

Årsredovisning för

# **HSB Brf Jakobsberg i Järfälla**

769613-8879

Räkenskapsåret

**2021-01-01 - 2021-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Jakobsberg i Järfälla, 769613-8879, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## Allmänt om verksamheten

### Fastigheter

#### Fastigheten

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Jakobsberg 13:6 i Järfälla kommun.

Taxeringsvärdet är 49 045 tkr, varav mark 9 400 tkr och byggnad 39 645 tkr. Då värdeåret är satt till 2013 är föreningen, med nuvarande regler, befriade från kommunal fastighetsavgift på bostäderna under 15 år.

#### Beskrivning av fastigheten

Föreningen har uppfört tre byggnader innehållande sammanlagt 34 bostadslägenheter. Fastigheten färdigställdes 2013.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Bostadshuset inrymmer följande bostadslägenheter:

Lägenhetstyp	Gv 4	Gv 6	Gv 8	Summa
1 rok	1			1
2 rok	1	1	2	4
3 rok	6	7	9	22
4 rok	1	1	1	3
5 rok	1	2	1	4
Summa	10	11	13	34

Total yta 2 799 kvm.

Föreningen är momregistrerad på grund av enhetsmätning av el och vatten (s k IMD).

#### Gemensamma utrymmen

- 1 st föreningslokal belägen på Grönvretsvägen 4
- 2 st barnvagnsrum kombinerade med cykelrum
- 1 st barnvagnsrum kombinerat med städtrum

#### Parkering

- 9 st öppna bilplatser
- 28 st garageplatser

#### Servitut

Fastigheten belastas av 2 st avtals servitut avseende ledning samt avloppsledning.

## Förvaltning

### Förvaltning

Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och administrativ förvaltning har skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.

## Medlemsinformation

### Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Tore Andersson

Bengt Wikner

Fredrik Elmhammar

Mikael Karlborg

Mikael Hollsten

Madeleine Jonsson

Ordförande

Vice ordförande

Ledamot

Ledamot

Ledamot

HSB ledamot

Styrelsesuppleanter

Asma Ahmad

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit ordinarie ledamöter, två i förening.

### Revisorer

Av föreningen vald revisor; Gunhild Granath, revisorssuppleant Lena Larsson samt revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Marie Pernebring (sammankallande), Christel Bridal och Eivind Viggen.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	2 734	2 711	2 791	2 592	2 480
Årets resultat, tkr	103	-82	-504	-206	-418
Fond för yttre underhåll, tkr	478	400	405	327	284
Belåning, kr/kvm totalyta	11 242	11 367	11 435	11 651	11 841
Räntekänslighet*	15	15	16	17	17
Soliditet, %	74	74	74	74	73
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	762	751	715	701	688
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	353	284	163	240	202

\*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

\*\*Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

### Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	94 490 000	400 000	-2 857 144	-81 980
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		78 000	-159 980	81 980
Årets resultat				102 630
	<b>94 490 000</b>	<b>478 000</b>	<b>-3 017 124</b>	<b>102 630</b>

### Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

#### Förvaltning

Under 2021 har styrelsearbetet fortsatt att hantera fuktskadade våtrum. Ännu har någon lösning med HSB Bostad inte uppnåtts.

Årets föreningsstämma hölls den 4 maj som poströststämma. Eftersom flera medlemmar röstat på alternativet Anstå till fortsatt stämma på frågan om laddplatser, så genomfördes en fysisk stämma den 22 juni 2021.

Efter stämmobeslut har föreningen under hösten installerat laddplatser för bilar på samtliga 37 parkeringsplatser. Föreningen fick bidrag från Naturvårdsverket med 50 % av investeringskostnaden. Vid årsskiftet hade 9 bilar anslutits för laddning.

Under hösten har styrelsen påbörjat ett arbete med riskbedömning för vår fastighet med avseende på kommande klimatförändringar och extremväder.

#### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 52 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Under det gångna året har vi p g a situationen med Covid-19 bara haft två gemensamma träffar som hölls utomhus. Bokcirkel och onsdagsträffar har startats upp igen under hösten. Under året har 5 lägenheter överlåtit.

## Ekonomi

Budgetarbetet för år 2022 resulterade i att styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2 %.

Budgeten är balanserad och ger utrymme för viss utveckling utöver den ordinarie förvaltningen.

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-3 017 124
Årets resultat	102 630
	<hr/> -2 914 494
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	-2 914 494
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-130 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> -3 044 494
<b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	478 000
Årets förändring enligt ovanstående disposition	130 000
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 608 000

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 734 191	2 710 989
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 397 945	-1 550 035
Övriga externa kostnader		-68 018	-63 832
Personalkostnader	4	-33 196	-32 292
Avskrivningar	5	-884 905	-877 080
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 384 064</b>	<b>-2 523 239</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>350 127</b>	<b>187 750</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 129	1 174
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-248 626	-270 904
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-247 497</b>	<b>-269 730</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>102 630</b>	<b>-81 980</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och ombyggnader	8	98 694 649	99 110 055
Mark		23 685 354	23 685 354
		<u>122 380 003</u>	<u>122 795 409</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>122 380 003</u>	<u>122 795 409</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		9 671	3 720
Avräkningskonto HSB		1 328 051	1 469 709
Övriga fordringar	9	234 807	16 977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	59 102	50 390
		<u>1 631 631</u>	<u>1 540 796</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 631 631</u>	<u>1 540 796</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>124 011 634</b></u>	<u><b>124 336 205</b></u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		94 490 000	94 490 000
Fond för yttre underhåll		478 000	400 000
		<u>94 968 000</u>	<u>94 890 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 017 124	-2 857 144
Årets resultat		102 630	-81 980
		<u>-2 914 494</u>	<u>-2 939 124</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>92 053 506</u>	<u>91 950 876</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	11	<u>25 530 000</u>	<u>20 280 000</u>
		25 530 000	20 280 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	5 935 000	11 535 000
Leverantörsskulder		100 195	171 210
Skatteskulder		32 900	32 900
Övriga skulder	13	-	436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	360 033	365 783
		<u>6 428 128</u>	<u>12 105 329</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>124 011 634</u>	<u>124 336 205</u>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskr.plan</i>	<i>%</i>	<i>Slutår</i>
Byggnader	Linjär	0,83	2133
Laddboxar	Linjär	10	2031

#### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimivärdet regleras i stadgarna.

#### Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 5 425 tkr till omförhandling under 2022, Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift under 15 år räknat från värdeåret på föreningens byggnad som är 2013. Kommunal fastighetsavgift är annars 1459 kr per lägenhet för bokföringsåret.

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 134 020	2 102 424
Hysesintäkter lokaler	1 800	1 800
Hysesintäkter garage och p-platser	312 761	316 600
Försäkringsersättning	24 000	42 640
Inäkter bredband	97 512	97 512
Intäkter el	114 537	105 896
Intäkter vatten	38 005	37 004
Övriga intäkter	11 556	7 113
	<b>2 734 191</b>	<b>2 710 989</b>

### Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	140 683	144 503
Löpande underhåll	137 959	349 934
El	326 876	275 610
Vatten	83 100	91 532
Sophämtning	82 379	78 208
Fastighetsförsäkring	44 629	37 384
Städning	70 200	70 200
Förvaltningskostnader	189 905	205 585
Extern revision	12 625	12 125
Bredband	100 495	100 576
Fastighetsskatt	16 450	32 900
Vinterskötsel	55 189	18 987
Övrig drift	137 455	132 491
	<b>1 397 945</b>	<b>1 550 035</b>

### Not 4 Personalkostnader

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	10 000	10 000
Mötesarvode	8 400	9 950
Arvode föreningsvald revisor	3 000	3 000
Övriga arvoden och ersättningar	2 600	4 800
Utbildning och konferenser	3 500	-
Sociala kostnader	5 696	4 542
	<b>33 196</b>	<b>32 292</b>

### Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	884 905	877 080
	<b>884 905</b>	<b>877 080</b>

### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 087	1 063
Övriga ränteintäkter	42	111
	<b>1 129</b>	<b>1 174</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	248 198	270 524
Övriga räntekostnader	428	380
	<b>248 626</b>	<b>270 904</b>

## Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	105 249 615	105 249 615
-Årets anskaffningar - Laddboxar	469 500	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>105 719 115</b>	<b>105 249 615</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 139 560	-5 262 480
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-884 906	-877 080
	<b>-7 024 466</b>	<b>-6 139 560</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>98 694 649</b>	<b>99 110 055</b>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	39 645 000	39 645 000
Byggnader - lokaler	-	-
	<b>39 645 000</b>	<b>39 645 000</b>
Mark - bostäder	9 400 000	9 400 000
Mark - lokaler	-	-
	<b>9 400 000</b>	<b>9 400 000</b>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>49 045 000</b>	<b>49 045 000</b>

## Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	57	16 977
Momsfordran	234 750	-
	<b>234 807</b>	<b>16 977</b>

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	16 762	16 682
Fastighetsförsäkring	32 764	33 708
Övrigt	9 576	-
	<b>59 102</b>	<b>50 390</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta i %	Konv. datum	2021-12-31	2020-12-31
SEB	44089459	0,74	2023-01-28	10 867 500	10 867 500
Stadshypotek	347283	0,99	2022-01-30	5 525 000	5 625 000
Stadshypotek	347284	1,34	2024-01-30	4 587 500	4 737 500
Stadshypotek	469854	0,49	2024-01-30	9 885 000	10 585 000
Stadshypotek	518518	0,83	2024-12-01	600 000	-
				<u>31 465 000</u>	<u>31 815 000</u>

Nästa års beräknade amortering	-510 000	-950 000
Omläggning av lån 2022	-5 425 000	-10 585 000

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **25 530 000** **20 280 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 28 915 000 27 065 000

### Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	34 181 000	34 181 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>34 181 000</u>	<u>34 181 000</u>

### Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	5 935 000	11 535 000
	<b>5 935 000</b>	<b>11 535 000</b>

### Not 13 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Mervärdesskatt	-	436
	<u>-</u>	<u>436</u>

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden	33 000	33 000
Förutbetalda hyror och avgifter	245 875	254 902
Upplupna räntekostnader	28 364	35 750
Upplupen el	43 483	33 793
Upplupen vatten	9 311	8 338
	<u>360 033</u>	<u>365 783</u>

Järfälla 2022-.....-.....

Tore Andersson

Bengt Wikner

Fredrik Elmhammar

Mikael Karlborg

Mikael Hollsten

Madeleine Jonsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-.....-.....

Gunhild Granath  
Av stämman vald revisor

BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor