

2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Jakob i Järfälla



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jakob i Järfälla

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-07-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i JÄRFÄLLA.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Jakobs samfällighetsförening. Föreningens andel är 57,3 procent. Samfälligheten förvaltar parkeringsgarage.

Styrelsen

Julio Fuentes	Ordförande	
Mart Dahlström	Ledamot	
Bo Persson	Ledamot	
Annelie Ringoll	Ledamot	
Henrik Samuelsson	Ledamot	
Ahmad Sudirman	Ledamot	Avgick den 6 september
Anna Elisabeth Vestlund	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mart Dahlström, Julio Fuentes, Bo Persson och Anna Elisabeth Vestlund.

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Adnin Ali	Ordinarie Extern	Bo Revision
Håkan Skogsberg	Ordinarie Intern	
Mona Stenberg	Suppleant Intern	

Valberedning

Maryam Etemadi	Sammanställande
Bror Gustafsson	
Aster Hadgu	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-07. Genomfördes genom poströstning.

Extra föreningsstämma hölls 2021-10-27 med anledning av behandling av motioner.

Extra föreningsstämma hölls 2021-12-01 med anledning av styrelsens förslag att bygga om gemensamhetslokalen.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
JÄRFÄLLA JAKOBSBERG 2:2707	1992	JÄRFÄLLA
JÄRFÄLLA JAKOBSBERG 2:2708	1992	JÄRFÄLLA
JÄRFÄLLA JAKOBSBERG 2:587	1992	JÄRFÄLLA

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Försäkring ASA.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1992 och består av 2 flerbostadshus.

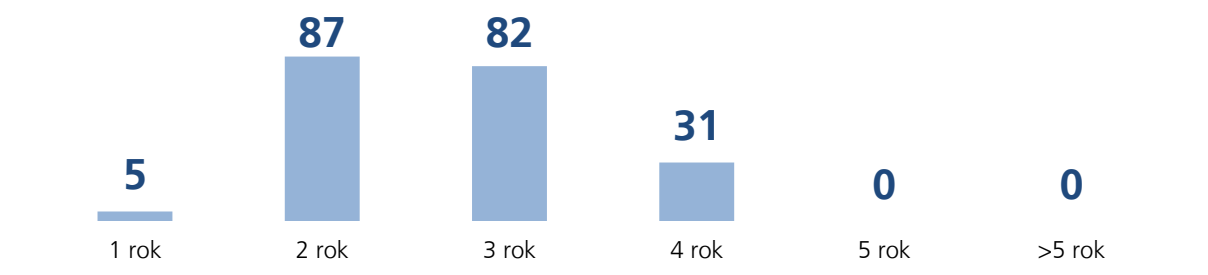
Fastigheternas värdeår är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 24 229 m², varav 15 929 m² utgör boyta och 8 300 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 205 lägenheter med bostadsrätt samt 18 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Ga:7 (Medl Brf Jakob i Järfälla, Brf Ynglingen, HSB Norra Stor Stockholm)	Grovsoprum, Kabel TV anläggning, bastuanläggning (Brf Jakob 81%). Norra gården: gårdsyta med växter och utrustning, gårdsbelysning, grind, (Brf Jakob 65%), inkommande kallvatten (enligt mätare).

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades årligen.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Dörrautomatik till entréer	2021	
Byte av fönsterbleck	2020	Det gällde fönstren på solsidan
Asfaltering av båda gårdar	2020	
Utrustning av lekplatser	2020	Båda gårdar har fått nya gungor och norra gården en ny sandlåda
Byte av undertak och belysning i trapphus	2020	Det gäller norra gården och Allmogevägen 8
Installation av bergvärme	2019 - 2020	
Lusthusen	2019	
Nytt skalskydd	2018	Samtliga entréer och grindar
Stamspolning	2018	Tidigarelagd ett år
Målning av betongsockel, fasad	2018	Hela fastigheten
Byte av kullerstensytor	2018	På båda gårdarna
Byte av ventilationssystem och OVK	2018 - 2019	
Byte av samtliga avlopp i källarstråk	2018	
Tak säkerhet	2018	
Ny grind på södra gården	2018 - 2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av fönsterbleck (skuggsida)	2022	
Stamspolning	2022	
Målning (utsida) av ståldörr	2022	
Byte av lösa/lossnade klinkerplattor	2022	
Hel målning inkl. golv på källare och förrådsgångar	2022	
OVK	2022	
Byte av hiss	2022	Hiss på Vasaplatsen 16
Byte av takpannor	2022	Vid behov
Byte/målning av stuprör	2022	
Byte av maskiner i tvättstugor	2022	Vid behov
Staket, oljning med träolja	2023	
Byte leksand	2023	Norra och södra gården
Gårdsmöbler, oljning av sittbänkar	2023	Norra och södra gården
Målning av träpanel på balkongvägg	2024	
Målning av balkongplatta undersida	2024	
Byte av bastuaggregat	2025	Bastu-norr och södra

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning	EFS, El & Fastighetsservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Enhetsmätning av el, värme och varmvatten	IMD Sverige AB
Elleverans	EON
Kabel TV	Tele2
Bredband	Stockholms Stadsnät AB
Städning	EFS AB
Hisservice	Stockholms Hiss- & Elteknik
Trädgårdsskötsel gröna ytor och växter	EFS AB
Avfallshantering/hushållssopor	Järfälla kommun/Reno Norden AB
Grovsopor	Järfälla kommun/Reno Norden AB
Återvinning	PreZero Recykling AB
Matafall	Järfälla kommun/Reno Norden AB
Finansiell rådgivning	Finopti
Försäkring	Protector Försäkring ASA
Värmepumpar	Enex AB
Brandsäkerhet	DAFO Brandskydd AB
Parkeringsverksamhet	Apcoa Parking Sverige AB

Föreningens ekonomi

Styrelsen beslutade i sitt budgetsammanträde i november att årsavgifterna för 2022 blir oförändrade.

I årsavgifterna ingår ett bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas egna hemförsäkring, TV-basutbud genom Tele2 och bredbandsanslutning genom Stockholms Stadsnät AB.

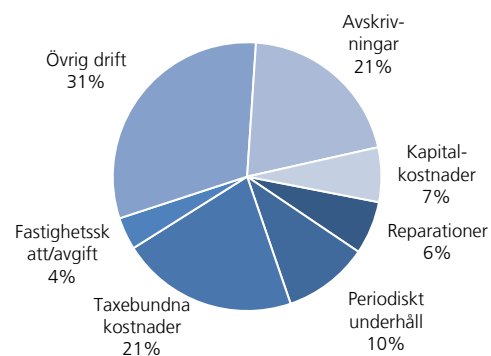
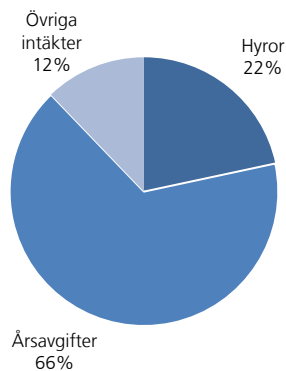
Föreningen tillämpar sedan 2007 IMD, individuell mätning och debitering av el, värme och varmvatten. Det innebär att varje bostadsrättshavare och hyresgäst betalar efter förbrukning. Kallvatten ingår i årsavgiften.

Under året omförhandlades ett lån på ca 25 miljoner kr som gick ut den 30 november till ett nytt lån med räntesats på 0,24 % med bindningstid 1 år. Sedan några år amorterar föreningen ca 800 tkr/år på lånen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	13 134 120	14 146 161
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	16 368 827	15 941 741
Finansiella intäkter	9 944	9 205
Minskning kortfristiga fordringar	490 437	0
Medlemsinsatser	2 615 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	337 794
	19 484 208	16 288 740
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	9 957 500	15 053 754
Finansiella kostnader	908 087	1 030 083
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 190 082	274 168
Ökning av kortfristiga fordringar	0	172 788
Minskning av långfristiga skulder	770 000	769 988
Minskning av kortfristiga skulder	1 487 966	0
	15 313 635	17 300 781
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	17 304 693	13 134 120
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	4 170 573	-1 012 041

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inledning

Verksamhetsåret 2021 var också präglad av pandemins utveckling och effekter som påverkade föreningens verksamhet.

Fritidsaktiviteter

Café Jakob som erbjuder kaffe och samvaro hade öppet några måndagar mellan kl. 13.00 - 15.00 när regeringen lättade på restriktionerna.

Lucia firades på Luciadagen den 13 december kl. 18.00 genom att musikklasser på Söderhöjdens grund- och förskolor bildade ett Luciatåg som sjöng på föreningens båda gårdar. Det var precis som året innan och det blev också väldigt uppskattat, med folk som tittade och lyssnade på balkongerna.

Gårdarna

Både norra och södra gårdarna har blivit flitigt nyttjade av medlemmar och boende där familjer och vänner har samlats kring grillställen med trevlig samvaro.

Information

Jakob i Centrum som är ett informationsblad som ges ut av styrelsen för medlemmar och boende kom ut med 2 nummer under året som delades ut.

Information om budget och våra lån gavs som informationsblad som delades ut med Jakob i Centrum i december.

Årsstämma och extra stämmor

Årsstämman genomfördes den 7 juni genom poströstning. 51 medlemmar deltog genom poströstningsformulär. Styrelse, revisorer och valberedning valdes. Protokollet från stämman delades ut till samtliga medlemmarna tre veckor efter genomförd stämman.

Extra stämmor

Då det inte var möjligt att behandla motioner från medlemmarna och propositioner från styrelsen på den ordinarie stämman eftersom det genomfördes genom poströstning, anordnades 2 extra föreningsstämmor när regeringen lyfte restriktionerna. Den första extra stämman ägde rum den 27 oktober och behandlade inkomna motioner. Den andra extra stämman ägde rum den 1 december och behandlade en motion och en proposition från styrelsen att bygga om föreningslokalen till lägenheter. Motionen som handlade om ändring av stadgarna bifölls av stämman, men den ska bifallas även på en ordinarie stämma för att träda i kraft. Propositionen som presenterades av styrelsen om ombyggnad av föreningslokalen till lägenheter fick inte den kvalificerade majoriteten på två tredjedelar av de röstande som krävs när det gäller ändring av användning av gemensamhetslokaler.

Styrelsens arbete

Utöver de protokollförda sammanträdena hade styrelsen två arbetskonferenser under året.

Styrelsen har utöver de vanliga frågor som tillhör en bostadsrättsförening arbetat under året med det uppdrag som stämman 2019 gav till styrelsen att bygga om souterränglokaler till bostäder. En lokal på Allmogevägen 16 byggdes om till 2 lägenheter på 33,5 kvm var.

Styrelsen fortsätter också med att arbeta i Jakobs Samfällighetsförenings styrelse som förvaltar parkeringsgaraget. En ny ekonomisk förvaltare som heter NABO tar över den ekonomiska förvaltningen från 1 januari 2022. I början av hösten byttes skalskyddet i garaget för att öka säkerheten och förenkla den administrativa hanteringen av fjärrdosan.

Kommunens ändrade rutiner för återvinning gjorde att containern på grovsoprummet togs bort och ersattes med fyra kärl för mindre grovavfall och besök av en grovavfallsbil var fjärde onsdag för lämning av större grovavfall. Styrelsen beslutade i maj att grovsoprummet ska användas framöver för både återvinning och källsortering. Källsorteringsrummet på södra gården används som förråd.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 205 st
Överlåtelser under året: 25 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 269
Tillkommande medlemmar: 36
Avgående medlemmar: 34
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 271

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	680	678	679	678
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 565	1 661	1 651	1 682
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 235	6 284	6 332	6 385
Elkostnad/m ² totalyta	45	-	54	50
Värmekostnad/m ² totalyta	30	-	55	70
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	21	25	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	43	65	65
Soliditet (%)	55	53	54	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 722	-2 902	-4 522	-4 073
Nettoomsättning (tkr)	16 326	15 857	16 889	17 036

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 15 929 m² bostäder och 8 300 m² lokaler.

Raderna Elkostnad/kvm och Värmekostnad/kvm i kolumnen 2020 ersätts med – (ett streck) då värdena ej är jämförbara med tidigare år p g a nettoredovisning utan moms samt att korrigering för detta avseende 2018 och 2019 bokförts på 2020. Ny serie med jämförelsetal för Elkostnad och Värmekostnad startar 2021 och kan jämföras med efterföljande år.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	60 894 818	361 880	0	60 532 938
Upplåtelseavgifter	2 744 739	2 253 120	0	491 619
Kapitaltillskott	25 074 978	0	0	25 074 978
Fond för yttre underhåll	692 801	692 801	-7 266 799	7 266 799
S:a bundet eget kapital	89 407 336	3 307 801	-7 266 799	93 366 334
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	32 425 692	-692 801	4 364 882	28 753 611
Årets resultat	2 721 621	2 721 621	2 901 917	-2 901 917
S:a fritt eget kapital	35 147 313	2 028 820	7 266 799	25 851 694
S:a eget kapital	124 554 649	5 336 621	0	119 218 029

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 721 621
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	33 118 493
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-692 801
summa balanserat resultat	35 147 313

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

692 801
35 840 114

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	16 325 775	15 856 934
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 052	84 807
Summa rörelseintäkter		16 368 827	15 941 741
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-8 393 117	-13 887 496
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 174 197	-763 539
Personalkostnader	Not 6	-390 186	-402 719
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 791 563	-2 769 027
Summa rörelsekostnader		-12 749 063	-17 822 780
RÖRELSERESULTAT		3 619 764	-1 881 040
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 944	9 205
Räntekostnader och liknande resultatposter		-908 087	-1 030 083
Summa finansiella poster		-898 143	-1 020 878
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 721 621	-2 901 917
ÅRETS RESULTAT		2 721 621	-2 901 917

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	208 060 142	208 467 024
Pågående byggnation	Not 9	0	274 168
Inventarier	Not 10	240 073	160 505
Summa materiella anläggningstillgångar		208 300 216	208 901 697
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		208 300 216	208 901 697
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		28 269	71 779
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	14 852 636	11 137 473
Summa kortfristiga fordringar		14 880 905	11 209 252
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 914 780	2 906 297
Summa kassa och bank		2 914 780	2 906 297
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		17 795 685	14 115 549
SUMMA TILLGÅNGAR		226 095 900	223 017 246

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 639 557	61 024 557
Kapitaltillskott		25 074 978	25 074 978
Fond för yttre underhåll	Not 12	692 801	7 266 799
Summa bundet eget kapital		89 407 336	93 366 334
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		32 425 692	28 753 611
Årets resultat		2 721 621	-2 901 917
Summa ansamlad förlust		35 147 313	25 851 694
SUMMA EGET KAPITAL		124 554 649	119 218 029
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	51 152 213	74 400 036
Summa långfristiga skulder		51 152 213	74 400 036
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	48 171 732	25 693 909
Leverantörsskulder		540 888	1 665 584
Övriga skulder		313 936	688 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 362 482	1 351 367
Summa kortfristiga skulder		50 389 038	29 399 181
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		226 095 900	223 017 246

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20-50 år	20 år
Värme/kylanläggning	10-20 år	10-20 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
	Årsavgifter	10 833 151	10 799 210
	Hyror lokaler momspliktiga	2 554 778	2 686 830
	Hyror lokaler	91 154	121 189
	Hyror garage moms	49 775	57 787
	Hyror garage	809 617	820 072
	Hyror förråd	37 377	44 253
	Hysesrabatt	-61 722	-90 830
	Vattenintäkter	130 053	122 911
	Vatten-/värmeintäkter	1 101 512	542 132
	Elintäkter moms	773 332	707 168
	Bastu	1 190	696
	Gemensamhetslokal	1 750	16 300
	Övriga debiterade avgifter	1 500	1 500
	Avgift andrahandsuthyrning	2 182	27 680
	Öresutjämning	126	38
		16 325 775	15 856 934
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Extra statligt stöd	0	34 061
	Övriga intäkter	43 052	50 746
		43 052	84 807
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	520 071	518 580
	Fastighetsskötsel beställning	29 453	37 661
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	109 024	108 744
	Fastighetsskötsel gård beställning	64 065	38 095
	Snöröjning/sandning	42 587	9 883
	Städning entreprenad	450 372	449 203
	Städning enligt beställning	31 779	34 143
	Hissbesiktning	19 251	21 251
	Myndighetstillsyn	4 892	11 025
	Bevakning	4 753	4 953
	Garage/parkering	561 239	267 480
	Sopphantering	28 373	140 000
	Gård	20 875	13 821
	Serviceavtal	206 299	341 096
	Förbrukningsmateriel	18 921	21 607
	Teleport/hissanläggning	13 193	4 254
	Brandskydd	0	1 536
		2 125 146	2 023 331

Not 4 fortsättning	2021	2020
Reparationer		
Lokaler	36 542	148 485
Tvättstuga	138 149	54 540
Sophantering/återvinning	20 692	16 407
Bastu/pool	13 399	0
Entré/trapphus	6 809	0
Lås	12 783	6 618
VVS	73 839	307 519
Värmeanläggning/undercentral	6 366	0
Ventilation	8 872	119 897
Elinstallationer	204 454	84 375
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 214	2 719
Bredband	14 603	14 240
Hiss	88 016	245 506
Tak	61 915	12 705
Fasad	14 952	0
Fönster	4 609	32 573
Balkonger/altaner	0	12 477
Mark/gård/utemiljö	23 524	46 607
Skador/klotter/skadegörelse	2 796	9 490
Vattenskada	136 206	0
	870 740	1 114 157
Periodiskt underhåll		
Lokaler	0	38 999
Gemensamma utrymmen	96 069	0
Tvättstuga	0	171 046
Entré/trapphus	322 359	0
VVS	22 843	0
Värmeanläggning	0	5 314 238
Ventilation	80 371	7 126
Elinstallationer	592 592	566 327
Tak	140 229	176 511
Fönster	0	189 361
Mark/gård/utemiljö	150 937	1 034 335
	1 405 399	7 497 942
Taxebundna kostnader		
El	1 096 151	866 061
Värme	730 942	539 215
Vatten	703 946	501 333
Sophämtning/renhållning	351 469	314 301
Grovsopor	22 230	33 787
	2 904 739	2 254 697
Övriga driftkostnader		
Försäkring	288 529	252 211
Kabel-TV	67 078	67 043
Bredband	197 510	150 227
	553 116	469 481
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	533 977	527 887
TOTALT DRIFTKOSTNADER	8 393 117	13 887 496

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	9 027	9 500
	Medlemsinformation	1 233	3 407
	Tele- och datakommunikation	9 287	12 919
	Juridiska åtgärder	97 820	74 176
	Inkassering avgift/hyra	5 521	10 800
	Hysesförluster	0	4 461
	Revisionsarvode extern revisor	26 939	26 201
	Föreningskostnader	124 281	29 055
	Styrelseomkostnader	10 986	13 435
	Fritids- och trivselkostnader	3 527	3 495
	Förvaltningsarvode	350 054	342 748
	Administration	60 329	43 248
	Korttidsinventarier	4 079	33 918
	Konsultarvode	134 205	145 866
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 420	10 310
	Övriga driftskostnader	326 489	0
		1 174 197	763 539
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	335 625	348 382
	Kostnadsersättningar	82	0
	Sociala kostnader	54 479	54 337
		390 186	402 719
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	2 411 209	2 411 209
	Förbättringar	283 985	265 766
	Inventarier	96 368	92 051
		2 791 563	2 769 027

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	241 415 144	241 415 144
	Nyanskaffningar	2 288 313	0
	Utgående anskaffningsvärde	243 703 457	241 415 144
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-32 948 120	-30 271 145
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 695 195	-2 676 975
	Utgående avskrivning enligt plan	-35 643 314	-32 948 120
	Planenligt restvärde vid årets slut	208 060 142	208 467 024
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 819 000	7 819 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	164 764 000	164 764 000
	Taxeringsvärde mark	69 016 000	69 016 000
		233 780 000	233 780 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	210 000 000	210 000 000
	Lokaler	23 780 000	23 780 000
		233 780 000	233 780 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Ombyggnation lokal	0	274 168
		0	274 168

Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 483 280	1 483 280
	Nyanskaffningar	175 937	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 659 217	1 483 280
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 322 775	-1 230 724
	Årets avskrivningar enligt plan	-96 368	-92 051
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 419 143	-1 322 775
	Redovisat restvärde vid årets slut	240 074	160 505

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Avräkning vidarefakturerering	0	517
	Skattekonto	0	273 021
	Skattefordran	416 929	423 019
	Klientmedel hos SBC	13 260 573	10 147 823
	Placeringskonto hos SBC	78 978	80 000
	Fordringar	45 794	213 093
	Räntekonto hos SBC	1 050 362	0
		14 852 636	11 137 473

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	7 266 799	15 446 058
	Reservering enligt stadgar	692 801	692 801
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-7 266 799	-8 872 060
	Vid årets slut	692 801	7 266 799

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	0,810 %	13 000 000	13 000 000	2024-09-30
	Handelsbanken	0,940 %	11 987 620	12 137 620	2023-03-01
	Danske Bank	-	0	24 923 909	-
	Handelsbanken	0,850 %	11 337 001	11 337 001	2023-06-30
	Handelsbanken	1,250 %	13 007 823	13 307 823	2022-10-30
	Handelsbanken	0,720 %	15 077 592	15 177 592	2024-03-01
	Handelsbanken	1,210 %	9 990 000	10 210 000	2022-12-01
	Swedbank	0,240 %	24 923 909	0	2022-11-25
	Summa skulder till kreditinstitut		99 323 945	100 093 945	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-48 171 732	-25 693 909	
			51 152 213	74 400 036	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 95 473 945 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	214 587 000	214 587 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	40 778	37 149
	Avgifter och hyror	1 190 110	1 314 218
	Övriga driftskostnader	126 489	0
	Reparationer	5 105	0
		1 362 482	1 351 367

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Från och med 2022 kommer årsredovisningen att upprättas i enlighet med BNFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Styrelsens underskrifter

JÄRFÄLLA den 23/3 2022



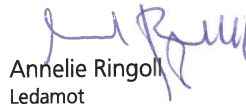
Julio Fuentes
Ordförande



Mart Dahlström
Ledamot



Bo Persson
Ledamot



Annelie Ringö
Ledamot

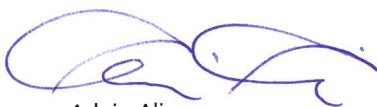


Henrik Samuelsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

28/3

2022



Adnin Ali
Extern revisor
Borevision



Håkan Skogsberg
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Jakob i Järfälla, org.nr. 716420-3122

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jakob i Järfälla för räkenskapsåret 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions 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. 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 förtroendevalda 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 Brf Jakob i Järfälla för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 28/13 2022



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Håkan Skogsberg
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	10 855 000	10 833 151	10 810 000
Hyror lokaler momspliktiga	2 082 000	2 554 778	2 630 000
Hyror lokaler	90 000	91 154	92 000
Hyror garage moms	54 000	49 775	59 000
Hyror garage	957 600	809 617	817 000
Hyror förråd	38 000	37 377	38 000
Hyresrabatt	0	-61 722	0
Vattenintäkter	0	130 053	85 000
Vatten-/värmeintäkter	1 300 000	1 101 512	1 300 000
Elintäkter moms	800 000	773 332	823 000
Bastu	0	1 190	0
Gemensamhetslokal	20 000	1 750	20 000
Övriga debiterade avgifter	1 500	1 500	1 500
Avgift andrahandsuthyrning	16 000	2 182	16 000
Öresutjämning	0	126	0
Övriga intäkter	40 000	43 052	40 000
	16 254 100	16 368 827	16 731 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-540 000	-520 071	-529 000
Fastighetsskötsel beställning	-40 000	-29 453	-39 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-115 000	-109 024	-111 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-40 000	-64 065	-37 000
Snöröjning/sandning	-100 000	-42 587	-100 000
Städning entreprenad	-468 000	-450 372	-458 000
Städning enligt beställning	-48 000	-31 779	-48 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-120 000	0	0
Hissbesiktning	-25 000	-19 251	-35 000
Myndighetstillsyn	-15 000	-4 892	-15 000
Bevakning	-10 000	-4 753	-10 000
Gemensamma utrymmen	-10 000	0	-10 000
Garage/parkering	-420 000	-561 239	-420 000
Sophantering	-35 000	-28 373	-20 000
Gård	-10 000	-20 875	-10 000
Serviceavtal	-355 000	-206 299	-440 000
Förbrukningsmateriel	-30 000	-18 921	-30 000
Teleport/hissanläggning	-10 000	-13 193	-4 000
Brandskydd	-70 000	0	-10 000
	-2 461 000	-2 125 146	-2 326 000

Reparationer			
Fastighet förbättringar	-800 000	0	-1 000 000
Lokaler	0	-36 542	0
Tvättstuga	0	-138 149	0
Sophantering/återvinning	0	-20 692	0
Bastu/pool	0	-13 399	0
Entré/trapphus	0	-6 809	0
Lås	0	-12 783	0
VVS	0	-73 839	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-6 366	0
Ventilation	0	-8 872	0
Elinstallationer	0	-204 454	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 214	0
Bredband	0	-14 603	0
Hiss	0	-88 016	0
Tak	0	-61 915	0
Fasad	0	-14 952	0
Fönster	0	-4 609	0
Mark/gård/utemiljö	0	-23 524	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 796	0
Vattenskada	0	-136 206	0
	-800 000	-870 740	-1 000 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-2 411 000	0	-707 500
Gemensamma utrymmen	0	-96 069	-25 000
Tvättstuga	0	0	-1 045 000
Entré/trapphus	0	-322 359	0
VVS	0	-22 843	0
Ventilation	0	-80 371	-182 500
Elinstallationer	0	-592 592	-410 000
Hiss	0	0	-1 003 750
Tak	0	-140 229	0
Mark/gård/utemiljö	0	-150 937	-191 250
	-2 411 000	-1 405 399	-3 565 000
Taxebundna kostnader			
El	-1 200 000	-1 096 151	-1 300 000
Värme	-750 000	-730 942	-570 000
Vatten	-550 000	-703 946	-618 000
Sophämtning/renhållning	-330 000	-351 469	-275 000
Grovsopor	-25 000	-22 230	-31 000
	-2 855 000	-2 904 739	-2 794 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-270 000	-288 529	-298 000
Kabel-TV	-70 000	-67 078	-68 000
Bredband	-200 000	-197 510	-295 000
	-540 000	-553 116	-661 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-528 000	-533 977	-528 000
	-528 000	-533 977	-528 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-10 000	-9 027	-7 000
Medlemsinformation	-5 000	-1 233	-5 000
Tele- och datakommunikation	-14 000	-9 287	-10 000
Juridiska åtgärder	-150 000	-97 820	-130 000
Inkassering avgift/hyra	-13 000	-5 521	-13 000
Revisionsarvode extern revisor	-28 000	-26 939	-27 000
Föreningskostnader	-50 000	-124 281	-37 000
Styrelseomkostnader	-20 000	-10 986	-20 000
Fritids- och trivselkostnader	-35 000	-3 527	-15 000
Förvaltningsarvode	-360 000	-350 054	-350 000
Administration	-30 000	-60 329	-28 000
Korttidsinventarier	-8 000	-4 079	-8 000
Konsultarvode	-200 000	-134 205	-400 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-11 000	-10 420	-11 000
Övriga driftskostnader	0	-326 489	0
	-934 000	-1 174 197	-1 061 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-344 000	-307 803	-344 000
Revisionsarvode arvoderad	-12 000	-11 924	-12 000
Övriga arvoden	-30 000	-15 898	-24 000
Bilersättning skattefri	0	-82	0
Arbetsgivaravgifter	-55 000	-54 479	-119 000
	-441 000	-390 186	-499 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-2 412 000	-2 411 209	-2 411 000
Förbättringar	-254 000	-283 985	-253 000
Inventarier	-86 000	-96 368	-86 000
	-2 752 000	-2 791 563	-2 750 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-13 722 000	-12 749 063	-15 184 000
RÖRELSERESULTAT	2 532 100	3 619 764	1 547 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	9 003	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	941	0
Låneräntor	-950 000	-907 267	-924 000
Övriga räntekostnader	0	-821	0
	-950 000	-898 143	-924 000
RESULTAT	1 582 100	2 721 621	623 500

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se