



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening
Jacob Persgården i Arlöv

MEDLEM 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 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-04.

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 ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
3	lokaler (hyresrätt)	205
50	p-platser (var av 2 MC-platser)	0
87	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 294

Totalt 140 objekt	5 499
-------------------	-------

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.
Cecilia Bivolarevic	Ordförande	2022-03-02	2024-06-18
Mili Mihic	Ordförande	2024-06-18	
Mili Mihic	Ledamot	2022-03-02	
Stefan Britting	Ledamot	2022-03-02	2024-01-29
Eldin Palic	Ledamot	2022-03-02	
Alexey Volkov	Ledamot	2020-03-11	
Daliborka Mataruga	Ledamot	2022-03-02	
Niclas Ellberg	Ledamot	2016-03-23	
Hagar Adil Ali	Ledamot	2024-04-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Alexey Volkov och Daliborka Mataruga samt fyllnadsval efter Cecilia Bivolarevic.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eldin Palic, Daliborka Mataruga, Cecilia Bivolarevic, Mili Mihic och Hagar Adil Ali.

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

Valberedning har varit: Lennart Bengtsson (sammankallande) och Jimmy Wahlgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-29. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 2% fr.o.m. 2025-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste fastighetsbesiktning utfördes den 2024-09-12.

Styrelsen har omförhandlat avtalet med HSB för markskötsel 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 grönytor.

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 fösummelser 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 torktumlaren 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.

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 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 105 och under året har det tillkommit 16 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 108.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	178	50	83	45	57
Skuldsättning, kr/kvm	5 287	5 334	4 965	4 348	4 364
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 492	5 541	5 157	4 516	4 533
Räntekänslighet, %	5	6	6	5	5
Energikostnad, kr/kvm	264	258	242	219	220
Årsavgifter, kr/kvm	1 093	999	918	910	874
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	97	90	94
Totala intäkter, kr/kvm	1 093	1 000	915	977	900
Nettoomsättning, tkr	5 895	5 379	4 943	4 894	4 746
Resultat efter finansiella poster, tkr	147	-853	-346	-149	-795
Soliditet, %	15	14	17	20	20

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

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

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	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	4 993 931	0	114 000	5 107 931
S:a bundet eget kapital, kr	5 143 931	0	114 000	5 257 931
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	839 198	-853 415	-114 000	-128 217
Årets resultat, kr	-853 415	853 415	146 955	146 955
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-14 217	0	32 955	18 738
S:a eget kapital, kr	5 129 714	0	146 955	5 276 669

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 114 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-14 217
Årets resultat, kr	146 955
Reservation till underhållsfond, kr	-114 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	18 738

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	18 738

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

Resultaträkning

Not

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

Nettoomsättning

2

5 894 739

5 378 525

Övriga intäkter

3

116 493

120 541

6 011 232**5 499 066****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-413 806

-603 353

Planerat underhåll

5

0

-472 979

Fastighetsavgift/skatt

-144 620

-141 053

Driftskostnader

6

-2 912 619

-3 031 394

Övriga kostnader

7

-601 501

-596 298

Personalkostnader

8

-106 756

-94 487

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-833 968

-653 305

-5 013 270**-5 592 869****Rörelseresultat****997 962****-93 803****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

750

1 511

Räntekostnader och liknande resultatposter

-851 757

-761 124

-851 007**-759 613****Årets resultat****146 955****-853 415**

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	33 999 880	32 609 526
Pågående nyanläggningar	10	0	1 719 070
		33 999 880	34 328 596
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		34 001 380	34 330 096
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 662	0
Avräkningskonto HSB Malmö		1 126 788	1 223 732
Övriga fordringar	12	32 989	105 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	103 076	112 628
		1 269 515	1 442 316
Summa omsättningstillgångar		1 269 515	1 442 316
SUMMA TILLGÅNGAR		35 270 895	35 772 412

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		150 000	150 000
Fond för yttre underhåll	14	5 107 931	4 993 931
		5 257 931	5 143 931
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		-128 217	839 198
Årets resultat		146 955	-853 415
		18 738	-14 217
Summa eget kapital		5 276 669	5 129 714
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	28 813 888	22 452 326
Summa långfristiga skulder		28 813 888	22 452 326
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	259 700	6 880 962
Leverantörsskulder		121 730	520 283
Aktuella skatteskulder		14 061	10 494
Övriga skulder	18	300	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	784 547	778 453
Summa kortfristiga skulder		1 180 338	8 190 372
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 270 895	35 772 412

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

146 955

-853 415

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

833 968

653 305

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****980 923****-200 110****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

75 857

-91 045

Förändring av kortfristiga skulder

-388 772

274 725

Kassaflöde från den löpande verksamheten**668 008****-16 430****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-505 252

-1 876 626

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-505 252****-1 876 626****Finansieringsverksamheten**

Förändring av lån

-259 700

2 032 800

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-259 700****2 032 800****Årets kassaflöde****-96 944****139 744****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 223 732

1 083 988

Likvida medel vid årets slut**1 126 788****1 223 732**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar mm.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023/2024.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 65 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,45 %.

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

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	5 712 456	5 215 114
Hysesintäkter	110 247	91 375
Bredbandsabonnemang och IP-telefoni, ej moms*	72 036	72 036
	5 894 739	5 378 525

El, vatten, värme och bredband ingår i årsavgifter. Bredband redovisas separat i noten.

* Redovisades i fjol i not 3. Föregående års siffror i noter justerade.

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Bidrag och ersättning personal, anställnings upphörande	36 412	15 437
Överlåtelseavgifter	14 210	8 876
Pantförskrivningsavgifter	5 634	4 998
Påminnelseavgift	422	88
Erhållna bidrag	0	74 342
Betalningsförelägganden/stämningsansökan	48 500	0
Övriga intäkter ej moms	11 315	16 800
	116 493	120 541

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löpande UH bostäder	8 836	1 313
Löpande UH, lokaler	0	198 083
Löpande UH av gemensamma utrymmen	34 332	53 677
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	4 015	0
Löpande UH av installationer	48 528	2 171
Reparationer, VA/sanitet	21 738	31 873
Reparationer, Värme	44 432	12 417
Reparationer, Ventilation	29 036	51 726
Reparationer el/tele	7 444	49 747
Reparationer hissar	41 616	35 361
Reparationer av byggnader utvändigt	36 879	0
Reparation av markytor	1 534	72 606
Reparation försäkringsärenden	135 417	84 072
Reparation, övrigt	0	10 306
Öresavrundning	-1	1
	413 806	603 353

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Planerat UH av gemensamma utrymmen	0	430 685
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	42 294
	0	472 979

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Fastighetsskötsel	256 719	348 256
Fastighetsskötsel, Övriga avtal	759 878	894 124
Elavgifter för drivkraft och belysning	257 875	253 292
Uppvärmning, fjärrvärme	848 978	864 040
Vatten	344 567	300 798
Sophämtning	111 530	129 148
Fastighetsförsäkringar	73 791	69 315
Brandskydd	35 638	38 018
Kabel-TV	45 506	44 057
Bredband	72 380	74 316
Obligatoriska besiktningskostnader	11 594	16 031
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	94 162	0
Öresavrundning	1	-1
	2 912 619	3 031 394

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Förvaltningsarvoden	423 242	382 455
Avgifter för juridiska åtgärder	70 480	38 726
Förbrukningsinventarier	5 799	37 975
Medlemsavgift HSB	36 520	36 520
Revisionsarvoden - extern revisor	12 375	12 000
Överlåtelseavgifter	14 206	8 769
Pantförskrivningsavgifter	6 776	4 996
Övriga externa kostnader	32 103	74 856
Öresavrundning		1
	601 501	596 298

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	76 201	74 300
Revisionsarvode	6 000	0
	82 201	74 300
Sociala kostnader och uttagsskatt		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	24 555	20 187
	24 555	20 187
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	106 756	94 487

Not 9 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 702 417	36 391 025
Överfört från pågående byggnation, hissar	0	3 815 000
Utrangering, äldre hissar	0	-503 608
Överfört från Pågående byggnation, värmecentraler	2 224 322	0
Bokfört värde byggnader	41 926 739	39 702 417
Ingående ack. avskrivningar byggnader	-13 098 332	-13 118 694
Årets avskrivningar byggnader	-663 907	-483 246
Utrangering, äldre hissar	0	503 608
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 762 239	-13 098 332
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	3 670 600	3 670 600
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 165 160	-995 100
Årets avskrivningar	-170 060	-170 060
Bokfört värde markanläggning	2 335 380	2 505 440
Bokfört värde mark	3 500 000	3 500 000
Bokfört värde mark	3 500 000	3 500 000
Bokfört värde byggnader och mark	33 999 880	32 609 525
Taxeringsvärden byggnader	48 281 000	48 281 000
Taxeringsvärden mark	18 400 000	18 400 000
	66 681 000	66 681 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 719 070	3 657 443
Årets investeringar, hissar	0	195 057
Överfört till Byggnader, hissar	0	-3 815 000
Årets investering värmekulvert	574 002	1 650 320
Kostnadsfört förstudie IMD och trapphusmålning	-68 750	31 250
Överfört till Byggnader, värmecentraler	-2 224 322	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 719 070
Utgående redovisat värde	0	1 719 070

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 000	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Utgående redovisat värde	1 500	1 500

Not 12 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	32 989	105 956
	32 989	105 956

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	429	693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 648	111 935
Öresavrundning	-1	0
	103 076	112 628

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

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	4 993 931	5 294 910
Avsättning	114 000	172 000
Anspråktagande	0	-472 979
	5 107 931	4 993 931

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	29 661 000	29 661 000
	29 661 000	29 661 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
SBAB	2,41	2026-04-16	3 140 000	3 160 000
Swedbank Hypotek	2,68	2027-08-25	6 621 262	6 690 962
Stadshypotek	3,09	2032-03-30	3 360 000	3 430 000
SBAB	3,85	2027-11-12	13 877 326	13 877 326
SBAB	3,94	2028-03-17	2 075 000	2 175 000
			29 073 588	29 333 288

Not 17 Skulder till kreditinstitut

259 700 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 259 700 kr. Om 5 år beräknas skulden uppgå till 27 775 088 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	259 700	6 880 962
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	28 813 888	22 452 326
	29 073 588	29 333 288

Not 18 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Påminnelseavgifter och överlåtelseavgifter till HSB	300	180
	300	180

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna arvoden	82 200	80 300
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	25 827	25 230
Upplupna räntekostnader	22 557	23 396
Förskottsbetalda hyror och avgifter	498 319	503 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 432	26 376
Beräknat arvode för revision	12 500	12 000
Upplupen el	20 350	12 144
Upplupen värme	33 974	33 114
Upplupen vatten	60 311	52 634
Upplupen sophämtning	11 078	10 193
Öresavrundning	-1	-1
	784 547	778 453

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen

Mili Mihic
Ordförande

Hagar Ali
Styrelseledamot

Eldin Palic
Styrelseledamot

Alexey Volkov
Styrelseledamot

Daliborka Mataruga
Styrelseledamot

Niclas Ellberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jan Holm
Av föreningen utsedd revisor

Alexandra Ong
BoRevision AB
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 2023-09-01 - 2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

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 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Arlöv

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Holm
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Jacob Persgården i Arlöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MILI MIHIC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-02 kl. 21:31:07



HAGAR ADIL ALI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-02 kl. 21:34:50



DALIBORKA MATARUGA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-02 kl. 21:40:01



NICLAS ELLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-02 kl. 21:50:08



ALEXEY VOLKOV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-02 kl. 21:39:55



ELDIN PALIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-02 kl. 21:28:21



JAN HOLM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-03 kl. 14:55:41



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-04 kl. 09:13:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Jacob Persgården i Arlöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN HOLM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-03 kl. 17:29:02



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-04 kl. 09:13:45



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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