

BRF Jakobsdalsvägen 23-29

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2021





Årsredovisning för

# **Brf Jakobsdalsvägen 23-29**

769632-1533

Räkenskapsåret

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



<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Noter till resultaträkning	12-13
Övriga noter	15
Underskrifter	16



Styrelsen för Brf Jakobsdalsvägen 23-29 Nacka Strand (769632-1533) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-09-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-06-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-10. Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 13:81 i Nacka kommun, omfattande adresserna Jakobsdalsvägen 23-29. Sicklaön 13:81 byggdes år 1991. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
74	Lägenheter, bostadsrätt	5 807
11	Lägenheter, hyresrätt	930

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-03-25. På stämman deltog 26 medlemmar, varav 14 närvarande och 12 via länk.

Styrelsen har utgjorts av:

<u>Namn</u>	<u>Roll</u>
Angnis Margareta Schmidt-May	Ledamot
Anna von Braun	Ledamot
Jan-Åke Henriksson	Ordförande
Jeanna Solopova	Ledamot
Mikaela Wirz	Ledamot
Zofia Rhodin	Ledamot
Anton Jansson, avgått Augusti '21	Ledamot

### Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två firmatecknare

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Andreas Wassberg

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

#### År    Åtgärd

---

2021 Styrelsen har bundit om det stora lånet om 51 Mio SEK, till tre mindre lån med olika förfalldatum samt längre räntor.

Spolning av samtliga avloppsstammar.

Efter närmare undersökning har det beslutats att bevara träden mellan hus 27-29 .

Rensning i allmänna utrymmen.

Vidare åtgärder av fuktskador från balkonger hus 25

Fiberinstallation har påbörjats

2020 Arbete med att åtgärda fuktskador från balkonger har påbörjats

Fiberinstallation påbörjat

Upprustning av soprum

Fasadrenovering

2019 Byte av papperskorgar

Hissrenovering

2018 Byte av ventilation

Renovering av hissar påbörjade

2017 Byte av armaturer i trapphus

Underhåll av utemiljö

Spolning av avloppsstammar

### Större framtida planerade underhåll

#### År

#### Åtgärd

---

2022

Upprustning av utemiljön, gårdarna mellan husen

Uppfräschning utav entréer och entrépartier

Fiberinstallationen som påbörjades under 2021 kommer att avslutas under 2022

### Årsavgifter

En avgiftshöjning kommer att ske fr o m 1 september 2022 på 199kr/mån, avgiftshöjningen till följd av installation av fibernät i samtliga fastigheter.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 112 st. Under året har 14 tillkommit samt 17 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 109 st.

### Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Totalförvaltning - Ekonomisk förvaltning - Teknisk adm. Förvaltning -Markskötsel - Drift och energi - Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Underhåll Hissar Lokalvård trapphus Reparation balkonger Fiberinstallation	Nacka Hiss service AB Chris Facility AB Rotgruppen AB Telia Sverige AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Detta har varit det femte helt genomgående räkenskapsår för Brf Jakobsdalsvägen 23-29 sedan förvärvet i september 2016. Vid början av år 2021 hade föreningen 11 hyresrätter.

Föreningens resultat för år 2021 är en förlust. Förlusten (1,1 Mio SEK) beror främst på dem ökade elpriser samt stamspolningsåtgärder.

I resultatet ingår avskrivningar av fastigheterna vilket är en bokföringsmässig värdeminskning vilket inte påverkar föreningens likviditet.

Föreningens enskilda största kostnadsposter är banklånens räntor samt uppvärmning i husen.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde, som även innefattar investeringar samt finansieringar i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret är 116k SEK som är hänförlig till stamspolning.

**Planerat underhåll** av föreningens fastighet beräknas till 3 Mio SEK för den kommande femårsperioden.

Under 2022 planeras:

- Utomhusmiljö
- Upprustning av entréer:
  - Nya passersystem med digitala anslagstavlor och tvättstugebokning
  - Uppfräschning av entréer samt entrépartier

Till det planerade underhållet samlas medel via årliga avsättningar till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med föreningens underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

**Ekonomi**

**Flerårsöversikt**

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	5 542	5 516	5463	5627
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 102	-3 896	-2462	-2242
Soliditet (%)	69,5	69,4	69,1	69,02

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	208 138 356	15 290 206	-	-7 145 195	-3 895 879	212 387 488
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			142 000	-142 000		
Balanseras i ny räkning				-3 895 879	3 895 879	
Årets resultat					-1 101 621	-1 101 621
Belopp vid årets utgång	208 138 356	15 290 206	142 000	-11 183 074	-1 101 621	211 285 867



## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> <i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-11 183 074
Årets resultat	<u>-1 101 621</u>
Totalt	<b>-12 284 695</b>
Avsättning till yttre fond	142 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>-12 426 695</u>
Summa	<b>-12 284 695</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med 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	5 541 874	5 489 977
Övriga rörelseintäkter	3	29 502	29 906
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 571 376</b>	<b>5 519 883</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 906 599	-5 566 885
Övriga externa kostnader	5	-107 710	-89 600
Personalkostnader och arvoden	6	-123 853	-128 345
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 011 164	-2 011 161
Övriga rörelsekostnader		-4 951	-
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 154 277</b>	<b>-7 795 991</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>417 099</b>	<b>-2 276 108</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47	323
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 518 767	-1 620 094
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 518 720</b>	<b>-1 619 771</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 101 621</b>	<b>-3 895 879</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 101 621</b>	<b>-3 895 879</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 101 621</b>	<b>-3 895 879</b>

A 4

## 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>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	288 401 500	290 403 664
Inventarier, maskiner och installationer	8	142 516	151 516
Summa materiella anläggningstillgångar		288 544 016	290 555 180
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		288 544 016	290 555 180
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	15 585 332	15 304 782
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	69 502	66 478
Summa kortfristiga fordringar		15 654 834	15 371 260
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		15 654 834	15 371 260
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		304 198 850	305 926 440

## 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>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		223 428 562	223 428 562
Fond för yttre underhåll		142 000	-
Summa bundet eget kapital		223 570 562	223 428 562
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 183 074	-7 145 195
Årets resultat		-1 101 621	-3 895 879
Summa fritt eget kapital		-12 284 695	-11 041 074
<b>Summa eget kapital</b>		<b>211 285 867</b>	<b>212 387 488</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	77 056 500	41 298 500
Summa långfristiga skulder		77 056 500	41 298 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	12	15 062 000	51 062 000
Leverantörsskulder		159 769	287 109
Skatteskulder		13 513	12 093
Övriga skulder		54 133	58 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	567 068	820 905
Summa kortfristiga skulder		15 856 483	52 240 452
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>304 198 850</b>	<b>305 926 440</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 101 621	-3 895 879
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	2 011 164	2 011 161
	<u>909 543</u>	<u>-1 884 718</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>909 543</b>	<b>-1 884 718</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/Minskning av rörelsefordringar	-5 172	16 851
Ökning/Minskning av rörelseskulder	-383 969	105 402
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>520 402</b>	<b>-1 762 465</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda upplåtelseavgifter	-	2 240 617
Inbetalda insatser	-	4 989 383
Amortering av låneskulder	-242 000	-62 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-242 000</b>	<b>7 168 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>278 402</b>	<b>5 405 535</b>
Likvida medel vid årets början	15 301 799	9 896 264
Likvida medel vid årets slut	<u>15 580 201</u>	<u>15 301 799</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2). Principerna är förändrade jämfört med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnader	1%	(1%)
Installationer	5%	(5%)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift.

#### Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker i enlighet med föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.



## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	4 034 382	4 022 075
Hyror	1 507 492	1 465 472
Övriga intäkter	-	2 430
<b>Summa</b>	<b>5 541 874</b>	<b>5 489 977</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	20 446	19 161
Avgift andrahandsuthyrning	6 331	6 459
Övrigt	2 725	4 286
<b>Summa</b>	<b>29 502</b>	<b>29 906</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
<b>Drift</b>		
Städning	161 446	158 520
Tillsyn, besiktning, kontroller	33 648	68 892
Trädgårdsskötsel	4 738	35 522
Snöröjning	101 995	31 828
Reparationer	304 076	447 997
El	242 304	210 156
Uppvärmning	848 929	720 935
Sophämtning	265 300	248 539
Försäkringspremie	68 744	66 869
Fastighetsavgift bostäder	124 015	121 465
Övriga fastighetskostnader	18 859	82 396
Kabel-tv/Bredband/IT	50 401	49 772
Förvaltningsarvode ekonomi	97 320	97 632
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 431	1 238
Panter och överlåtelse	17 553	23 650
Fastighetsförvaltning utöver avtal	74 405	67 445
Totalförvaltning	334 782	369 376
Juridiska åtgärder	7 500	11 625
Övrigt	29 213	55 278
	<b>2 790 659</b>	<b>2 869 135</b>
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	-	312 998
VA/Sanitet	115 940	-
Ventilation	-	92 547
Tak	-	9 187
Balkonger	-	2 266 816
Övrigt	-	16 202
	<b>115 940</b>	<b>2 697 750</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2 906 599</b>	<b>5 566 885</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Annonser/Reklam	-	2 600
Konsultarvode	64 504	-
Mäklararvode	-	64 500
Besiktnings- och utredningskostnader	9 500	
Revisionarvode	33 706	22 500
<b>Summa</b>	<b>107 710</b>	<b>89 600</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	99 600	100 000
Sociala kostnader	24 253	28 345
	<b>123 853</b>	<b>128 345</b>

Föreningen har ingen anställd personal

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	200 216 132	200 216 132
-Mark	98 792 428	98 792 428
	299 008 560	299 008 560
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 604 896	-6 602 735
-Årets avskrivning enligt plan	-2 002 164	-2 002 161
	-10 607 060	-8 604 896
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>288 401 500</b>	<b>290 403 664</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	92 000 000	92 000 000
Mark	50 000 000	50 000 000
	142 000 000	142 000 000
Bostäder	142 000 000	142 000 000
Lokaler	-	-
	142 000 000	142 000 000

## Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	180 000	180 000
	<u>180 000</u>	<u>180 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-28 484	-19 484
-Årets avskrivning enligt plan	-9 000	-9 000
	<u>-37 484</u>	<u>-28 484</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>142 516</u>	<u>151 516</u>

## Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	15 580 201	15 301 799
Skattekonto	5 131	2 983
Summa	<u>15 585 332</u>	<u>15 304 782</u>

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkring	49 305	44 091
Förutbetald kostnad kabel-tv	12 967	12 599
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 230	9 788
Summa	<u>69 502</u>	<u>66 478</u>

## Not 11 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	se not 9	se not 9
Summa		

## Not 12 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2021-12-31	Skuldbelopp 2021-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2020-12-31
SEB Bolån	2023-10-28	1,41%	15 798 500	-62 000	15 860 500
SEB Bolån	2024-09-28	2,28%	25 500 000	-	25 500 000
			-	-180 000	51 000 000
SEB Bolån	2022-10-28	0,19%	15 000 000	-	-
SEB Bolån	2025-09-28	0,89%	17 910 000	-	-
SEB Bolån	2026-09-08	1,37%	17 910 000	-	-
			<u>92 118 500</u>	<u>-242 000</u>	<u>92 360 500</u>
Varav långfristig del			77 056 500		41 298 500
Varav kortfristig del			<u>15 062 000</u>		<u>51 062 000</u>
			92 118 500		92 360 500

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.  
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda hyror/avgifter	366 752	339 972
Upplupna räntekostnader	13 062	15 189
Upplupna driftskostnader	157 879	119 287
Upplupen revisionskostnad	29 375	21 875
Övriga upplupna kostnader	-	324 582
<b>Summa</b>	<b>567 068</b>	<b>820 905</b>

### Övriga noter

#### Not 14 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	108 000 000	108 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>108 000 000</b>	<b>108 000 000</b>

#### Not 15 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

#### Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## Underskrifter

Stockholm 2022 - 04 - 11



Jan-Åke Henriksson  
Ordförande



Jeanne Solopova



Anna von Braun



Zofia Rhodin



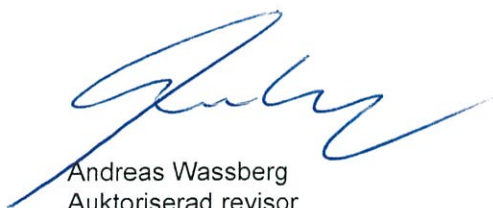
Angris Margareta Schmidt-May



Mikaela Wirz

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 12

Edlund & Partners



Andreas Wassberg  
Auktoriserad revisor





## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

### Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

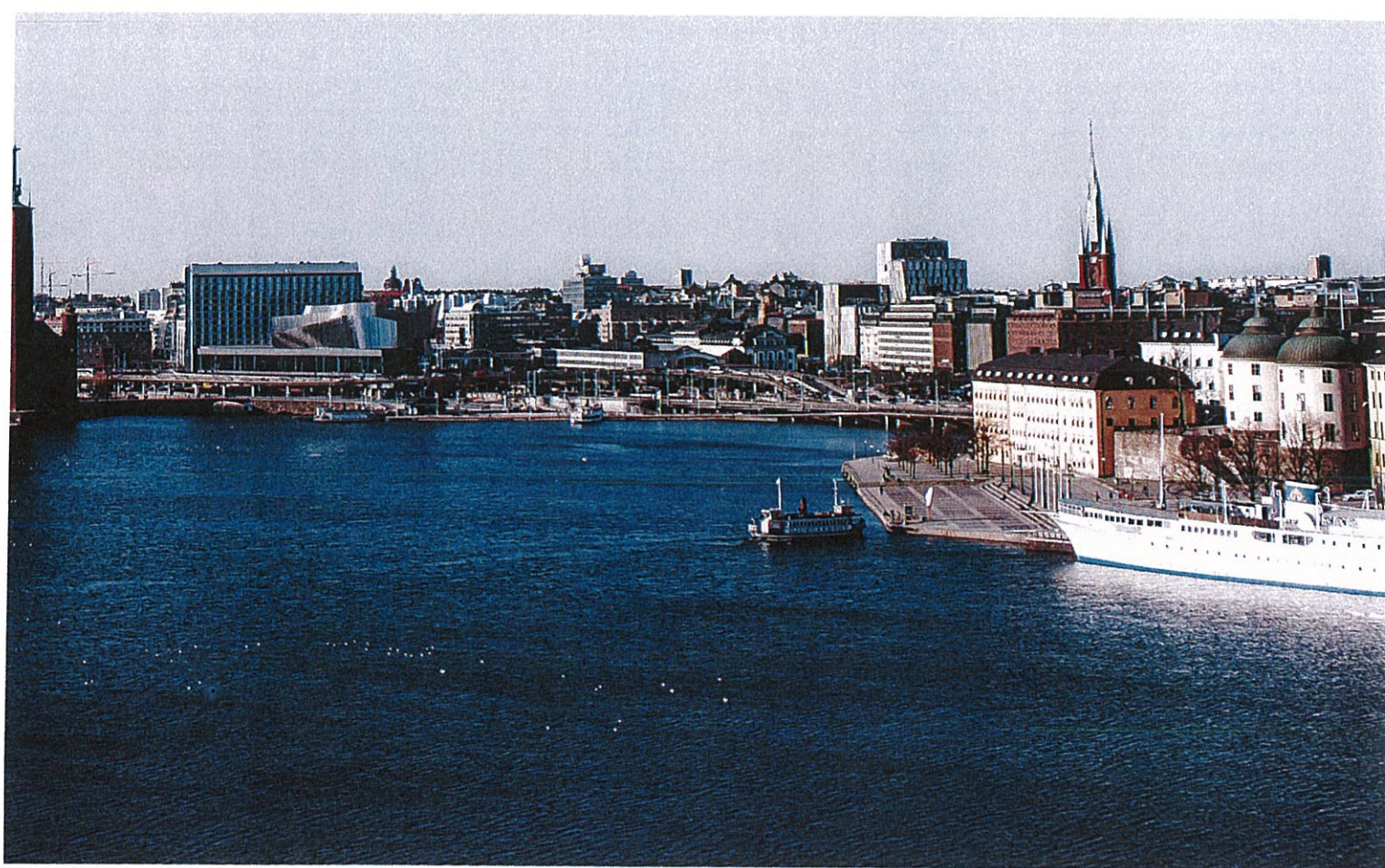
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

### Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftkostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





### Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

### Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

### Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

### Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Jakobsdalsvägen 23-29, org.nr 769632-1533

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jakobsdalsvägen 23-29 för år 2021.

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 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



# EDLUND & PARTNERS

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Jakobsdalsvägen 23-29 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Östersund den 2022-04-12

Edlund & Partners AB

Andreas Wassberg  
Auktoriserad revisor