. Andra åtgärder som styrelsen har genomfört under det gångna verksamhetsåret är omförhandling av avtalet med Anticimex. Styrelsen har också omförhandlat kontrakt med HSB beträffande fastighets- och markskötsel samt lokalvård. Ändamålet med denna omförhandling har varit att minimera kommande hyreshöjning. Slutligen kan nämnas att styrelsen även har tecknat ett nytt avtalat för snöröjning och halkbekämpning.

Stadgeenlig okulärbesiktning av fastigheterna utfördes av styrelsen den 2023-05-28. Vid denna okulära besiktning framkom att fastigheterna är i gott skick. Vissa mindre fel som noterades överlämnades till förvaltaren för vidare åtgärd.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Det kommande året planerar styrelsen inte för några större investeringar. Vi ämnar istället att spara pengar för kostsammare kommande år som inkluderar stambyte, byte av både termostatventiler och värmeledningar.

## Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 985 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Styrelsen har gått igenom den för år 2023/2024 upprättade budgeten som visade ett behov av avgiftshöjning med 15 %. Styrelsen beslöt att se över kostnaderna. Detta har medfört bland annat beslut av omförhandling av avtalet med HSB. Översyn av föreningens kostnader har resulterat i att hyran behöver höjas med 5%. Hyreshöjningen gäller fr.o.m. 2024-01-01. På förra årets stämma beslutades att avgifterna ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 333 288 kr. Under året har föreningen amorterat 142 200 kr vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 206 år.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider enligt nedan.

Bank	Summa	Bindningstid
Swedbank Hypotek AB	6 690 962	2024.08.23
SBAB Bank AB	3 160 000	2026.04.16
SBAB Bank AB	2 175 000	2028.03.17
SBAB Bank AB	13 877 326	2027.10.28
Stadshypotek	3 430 000	2032.03.30

## Kommentarer till Årets resultat

Föreningen har fått ökade kostnader som inte kunde täckas med dåvarande inkomster. Kostnaderna beror till största delen på höjda räntor på lån som skulle omförhandlas under andra halvan av räkenskapsåret. Även leverantörskostnaderna har ökat. Dessa ökade kostnader täcktes av en tioprocentig höjningen av hyresavgiften i januari 2023. Samt ytterligare en femprocentig höjning i mars 2023.

## **Extrastämma**

Ingen extra föreningsstämma har hållits under året.

## **Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning**

Styrelseledamoten Stefan Britting valde att avsluta sitt uppdrag i början av verksamhetsåret.

## **Väsentliga avtal**

HSB Malmö tre år.

Anticimex ett år.

Cima Maskin AB ett år.

## **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför**

Föreningen måste fortfarande förhålla sig till oroligt omvärldsläge och höjda räntor och leverantörskostnader som en osäkerhetsfaktor.

## **Medlemsinformation**

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 108 medlemmar (106 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
Rörelsens intäkter	5 499	5 031	5 370	4 948	4 777
Rörelsens kostnader	-5 593	-5 123	-5 301	-5 519	-4 607
Finansiella poster, netto	-760	-254	-217	-224	-188
Årets resultat	-853	-346	-149	-795	-18
Likvida medel & fin placeringar	1 224	1 084	1 159	1 245	2 124
Skulder till kreditinstitut	29 333	27 300	23 908	23 997	22 122
Fond för yttre underhåll	5 006	5 295	5 331	5 236	5 386
Balansomslutning	35 772	34 318	31 471	31 743	32 052
Fastigheters taxeringsvärde	66 681	66 681	57 055	57 055	57 055
Soliditet (%)	14	17	20	21	23
Räntekostnad kr/kvm	144	48	41	43	39
Låneskuld kr/kvm	5 541	4 965	4 516	4 533	4 023
Avgift kr/kvm	985	904	896	861	863

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	150 000	0	5 294 910	884 510	-346 292	<b>5 983 128</b>
Ianspråktagande 2022/23 av yttre fond			-472 979	472 979		<b>0</b>
Avsättning år 2022/23 yttre fond			172 000	-172 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-346 292	346 292	<b>0</b>
Öresavrundning				1		<b>1</b>
Årets resultat					-853 415	<b>-853 415</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>150 000</b>	<b>0</b>	<b>4 993 931</b>	<b>839 198</b>	<b>-853 415</b>	<b>5 129 714</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	839 198
årets förlust	-853 415
	<b>-14 217</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-14 217
	<b>-14 217</b>



## Resultaträkning

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 323 289	4 870 914
Övriga intäkter	3	175 777	159 776
		<b>5 499 066</b>	<b>5 030 690</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-603 353	-613 745
Planerat underhåll	5	-472 979	-162 157
Fastighetsavgift/skatt		-141 053	-134 963
Driftskostnader	6	-3 031 394	-2 912 775
Övriga kostnader	7	-596 298	-553 288
Personalkostnader	8	-94 487	-105 243
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-653 305	-640 588
		<b>-5 592 869</b>	<b>-5 122 759</b>
		<b>-93 803</b>	<b>-92 069</b>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 511	1 217
Räntekostnader och liknande resultatposter		-761 124	-255 441
		<b>-759 613</b>	<b>-254 224</b>
		<b>-853 415</b>	<b>-346 292</b>
<b>Årets resultat</b>			



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	32 609 526	29 447 831
Pågående nyanläggningar	10	1 719 070	3 657 443
		<b>34 328 596</b>	<b>33 105 274</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	1 500	1 500
		<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 330 096</b>	<b>33 106 774</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 713
Avgifts- och hyresfordringar		0	5 730
Avräkningskonto HSB Malmö		1 223 732	1 083 988
Övriga fordringar	12	105 956	28 589
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	112 628	90 507
		<b>1 442 316</b>	<b>1 211 527</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 442 316</b>	<b>1 211 527</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 772 412</b>	<b>34 318 301</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		150 000	150 000
Fond för yttre underhåll	14	4 993 931	5 294 910
		<b>5 143 931</b>	<b>5 444 910</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst		839 198	884 510
Årets resultat		-853 415	-346 292
		<b>-14 217</b>	<b>538 218</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 129 714</b>	<b>5 983 128</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	22 452 326	13 263 462
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 452 326</b>	<b>13 263 462</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	6 880 962	14 037 026
Leverantörsskulder		520 283	172 236
Aktuella skatteskulder		10 494	8 056
Övriga skulder	18	180	420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	778 453	853 973
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 190 372</b>	<b>15 071 711</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 772 412</b>	<b>34 318 301</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-853 415	-346 292
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		653 305	640 588
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-200 110</b>	<b>294 296</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-91 045	-23 789
Förändring av kortfristiga skulder		274 725	-199 287
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-16 430</b>	<b>71 220</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 876 626	-3 539 318
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 876 626</b>	<b>-3 539 318</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av lån		2 032 800	3 392 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>2 032 800</b>	<b>3 392 800</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>139 744</b>	<b>-75 298</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 083 988	1 159 286
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 223 732</b>	<b>1 083 988</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022/2023.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 66 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,00 %.

#### 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 10 589 393 kr (fg år 10 589 393 kr)

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Årsavgifter bostäder	5 215 114	4 786 320
Hysesintäkter	91 375	84 594
Övriga intäker ej moms	16 800	0
	<b>5 323 289</b>	<b>4 870 914</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Bredbandsabonnemang	72 036	72 036
Bidrag och ersättning personal, anställnings upphörande	15 437	67 675
Överlåtelseavgifter	8 876	9 610
Pantförskrivningsavgifter	4 998	10 052
Påminnelseavgift	88	403
Erhållna bidrag	74 342	0
	<b>175 777</b>	<b>159 776</b>

## Not 4 Reparationer

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Reparationer, bostäder	1 313	50 263
Reparation, lokaler	198 083	0
Reparationer av gemensamma utrymmen	53 677	39 499
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	7 274
Reparationer av installationer	2 171	4 098
Reparationer, VA/sanitet	31 873	61 637
Reparationer, Värme	12 417	17 630
Reparationer, Ventilation	51 726	4 553
Reparationer el/tele	49 747	6 710
Reparationer hissar	35 361	103 667
Reparationer av byggnader utvändigt	0	38 952
Reparationer, TV/antennutrustning, passagesystem	0	4 996
Reparation av markytor	72 606	187 138
Reparation av p-platser	0	624
Reparation försäkringsärende	84 072	59 542
Reparation, övrigt	10 306	27 161
Öresavrundning	1	1
	<b>603 353</b>	<b>613 745</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>-2022-08-31</b>
Planerat UH av gemensamma utrymmen	430 685	73 907
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	42 294	0
Planerat UH VA/sanitet	0	88 250
	<b>472 979</b>	<b>162 157</b>

### Not 6 Driftskostnader

	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>-2022-08-31</b>
Fastighetsskötsel	348 256	363 132
Fastighetsskötsel, Grundavtal	0	429 510
Fastighetsskötsel, Övriga avtal	894 124	371 325
Städ, Grundavtal	0	27 500
Fastighetsskötsel, Extradebiteringar	0	19 953
Trädgårdsskötsel, Extradebiteringar	0	9 516
Elavgifter för drivkraft och belysning	253 292	223 788
Uppvärmning, fjärrvärme	864 040	797 265
Vatten	300 798	309 336
Sophämtning	129 148	130 463
Fastighetsförsäkringar	69 315	67 569
Brandskydd	38 018	40 658
Kabel-TV	44 057	48 257
Bredband	74 316	74 503
Obligatoriska besiktningkostnader	16 031	0
Öresavrundning	-1	0
	<b>3 031 394</b>	<b>2 912 775</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>-2022-08-31</b>
Förvaltningsarvoden	382 455	371 061
Avgifter för juridiska åtgärder	38 726	16 328
Förbrukningsinventarier	37 975	49 562
Medlemsavgift HSB	36 520	36 520
Revisionsarvoden - extern revisor	12 000	10 625
Överlåtelseavgifter	8 769	9 574
Pantförskrivningsavgifter	4 996	7 671
Övriga externa kostnader	74 856	51 947
Öresavrundning	1	0
	<b>596 298</b>	<b>553 288</b>

## Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	74 300	36 898
Revisionsarvode *	0	6 000
Övriga arvoden och ersättningar **	0	4 000
Löner anställda	0	13 188
	<b>74 300</b>	<b>60 086</b>
<b>Sociala kostnader och uttagsskatt</b>		
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	0	31 923
Sociala avgifter enligt lag och avtal	20 187	13 234
	<b>20 187</b>	<b>45 157</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>94 487</b>	<b>105 243</b>

\* I fjol reserverades ett revisorsarvode för mycket.

\*\* Valberedning arvoderas numera med mötesarvode.

## Not 9 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 391 025	36 391 025
Överfört från pågående byggnation, hissar	3 815 000	0
Utrangering, äldre hissar	-503 608	0
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>39 702 417</b>	<b>36 391 025</b>
Ingående ack. avskrivningar byggnader	-13 118 694	-12 648 166
Årets avskrivningar byggnader	-483 246	-470 528
Utrangering, äldre hissar	503 608	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 098 332</b>	<b>-13 118 694</b>
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	3 670 600	3 670 600
Ingående ackumulerade avskrivningar	-995 100	-825 040
Årets avskrivningar	-170 060	-170 060
<b>Bokfört värde markanläggning</b>	<b>2 505 440</b>	<b>2 675 500</b>
Bokfört värde mark	3 500 000	3 500 000
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>3 500 000</b>	<b>3 500 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>32 609 525</b>	<b>29 447 831</b>
Taxeringsvärden byggnader	48 281 000	48 281 000
Taxeringsvärden mark	18 400 000	18 400 000
	<b>66 681 000</b>	<b>66 681 000</b>



### Not 10 Pågående nyanläggningar

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	3 657 443	118 125
Årets investeringar, hissar	195 057	3 539 318
Överfört till Byggnader, hissar	-3 815 000	0
Årets investering värmekulvert	1 650 320	0
Förstudie IMD	31 250	0
		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 719 070</b>	<b>3 657 443</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 719 070</b>	<b>3 657 443</b>

Pågående arbete avser värmekulvert och förstudie IMD. Arbetet med värmekulverten beräknas uppgå till 2,2 miljoner kr och vara klart hösten 2023.

### Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	2022-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 000	1 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 500</b>	<b>1 500</b>

### Not 12 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	105 956	28 589
	<b>105 956</b>	<b>28 589</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	693	703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	111 935	89 803
Öresavrundning	0	-1
	<b>112 628</b>	<b>90 505</b>

Övriga förutbetalda kostnader avser fastighetsförsäkring, bredband och avtal för skadedjursbekämpning.

#### Not 14 Fond för yttre underhåll

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	5 294 910	5 331 067
Avsättning	172 000	126 000
Ianspråktagande	-460 479	-162 157
	<b>5 006 431</b>	<b>5 294 910</b>

#### Not 15 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	29 661 000	27 718 000
	<b>29 661 000</b>	<b>27 718 000</b>

#### Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
SBAB	2,41	2026-04-16	3 160 000	3 180 000
Swedbank Hypotek	0,81	2024-08-23	6 690 962	6 760 662
SEB	0,58	2022-10-28	0	13 877 326
Stadshypotek	3,09	2032-03-30	3 430 000	3 482 500
SBAB	3,85	2027-11-12	13 877 326	0
SBAB	3,94	2028-03-17	2 175 000	0
			<b>29 333 288</b>	<b>27 300 488</b>

#### Not 17 Skulder till kreditinstitut

6 880 962 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 142 200 kr. Om 5 år beräknas skulden uppgå till 28 034 788 kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	6 880 962	14 037 026
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	22 452 326	13 263 462
	<b>29 333 288</b>	<b>27 300 488</b>

#### Not 18 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Lagstadgade sociala avgifter	0	0
Påminnelser/överlåtelse till HSB	180	420
	<b>180</b>	<b>420</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Upplupna arvoden	80 300	89 000
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	25 230	27 964
Upplupna räntekostnader	23 396	23 698
Förskottsbetalda hyror och avgifter	503 067	428 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 376	164 102
Beräknat arvode för revision	12 000	11 000
Upplupen el	12 144	20 776
Upplupen värme	33 114	29 580
Upplupen vatten	52 634	49 042
Upplupen sophämtning	10 193	9 946
Öresavrundning	-1	1
	<b>778 453</b>	<b>853 973</b>

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelse och revisorer

Arlöv 2024-02-07

Cecilia Bivolarevic  
Ordförande

Mili Mihic  
Styrelseledamot

Eldin Palic  
Styrelseledamot

Alexey Volkov  
Styrelseledamot

Daliborka Mataruga  
Styrelseledamot

Niclas Ellberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Jan Holm  
Av föreningen utsedd revisor

Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### 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 J. Persgården i Arlov för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 2024-02-07

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Holm  
Av föreningen vald revisor



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

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

## AVSKRIVNINGAR

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

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom fören-

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

## TOMTRÄTT

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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







Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.