

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Jakob i Järfälla

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### 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 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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	
Henrik Samuelsson	Vice ordförande	
Ana Luisa Rivera Azua	Kassör	
Mart Dahlström	Ledamot	
Bo Persson	Ledamot	
Maikel Shamoan	Ledamot	Avgick den 26/8
Ingela Ziliaskoudis	Ledamot	
Peter Andersson	Suppleant	
Gerda Feltsen	Suppleant	

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Peter Andersson, Gerda Feltsen, Julio Fuentes, Ana Luisa Rivera Azua, Henrik Samuelsson och Ingela Ziliaskoudis.

Styrelsen har under året avhållit 20 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Erik Davidsson	Ordinarie Extern	Bo Revision
Håkan Skogsberg	Ordinarie Intern	
Mona Stenberg	Suppleant Intern	

#### Valberedning

Maryam Etemadi		
Bror Gustafsson		
Lars Lemon	Sammanställande	Avliden 19/6

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

#### 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 fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1992 och består av 2 flerbostadshus.

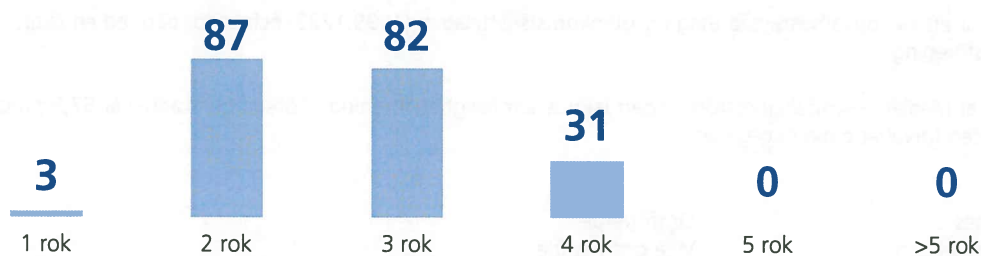
Fastigheternas värdeår är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 24 229 m<sup>2</sup>, varav 15 929 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 8 300 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 203 lägenheter med bostadsrätt samt 19 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 2040. Underhållsplanen uppdaterades årligen.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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 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
Byte av samtliga avlopp i källarstråk	2018	
Stampspolning	2018	Tidigarelagd ett år
Målning av betongsockel, fasad	2018	Hela fastigheten
Byte av kullerstensytor	2018	På båda gårdarna
Tak säkerhet	2018	
Ny grind på södra gården	2018 - 2019	
Byte av ventilationssystem och OVK	2018 - 2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av balkongväggar	2021	
Byte av undertak och belysning i trapphus	2021	Det gäller södra gården exklusive Allmogevägen 8
OVK	2021	
Byte av fönsterbleck (skuggsida)	2021	
Dörrautomatik till entréer	2021	
Byte av hiss	2021	Vid behov
Byte av takpannor	2021	Vid behov
Målning av aluminiumfönster	2021	Vid behov
Byte av maskiner i tvättstugor	2021	Vid behov
Stampspolning	2022	
Målning av balkongplatta undersida	2022	
Byte/målning av stuprör	2024	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning	EFS, El & Fastighetsservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Enhetsmätning av el, värme och varmvatten	Techem
Elleverans	EON
Kabel TV	Com Hem
Bredband	Stockholms Stadsnät AB
Städning	EFS AB
Hisservice	Stockholms Hiss- & Elteknik
Trädgårdsskötsel gröna ytor och växter	EFS AB
Avfallshantering/hushållsopor	Järfälla kommun/Reno Norden AB
Grovsopor	Järfälla kommun/Reno Norden AB
Återvinning	SUEZ recycling AB
Matavfall	Järfälla kommun/Reno Norden AB
Finansiell rådgivning	Finopti
Försäkring	Protector Försäkring ASA
Värmepumpar	Enex AB

## Föreningens ekonomi

Styrelsen beslutade i sitt budgetsammanträde i november att årsavgifterna för 2021 blir oförändrade.

I årsavgifterna ingår sedan tidigare ett bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas egna hemförsäkring samt TV-basutbud genom Com Hem. Från och med 1 juli 2020 ingår också bredbandsanslutning genom Stockholms Stadsnät AB.

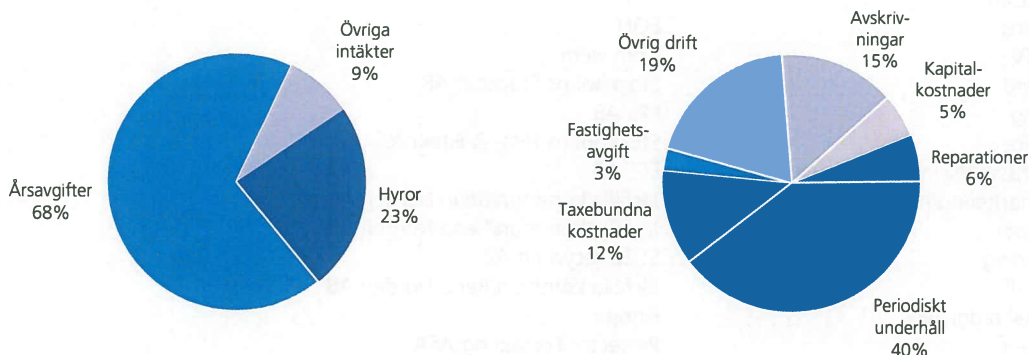
Tack vare installationen av bergvärme som blev klar efter sommaren och det nya ventilationssystem som installeras 2019 kommer mängden energi som föreningen behöver köpa in för uppvärmning och varmvattenanvändning att minska. Den besparing som vi gör kommer att fördelas i två delar. En del för att betala investeringen. Den andra delen ska göra det möjligt för medlemmarna att sänka sina kostnader gällande uppvärmning av lägenheterna och varmvattenanvändning. Det beräknas att energikostnaderna kommer att minska med ca 25 % per förbrukad kWh i relation till 2020 års priser.

Observera att det är kostnaden per kWh som minskar. Vid den årliga avläsningen av förbrukningen kan den totala kostnaden för uppvärmning och varmvattenanvändning vara högre eller lägre jämfört med föregående år, beroende på hur mycket energi (antal kWh) varje hushåll förbrukar under året.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>14 146 161</b>	<b>16 212 749</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	15 941 741	17 081 692
Finansiella intäkter	9 205	45 074
Ökning av kortfristiga skulder	337 794	636 090
	<b>16 288 740</b>	<b>17 762 856</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	15 053 754	17 278 723
Finansiella kostnader	1 030 083	1 582 531
Ökning av materiella anläggningstillgångar	274 168	0
Ökning av kortfristiga fordringar	172 788	122 780
Minskning av långfristiga skulder	769 988	845 410
	<b>17 300 781</b>	<b>19 829 445</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>13 134 120</b>	<b>14 146 161</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 012 041</b>	<b>-2 066 589</b>

\*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el, värme och varmvatten innebär det att föreningen under året har upprättat momsredovisning avseende moms på IMD. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår 2021, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

### Inledning

Verksamhetsåret 2020 har starkt påverkats av den rådande pandemin, som började märkas i föreningens verksamhet i slutet av februari.

### Fritidsaktiviteter

Café Jakob som erbjuder kaffe och samvaro, hade öppet mellan kl. 13.00 - 15.00 varannan vecka fram till i början av mars. Sedan ställdes verksamheten in på grund av pandemin. Efter sommaren återupptogs verksamheten men man hann ha öppet endast vid ett tillfälle innan den andra epidemivågen kom.

Stolgympa anordnades varje fredag mellan kl. 14.00 - 14.45 i början av året, men verksamhet tvingades upphöra i början av mars på grund av pandemins utveckling.

Lucia firades på Luciadagen den 13 december kl. 16.00 genom att musikklasser på Söderhöjdens grund- och förskolor bildade ett Luciatåg som sjöng på föreningens båda gårdar. Tåget blev mycket uppskattat, med folk som kom ned på gårdarna och andra som tittade och lyssnade på balkongerna.

### Information

Jakob i Centrum, ett informationsblad för medlemmar och boende, utgavs med 5 nummer under året, inklusive en hel upplaga ägnad åt avfallshantering.

Information om budget som traditionellt lämnas vid Luciafirandet gavs i form av informationsblad som delades ut med Jakob i Centrum i början av december.

### Asfaltering, renovering av norra gården och övriga arbeten

I samband med installationen av bergvärme asfalterades banorna på båda gårdarna strax före sommaren. Renoveringen av norra gården pågick under november fram till i början av december.

Med dessa förbättringar ser gårdarna mycket trevliga ut att vistas i och många medlemmar och boende har träffat släktingar och vänner utomhus på behörigt avstånd efter myndigheternas rekommendationer.

Undertak på bottenvåning och belysning i samtliga trappuppgångar på norra gården och Allmogevägen 8 byttes ut. År 2021 ska motsvarande underhåll göras på södra gården.

### Årsstämman

Årsstämman genomfördes i början av juni. För första gången kunde man delta genom poströstning, ombud eller genom att fysiskt närvara. Antalet röstberättigade blev 92 st sammanlagt av 203 möjliga (fysiskt närvarande var 33 medlemmar, 47 medlemmar deltog genom poströstning och 12 medlemmar genom ombud). För att behandla de motioner som inkommit planerades att genomföra en extra årsstämma i höstas, vilket med pandemins utveckling inte blev möjligt.

### Styrelsens arbete

Utöver de protokollförda sammanträdena hade styrelsen två arbetskonferenser under året. De flesta sammanträden har ägt rum digitalt.

Styrelsen har även under året arbetat med de uppdrag som stämman beslutade. Installationen av bergvärme och återställning av gårdarna, bland annat med nyasfaltering blev klart strax efter sommaren. Föreningen fick bygglov från kommunen för att bygga om lokalen på Allmogevägen 16 till 2 lägenheter. Ombyggnaden kommer att vara klar i april 2021.

Styrelsen har också upphandlat ett nytt serviceavtal för underhåll av hissarna med Stockholms Hiss- & Elteknik och ett nytt försäkringsavtal med Protector Försäkring ASA. I samband med att det nya avtalet för bredband med Stockholms Stadsnät trädde i kraft den 1 juli delades det ut nya tjänstedelare till medlemmarna.

Gemensamhetsanläggning parkeringsgarage som förvaltades genom delägarförvaltning omvandlades i slutet av 2019 till en samfällighetsförening på initiativ av styrelsen. Under året har styrelsen arbetat med att implementera den nya förvaltningen bl a genom att teckna ett nytt tekniskt förvaltningsavtal. EFS kommer att svara för det tekniska underhållet från och med 1 januari 2021.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 203 st  
Överlåtelser under året: 14 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 275  
Tillkommande medlemmar: 16  
Avgående medlemmar: 22  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 269

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	678	679	678	678
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 661	1 651	1 682	1 481
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 284	6 332	6 385	6 443
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	-	54	50	50
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	-	55	70	65
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	25	25	26
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	43	65	65	67
Soliditet (%)	53	54	55	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 902	-4 522	-4 073	0
Nettoomsättning (tkr)	15 857	16 889	17 036	16 959

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 15 929 m<sup>2</sup> bostäder och 8 300 m<sup>2</sup> 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 korrigerig för detta avseende 2018 och 2019 bokförts på 2020. Ny serie med jämförelsetal för Elkostnad och Värmekostnad kan starta 2021 och 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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	60 532 938	0	0	60 532 938
Upplåtelseavgifter	491 619	0	0	491 619
Kapitaltillskott	25 074 978	0	0	25 074 978
Fond för yttre underhåll	7 266 799	692 801	-8 872 060	15 446 058
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>93 366 334</b>	<b>692 801</b>	<b>-8 872 060</b>	<b>101 545 593</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	28 753 611	-692 801	4 350 076	25 096 336
Årets resultat	-2 901 917	-2 901 917	4 521 984	-4 521 984
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>25 851 694</b>	<b>-3 594 718</b>	<b>8 872 060</b>	<b>20 574 353</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>119 218 029</b>	<b>-2 901 917</b>	<b>0</b>	<b>122 119 946</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 901 917
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	29 446 412
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-692 801
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>25 851 694</b>

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	7 266 799
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>33 118 493</b>

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

90.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	15 856 934	16 888 522
Övriga rörelseintäkter	Not 3	84 807	193 170
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>15 941 741</b>	<b>17 081 692</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-13 887 496	-16 050 592
Övriga externa kostnader	Not 5	-763 539	-873 213
Personalkostnader	Not 6	-402 719	-354 917
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 769 027	-2 787 496
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-17 822 780</b>	<b>-20 066 219</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 881 040</b>	<b>-2 984 527</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 205	45 074
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 030 083	-1 582 531
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 020 878</b>	<b>-1 537 458</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 901 917</b>	<b>-4 521 984</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 901 917</b>	<b>-4 521 984</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,14	208 467 024	211 143 999
Pågående byggnation	Not 9	274 168	0
Inventarier	Not 10	160 505	252 556
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>208 901 697</b>	<b>211 396 555</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>208 901 697</b>	<b>211 396 555</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		71 779	245 789
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	11 137 473	11 812 190
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>11 209 252</b>	<b>12 057 979</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		2 906 297	2 896 823
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 906 297</b>	<b>2 896 823</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>14 115 549</b>	<b>14 954 802</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>223 017 246</b>	<b>226 351 357</b>

20

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		61 024 557	61 024 557
Kapitaltillskott		25 074 978	25 074 978
Fond för yttre underhåll	Not 12	7 266 799	15 446 058
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>93 366 334</b>	<b>101 545 593</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		28 753 611	25 096 336
Årets resultat		-2 901 917	-4 521 984
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>25 851 694</b>	<b>20 574 353</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>119 218 029</b>	<b>122 119 946</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	74 400 036	84 816 401
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>74 400 036</b>	<b>84 816 401</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	25 693 909	16 047 532
Leverantörsskulder		1 665 584	1 703 681
Övriga skulder		688 321	273 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 351 367	1 389 946
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>29 399 181</b>	<b>19 415 010</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>223 017 246</b>	<b>226 351 357</b>

---

## Noter

---

Belopp anges i 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.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande 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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Pga 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.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Värme/kylanläggning	10-20 år	10-20 år
Inventarier	5 år	5 år
Hissanläggning	20 år	20 år

90

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Årsavgifter	10 799 210	10 810 211
	Hyror lokaler momspliktiga	2 686 830	2 516 840
	Hyror lokaler	121 189	139 972
	Hyror garage moms	57 787	36 245
	Hyror garage	820 072	829 283
	Hyror förråd	44 253	38 988
	Hyesrabatt	-90 830	0
	Vattenintäkter	122 911	104 352
	Vatten-/värmeintäkter	542 132	1 710 449
	Elintäkter	0	490 339
	Elintäkter moms	707 168	170 824
	Bastu	696	572
	Gemensamhetslokal	16 300	28 400
	Övriga debiterade avgifter	1 500	750
	Avgift andrahandsuthyrning	27 680	11 237
	Öresutjämning	38	60
		<b>15 856 934</b>	<b>16 888 522</b>

Skatteverkets beslut att momsbelägga förbrukning som fördelas med IMD (individuell mätning och debitering) vann laga kraft i december 2019 att gälla från februari 2018. Bokföring sker fr o m 2020 genom nettoredovisning på berörda kostnads- och intäktskonton och momsredovisning på ingående och utgående moms. År 2020 påverkas berörda konton dessutom av att momsredovisningsrättelse gjorts för februari 2018 till december 2019. Detta innebär att kontojämförelser bakåt i tiden inte kan göras. De resultatpåverkande konton som berörs är El, Värme, Intäkt Värme och varmvatten samt Intäkt El.

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fakturerade kostnader	0	76 835
	Fakturerade kostnader moms	0	1 840
	Extra statligt stöd moms	34 061	0
	Övriga erhållna bidrag	0	3 379
	Försäkringsersättning	0	66 999
	Övriga intäkter	50 746	44 118
		<b>84 807</b>	<b>193 170</b>

**Not 4** DRIFTKOSTNADER

**Fastighetskostnader**

Fastighetsskötsel entreprenad	518 580	467 828
Fastighetsskötsel beställning	37 661	40 853
Fastighetsskötsel gård entreprenad	108 744	107 017
Fastighetsskötsel gård beställning	38 095	62 657
Snöröjning/sandning	9 883	44 488
Städning entreprenad	449 203	442 088
Städning enligt beställning	34 143	71 800
Hissbesiktning	21 251	32 877
Myndighetstillsyn	11 025	0
Bevakning	4 953	9 287
Garage/parkering	267 480	263 636
Sophantering	140 000	0
Gård	13 821	4 347
Serviceavtal	341 096	188 198
Förbrukningsmateriel	21 607	20 748
Teleport/hissanläggning	4 254	0
Brandskydd	1 536	1 287

**2 023 331**      **1 757 110**

**Reparationer**

Lokaler	148 485	228 647
Gemensamma utrymmen	0	2 040
Tvättstuga	54 540	39 820
Sophantering/återvinning	16 407	9 324
Entré/trapphus	0	45 624
Lås	6 618	43 340
VVS	307 519	47 211
Ventilation	119 897	36 477
Elinstallationer	84 375	34 013
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 719	14 756
Bredband	14 240	0
Hiss	245 506	356 163
Tak	12 705	16 108
Fönster	32 573	42 523
Balkonger/altaner	12 477	0
Mark/gård/utemiljö	46 607	25 543
Skador/klotter/skadegörelse	9 490	19 057
Vattenskada	0	35 888

**1 114 157**      **996 534**

90.

<b>Not 4 fortsättning</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Lokaler	38 999	0
Tvättstuga	171 046	154 083
Entré/trapphus	0	3 838
Installationer	0	19 681
Värmeanläggning	5 314 238	8 290 702
Ventilation	7 126	121 403
Elinstallationer	566 327	0
Hiss	0	89 180
Huskropp utvändigt	0	17 713
Tak	176 511	0
Fönster	189 361	0
Mark/gård/utemiljö	1 034 335	175 459
	<b>7 497 942</b>	<b>8 872 060</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	866 061	1 303 875
Värme	539 215	1 332 821
Vatten	501 333	606 059
Sophämtning/renhållning	314 301	267 053
Grovsopor	33 787	23 421
	<b>2 254 697</b>	<b>3 533 228</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	252 211	286 038
Kabel-TV	67 043	67 019
Bredband*	150 227	9 546
	<b>469 481</b>	<b>362 603</b>
<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>527 887</b>	<b>529 057</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>13 887 496</b>	<b>16 050 592</b>

\*Ökad kostnad på grund av nyteckning av kollektivt bredband från och med halvårsskiftet.

För taxebundna kostnader se förklaring angående IMD i Not 2.

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	9 500	5 819
	Medlemsinformation	3 407	4 559
	Tele- och datakommunikation	12 919	9 373
	Juridiska åtgärder	74 176	161 089
	Inkassering avgift/hyra	10 800	9 350
	Hysesförluster	4 461	0
	Övriga förluster	0	162
	Revisionsarvode extern revisor	26 201	25 463
	Föreningskostnader	29 055	46 688
	Styrelseomkostnader	13 435	18 303
	Fritids- och trivselkostnader	3 495	7 675
	Förvaltningsarvode	342 748	337 434
	Administration	43 248	23 898
	Korttidsinventarier	33 918	3 691
	Konsultarvode	145 866	209 610
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 310	10 100
		<b>763 539</b>	<b>873 213</b>

sp,

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	348 382	310 806
	Sociala kostnader	54 337	44 111
		<b>402 719</b>	<b>354 917</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	2 411 209	2 411 209
	Förbättringar	265 766	282 974
	Inventarier	92 051	93 312
		<b>2 769 027</b>	<b>2 787 496</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	241 415 144	241 415 144
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>241 415 144</b>	<b>241 415 144</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-30 271 145	-27 576 962
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 676 975	-2 694 183
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-32 948 120</b>	<b>-30 271 145</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>208 467 024</b>	<b>211 143 999</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 819 000	7 819 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	164 764 000	164 764 000
	Taxeringsvärde mark	69 016 000	69 016 000
		<b>233 780 000</b>	<b>233 780 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	210 000 000	210 000 000
	Lokaler	23 780 000	23 780 000
		<b>233 780 000</b>	<b>233 780 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ombyggnation lokal	274 168	0
		<b>274 168</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 483 280	1 483 280
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 483 280</b>	<b>1 483 280</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 230 724	-1 137 411
	Årets avskrivningar enligt plan	-92 051	-93 312
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 322 775</b>	<b>-1 230 723</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>160 505</b>	<b>252 557</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Avräkning vidarefakturering	517	0
	Skattekonto	273 021	102 109
	Skattefordran	423 019	433 575
	Klientmedel hos SBC	10 147 823	11 169 338
	Placeringskonto hos SBC	80 000	80 000
	Inkasso	0	25 472
	Fordringar	213 093	1 696
		<b>11 137 473</b>	<b>11 812 190</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	15 446 058	23 598 436
	Reservering enligt stadgar	692 801	692 801
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-8 872 060	-8 845 179
	<b>Vid årets slut</b>	<b>7 266 799</b>	<b>15 446 058</b>



**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,810 %	13 000 000	13 000 000	2024-09-30
Handelsbanken	0,940 %	12 137 620	12 287 620	2023-03-01
Danske Bank	0,840 %	24 923 909	24 923 909	2021-11-30
Handelsbanken	0,850 %	11 337 001	11 337 001	2023-06-30
Handelsbanken	1,250 %	13 307 823	13 607 823	2022-10-30
Handelsbanken	0,720 %	15 177 592	15 277 580	2024-03-01
Handelsbanken	1,210 %	10 210 000	10 430 000	2022-12-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>100 093 945</b>	<b>100 863 933</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-25 693 909	-16 047 532	
		<b>74 400 036</b>	<b>84 816 401</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 99 131 445 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	214 587 000	214 587 000

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränta	37 149	37 924
Avgifter och hyror	1 314 218	1 352 023
	<b>1 351 367</b>	<b>1 389 946</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ombyggnad av lokal på Allmogevägen 16 till två lägenheter kommer att vara klar i april månad.

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.

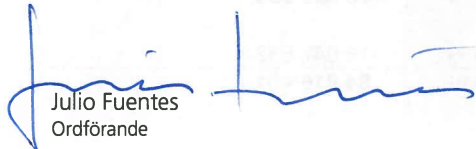
90.

---


## Styrelsens underskrifter

---

JÄRFÄLLA den 3 / 5 - 2021



Julio Fuentes  
Ordförande



Henrik Samuelsson  
Vice ordförande



Ana Luisa Rivera Azua  
Kassör



Mart Dahlström  
Ledamot

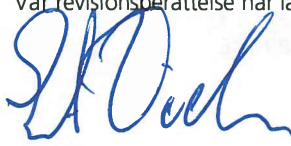


Bo Persson  
Ledamot




Ingela Ziliaskoudis  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 2021



Erik Davidsson  
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 2020.

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 2020 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. Revisoremas 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 revisors sed 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 iverkliga verksamheten.

#### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 tryggt sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 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.

Stockholm den 6 / 5 2021



Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



Håkan Skogsberg  
Av föreningen vald revisor