



ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF
JACOB PERSGÅRDEN
I ARLÖV**



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Jacob Persgården i Arlov
Org nr 746000-4877

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-09-01 - 2020-08-31

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.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1955-1956 och innefattar fastigheterna: Arlov 6:3, 6:6, 6:18, 6:19 samt 6:20 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adress är: Jakob Persvägen 1,2,3,5, och 7.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Arlov.

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

Föreningens 87 lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	7	30
2	28	58-59
3	24	60,5-70
4	28	71,5-72
Lokaler, hyresrätt	3	205
Garage	2	
Parkeringsplatser	46	

Total lägenhetsyta 5294 kvm.

Total lokalyta 205 kvm.

Lägenheternas medelyta 60,9 kvm.

Under räkenskapsåret har föreningen gjort stora underhållsåtgärder och investeringar i fastigheterna såväl som i trädgård. Föreningen har även investerat i 2 nya lekplatser. Föreningen har även sett över all innerbelysning samt även ytterbelysningen på fastigheterna och installerat

HA. X
AV. HJ. CB
dE MS AD

ny belysning. Föreningen har investerat i ny grillplats samt uteplatserna såsom nya utemöbler och staket. Även föreningens tvättstugor har fått ny utrustning i samtliga utrymmen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 februari 2020.

Närvarande var 29 röstberättigade medlemmar varav 1 med fullmakt.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Hagar Awdi
Vice ordförande	Miguel Sanchez
Sekreterare	Hafize Jashari
Studieorganisatör	Alexey Volkov
Ledamot	Cecilia Bivolarevic
Utsedd av HSB	Niclas Ellberg
Suppleant	Jan Holm

Hafize Jashari, Cecilia Bivolarevic och Alexey Volkov är vald till nästa kommande ordinarie föreningsstämma. Hagar Awdi och Miguel Sanchez är valda till den därefter kommande ordinarie föreningsstämman. Suppleant Jan Holm är vald till nästa kommande ordinarie föreningsstämman. Nina Hylander och Jan Jönsson avgår. Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 12 styrelsemöten.

Vidare beslutades att styrelsen utöver fast arvode kan arvoderas för arbete med vicevärdstjänster, städtjänster, vaktmästeri samt administration men dock inte för förlorad arbetsinkomst.

Firmatecknare två i förening

Hafize Jashari, Hagar Awdi, Miguel Sanchez samt Cecilia Bivolarevic innehar firmateckningsrätt.

Revisorer

Ilona Kwasiborka och Mili Mihic samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Ivan Cehic, Muhamet Voca och Nazar Al-Greity.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Miguel Sanchez är vald som fullmäktig i HSB Malmö och Hagar Awdi som suppleant.

Vicevärd m m

Hafize Jashari

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Föreningen har genomfört en stor investering i 2 nya lekplatser som finansierades med lån. Jacob Perslandet, som lekplatsen heter färdigställdes i slutet av 2019 och liknar ett sagoland. Styrelsen

HA . H.J CB BK
AV. ME OMS MD

har sett att intresset varit stort bland boende men även utomstående som lockats av de nya lekplatserna vilket styrelsen ser positivt på. I samband med lekplatserna har föreningen investerat i nya stenplattor genom lekplatsen och en del av gångarna på gården. Föreningen har även byggt till förråd på lekplatsen där sällskapspel finns tillgängligt för boende att nyttja.

I samband med reoveringen av fönster och fasad har föreningen bytt all yttre belysning på fasaderna till nytt. Målningar av källarnedgångar och socklar har styrelsen påbörjat och kommer att färdigställas våren 2021.

En del av tvättstugorna har haft kakel som lossnat, dessa har vidare omkaklats och där behovet funnits har nya tvättmaskiner, torktumlare och nya torkskåp köpts in.

Bron till dammen har varit illa tilltygad och har därav rivits. Lusthuset har målats om och grönområdet runt har rensats. Nya planteringar har även gjorts där bron tidigare stått.

Föreningen har även investerat i trädgården, häckar och träd har beskurits, nya blommor har planterats och buskar har tagits bort. Krukor har köpts in till hela föreningens grönområde där nya blommor planteras löpande. Uteplatserna samt utemöblerna har bytts till nya på hela föreningens område.

Två nya grillar har köpts in och finns på gården för samtliga boende att nyttja.

Föreningen har haft en hög kostnad på det löpande underhållet på glödlamporna och sensorerna i trapphusen.

Styrelsen har därför under hösten 2019 bytt all inre belysning till LED som förbrukar mindre energi, har en längre livstid, lägre kostnader för underhållet, bättre sensorer som reagerar snabbare och bättre samt starkare ljus.

Föreningen arbetar löpande med brandskydd och arbetet med att säkerställa efterlevande av samtliga brandsäkerhetskrav. Styrelsen har med extern konsult gått igenom brandskyddet, varpå styrelsen antagit en av offerterna för ett helt nytt brandvarnarsystem i tvättstugor samt trapphusen. Även nya utrymningsvägar har placerats samt nödutgångsskyltar i samtliga allmänna utrymmen.

En del av rökluckorna har genomgått ombyggnad där behovet funnits.

I en del av föreningens byggnader hade portkodssystemet och porttelefonerna förslitits på grund av den höga åldern. Styrelsen antog en offert för byte av samtliga porttelefoner och kods-system. Vid bytet fanns det möjlighet för boende att välja till porttelefon med videomöjlighet. Installationen av portkodssystemet och porttelefonerna färdigställdes under hösten 2020 då planerad start fick skjutas upp på grund av pandemin.

Föreningen har under hösten 2020 även bytt ut nyckelsystemet till miljöhuset. Detta på grund av förslitningsskador i lås men även på grund av ett problem med felslängt avfall. Ett nytt taggsystem med kameraövervakning installerades och föreningen har upplevt en stor förbättring i sorteringen av sopor sedan dess.

Föreningens lokal har fått nya bord och ny inredning. Lokalen finns för boende att hyra vid kalas eller fest.

Föreningen har haft höga reparationskostnader för hissarna årligen och därför låtit en hisskonsult utföra en statusbesiktning. Föreningen har utifrån den beslutat att modernisera alla 5 hissar. Omfattningen av bytet är stort och innebär att de nya hissarna kommer att byggas om till

X
HA . HJ. CB
AV. ore MA MD

hydraulisk drivning med befintliga gejder och schakt. Ny drivning, tystare och mjukare gång, nytt styr- och drivsystem kommer att installeras med energisparande funktion, ny hissorg, nya anrops- och destinationstablåer samt ny nödtelefon ingår i moderniseringen.

Projektledningen har startat och förfrågan på anbud har gjorts. Investeringen planeras att starta våren 2021 och färdigställas under 2022. Investeringen kommer att finansieras via lån.

Föreningen har haft en rättslig tvist med en leverantör. I december 2020 fastställde Tingsrätten en dom om förlikning där HSB Brf Jacob Persgården åläggs att betala till motparten. Styrelsen räknar med att föreningen får tillbaka merparten av de juridiska kostnaderna genom rättsskydd.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under räkenskapsåret till i genomsnitt 864 kr/m² bostadslägenhetsyta. Bostadsrätter till mindre lägenheter har något högre årsavgift per m² jämfört med större lägenheter.

Styrelsen har gått igenom ekonomin för att hålla nere kostnaderna. Omförhandling av avtal samt att byte av vissa leverantörer har skett. Styrelsen har framgångsrikt omförhandlat avtalet för ekonomisk förvaltning.

Föreningen har anlitat tidigare heltidsarvoderad styrelsemedlem för arbetsuppgifter inom vicevärdskap, vaktmästeri, städ samt trädgårdsskötsel. Vaktmästarbolag arbetar ett fåtal timmar per vecka på löpande räkning.

Förändringarna har gjort att kvaliteten samt kostnadseffektiviteten inom samtliga områden har ökat. Samtliga byggnader har numera tillika grovstädats samt att föreningens mark om 12 949 kvm med tillhörande parkliknande trädgård har förbättrats.

Styrelsen har valt att höja årsavgiften med 3 % fr om den 1 april 2021.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 23 997 388 kr. Under räkenskapsåret har föreningen amorterat 124 266 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 193 år. Föreningens lån per bostadslägenhetsyta uppgår således till 4 533 kr/m².

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

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat visar på ett underskott vilket bland annat beror på höga kostnader för uttagsskatt, hissreparationer och juridiska tjänster, då föreningen har haft en rättslig tvist med en leverantör.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

I februari 2020 fick föreningen 3 nya ledamöter.

Väsentliga avtal

Föreningen har omförhandlat avtalet för den ekonomiska förvaltningen framgångsrikt. Nytt avtal om underhållsplan har skrivits på.

HA. IK
AV. HJ.
CKE CB
WJ MD

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningen står inför ett behov av att införskaffa nya hissar till samtliga byggnader med bostäder.

Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har 10 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets utgång hade föreningen 104 (fg år 106) medlemmar.

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.

HA . HJ . OB
AV . CE WS
LX MD

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	4 948	4 777	4 722	4 651	4 561
Rörelsens kostnader	-5 519	-4 607	-3 783	-3 937	-3 349
Finansiella poster, netto	-224	-188	-172	-171	-255
Årets resultat	-795	-18	767	543	957
Likvida medel & fin placeringar	1 245	2 124	8 892	8 437	7 793
Skulder till kreditinstitut	23 997	22 122	20 575	20 904	21 198
Fond för yttre underhåll	5 236	5 386	5 280	5 068	4 883
Balansomslutning	31 743	32 052	28 973	28 008	27 860
Fastigheters taxeringsvärde	57 055	57 055	46 442	46 442	46 442
Soliditet (%)	21	23	25	23	21
Räntekostnad kr/kvm	43	39	41	39	55
Låneskuld kr/kvm	4 533	4 023	3 742	3 801	4 607
Avgift kr/kvm	861	863	864	847	832

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	150 000	0	5 386 475	1 753 921	-17 554	7 272 842
Ianspråktagande 2019/20 av yttre fond			-401 430	401 430		0
Avsättning år 2019/20 yttre fond			251 000	-251 000		0
Öresavrundningar			1			1
Disposition av föregående års resultat:				-17 554	17 554	0
Årets resultat					-794 898	-794 898
Belopp vid årets utgång	150 000	0	5 236 046	1 886 797	-794 898	6 477 945

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 886 797
årets förlust	-794 898
	1 091 899

disponeras så att i ny räkning överföres	1 091 899
	1 091 899

HA, HJ, CB
AK, KE, LW, MD

Resultaträkning	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 673 806	4 674 442
Övriga intäkter	3	273 878	102 830
		4 947 684	4 777 272
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-606 952	-543 447
Planerat underhåll	5	-401 430	-378 034
Fastighetsavgift/skatt		-126 873	-122 349
Driftskostnader	6	-1 789 130	-1 833 467
Övriga kostnader	7	-652 759	-633 508
Personalkostnader	8, 9	-1 172 306	-670 262
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-704 972	-425 638
Övriga rörelsekostnader	10	-64 405	0
		-5 518 827	-4 606 705
Rörelseresultat		-571 143	170 567
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 642	25 872
Räntekostnader och liknande resultatposter		-226 397	-213 994
		-223 755	-188 122
Årets resultat		-794 898	-17 554

HA • HJ. EB
AV. ORE OLL
IK MD

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	11	30 406 638	18 557 415
Pågående nyanläggningar	12	0	11 275 768
		30 406 638	29 833 183
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		30 408 138	29 834 683
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 289
Avgifts- och hyresfordringar		10 111	1 163
Avräkningskonto HSB Malmö		1 232 483	2 119 309
Övriga fordringar	14	33 910	8 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	46 245	81 145
		1 322 749	2 212 853
<i>Kassa och bank</i>		12 500	4 579
Summa omsättningstillgångar		1 335 249	2 217 432
SUMMA TILLGÅNGAR		31 743 387	32 052 115

HA . HJ . OB
AV . dE
K
MD

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		150 000	150 000
Fond för yttre underhåll	16	5 236 046	5 386 475
		5 386 046	5 536 475
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 886 797	1 753 921
Årets resultat		-794 898	-17 554
		1 091 899	1 736 367
Summa eget kapital		6 477 945	7 272 842
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	23 907 688	10 030 362
Summa långfristiga skulder		23 907 688	10 030 362
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	89 700	12 091 292
Leverantörsskulder		43 857	421 093
Aktuella skatteskulder		10 966	6 442
Övriga skulder	20	136 334	574 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 076 897	1 655 678
Summa kortfristiga skulder		1 357 754	14 748 911
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 743 387	32 052 115

HA. HJ. BB
AV. ORE DLS
K MD

Kassaflödesanalys

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-794 898	-17 554
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		704 972	425 638
Resultat efter finansiella poster		-89 926	408 084
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		3 278	-49 412
Förändring av kortfristiga skulder		-1 479 265	1 639 851
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 565 913	1 998 523
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-933 426	-10 222 360
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-800
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-933 426	-10 223 160
Finansieringsverksamheten			
Förändring av lån		1 965 434	1 456 602
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 965 434	1 456 602
Årets kassaflöde		-533 905	-6 768 035
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 123 888	8 891 923
Likvida medel vid årets slut		1 589 983	2 123 888

HA . HJ. CB
AV. CB
K MD

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 2019/2020.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 69 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,78 %.

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)

HA HJ CB
AV. OK
HK CB MD

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	4 555 608	4 570 996
Hysesintäkter	118 198	103 446
	4 673 806	4 674 442

Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Bredband	72 036	48 024
Bidrag och ersättning personal	184 504	0
Övriga intäkter	17 338	54 806
	273 878	102 830

Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Material i löpande underhåll	140 881	183 236
Löpande underhåll av bostäder	0	2 411
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	20 713	40 050
Löpande underhåll tvättutrustning	51 478	21 868
Löpande underhåll av installationer	0	3 991
Löpande underhåll Va/sanitet	5 336	62 689
Löpande underhåll värme	0	6 978
Löpande underhåll ventilation	0	3 469
Löpande underhåll el	36 612	24 265
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	1 633	54 696
Löpande underhåll av hissar	235 815	120 179
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	13 413	11 318
Löpande underhåll av markytor	86 072	7 500
Skadegörelse	0	797
Försäkringsskador	15 000	0
Öresavrundningar	-1	0
	606 952	543 447

HA. H.J. CB
AV. OLS KE OLE MD

Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	28 750	170 348
Periodiskt underhåll tvättutrustning	147 312	154 636
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	5 313	0
Periodiskt underhåll el	70 293	53 050
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	149 762	0
	401 430	378 034

Not 6 Driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel	202 196	227 436
Elavg för drivkraft och belysning	197 069	193 977
Fjärrvärme	729 732	789 488
Vatten	282 306	267 611
Sophämtning	149 785	153 183
Fastighetsförsäkringar	62 943	59 176
Brandskyddskostnader	44 344	39 802
Kabel-TV	43 096	43 027
Bredband	77 660	59 767
Öresavrundningar	-1	0
	1 789 130	1 833 467

Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	133 151	146 846
Avgifter för juridiska åtgärder	268 031	207 159
Korttidsinventarier	66 217	69 510
Medlemsavgift HSB Malmö	36 520	36 520
Revisionsarvoden - extern revisor	9 363	8 877
Överlåtelseavgifter	13 998	11 501
Pantförskrivningsavgifter	7 036	5 995
Övriga externa kostnader	118 443	147 100
	652 759	633 508

Not 8 Medelantalet anställda

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Medelantalet anställda	2	1

HA - HJ. K
AV. CB
CPE MD

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	68 800	62 146
Revisionsarvode	12 000	12 000
Övriga arvoden och ersättningar	88 960	50 416
Löner anställda	662 132	384 208
	831 892	508 770
Sociala kostnader och uttagsskatt		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	237 046	161 492
Uttagsskatt	103 368	0
	340 414	161 492
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 172 306	670 262

Not 10 Övriga rörelsekostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Utrangering, restvärde fasader	64 405	0
	64 405	0

Not 11 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 633 119	27 633 119
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	1 347 000	1 347 000
Utrangering, äldre fasader och fönster	-1 923 870	0
Överfört från Pågående byggnation, fasader och fönster	10 295 000	0
Överfört från Pågående byggnation, lekplats	2 323 600	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 674 849	28 980 119
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-13 437 784	-13 076 567
Årets avskrivningar byggnader	-534 912	-361 217
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-484 920	-431 040
Årets avskrivningar markanläggningar	-170 060	-53 880
Utrangering, äldre fasader och fönster	1 859 465	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 768 211	-13 922 704
Bokfört värde mark	3 500 000	3 500 000
Bokfört värde mark	3 500 000	3 500 000
Bokfört värde byggnader och mark	30 406 638	18 557 415

HA
AV.
K
H
CB
CBE
CASA
MD

Taxeringsvärden byggnader	41 255 000	41 255 000
Taxeringsvärden mark	15 800 000	15 800 000
	57 055 000	57 055 000
Bokfört värde byggnader	23 552 918	14 195 335
Bokfört värde mark	3 500 000	3 500 000
	27 052 918	17 695 335

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	11 275 644	1 053 408
Årets investeringar, fasader och fönster	1 342 956	10 222 360
Överfört till Byggnader, fasader och fönster	-10 295 000	0
Överfört till Markanläggningar, lekplats	-2 323 600	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	11 275 768
Utgående redovisat värde	0	11 275 768

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
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 14 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	33 910	8 947
	33 910	8 947

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 302	3 078
Övriga förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	44 943	78 067
	46 245	81 145

Övriga förutbetalda kostnader avser fastighetsförsäkring, kabel-tv och bredband.

H.A.
 AV. *[Signature]*
 H.S. *[Signature]*
 K. *[Signature]*
 MD

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	5 386 475	5 279 509
Avsättning	251 000	485 000
Ianspråktagande	-401 430	-378 034
Öresavrundningar	1	0
	5 236 046	5 386 475

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
Nordea Hypotek			0	5 461 000
Nordea Hypotek			0	6 450 892
SBAB	2,41	2026-04-16	3 220 000	3 240 000
Swedbank Hypotek	0,81	2024-08-23	6 900 062	6 969 762
SEB	0,58	2022-10-28	13 877 326	0
			23 997 388	22 121 654

Not 18 Skulder till kreditinstitut

89 700 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 89 700 kr

Om 5 år beräknas skulden uppgå till 23 548 888 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	89 700	12 091 292
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	23 907 688	10 030 362
	23 997 388	22 121 654

Not 19 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	25 767 000	25 767 000
	25 767 000	25 767 000

HA. HJ CB
AV. [Signature] CRE WK MD

Not 20 Övriga skulder

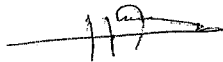
	2020-08-31	2019-08-31
Personalens källskatt	14 960	23 957
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	17 485	22 122
Utgående moms, frivillig 25%	521	646
Uttagsskatt	103 368	0
Övriga kortfristiga skulder	0	527 681
	136 334	574 406

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna löner och arvode	70 643	60 300
Upplupna soc.avg sem.skuld	22 196	15 176
Upplupen fastighetsskötsel	27 481	6 095
Upplupen extern revisor	9 400	9 138
Upplupen elkostnad	17 832	16 449
Upplupen värmekostnad	13 495	9 600
Upplupen Va-kostnad	48 258	45 752
Upplupen renhållningskostnad	11 742	18 630
Förutbetalda hyror och avgifter	394 708	393 234
Övriga upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	446 815	1 066 545
Upplupna räntekostnader-lån	14 328	14 758
Öresavrundningar	-1	1
	1 076 897	1 655 678

HA . HJ. EB
AV. ME OLS
IX MD

Arlöv 2 / 2 2021



Hagar Awdi
Ordförande



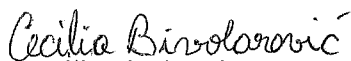
Miguel Sanchez
Styrelseledamot



Hafize Jashari
Styrelseledamot



Alexey Volkov
Styrelseledamot



Cecilia Bivolarevic
Cecilia Bivolarevic
Styrelseledamot




Niclas Ellberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2/2 - 2021



Iona Kwasiborka
Av föreningen utsedd revisor



Mili Mihic
Av föreningen utsedd revisor

Mohammed Daabas

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 2019-09-01 - 2020-08-31.

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 2020 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 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 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.

MD

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 2019-09-01 - 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionsssed 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:

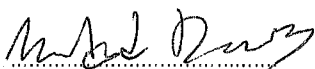
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

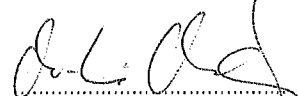
Arlöv den 212 2021



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ilona Kwasiborka
Av föreningen vald revisor



Mili Mihic
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

Balansomslutning

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

Noter

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

Räkenskapsår

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

Periodisering

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

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

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.