



# Årsredovisning 2023



**Brf Jakobsborg**

**Org nr 769608-7878**

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Jakobsborg, med säte i Järfälla, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 juni 2020.

#### Föreningens byggnad

Föreningen har förvärvat fastigheten Jakobsberg 2:336 i Järfälla kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus med 9 trapphus i 2-5 våningar med totalt 83 bostadsrätter varav två gruppbestäder innehållande 10 lägenheter. Den totala boytan är 7 001 kvm. Föreningen disponerar 35 st parkeringsplatser samt 60 st garageplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

40 st	2 rum och kök
22 st	3 rum och kök
17 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök
2 st	gruppbestäder

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA.

#### Servitut

Väg samt gång-och cykelväg.

Föreningen har ett förmånsservitut för 60 parkeringsplatser i ett garage (Sångvägsgaraget) på fastigheten Jakobsberg 2:2526 (fastighetsägare Järfällahus AB). Föreningen skall för sin andel av löpande underhåll och driftskostnader utge en schablonersättning.

Nyttjanderätt för efterbehandlingsarbeten.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Avgiften för bostäder som är taxerade som hyreshus har 2023 uppgått till 1 589 kr per lägenhet.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 151 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 116 000 000 kr och markvärdet är 35 000 000 kr. Värdeåret är 2004.

### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med WIAB Service, service för hissar med KONE AB, trappstädning med Maj Gruppen AB och underhållsplanering med Fastum Teknik AB. För trädgårdsunderhåll finns avtal med Solen Trädgårdsservice.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 8 juli 2003.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt underhållsplanen med 865 tkr per år.

### Underhållsplan

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränta och amorteringsvillkor framgår av not.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 27 april 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Mehdi Bahiraei, ordförande Goubran Alkhoury Audrone Mozuraitiene Kim Westholm Mats Levin	Avgått 240529
-----------	--	---------------

Suppleanter	Breaksam Karouche Munaf Taher Ludwig Vaupel Alf Önnestam	Avgått 240529
-------------	---	---------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Mats Blomgren	Ordinarie
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB	

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB Suppleant

### Valberedning

Cathrine Önnestam	Avflyttad
Thania Guanoluisa	

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Årets händelser har under räkenskapsåret 2023 till viss del påverkats av höjda räntor och för att möta höjda kostnader för räntor, el, vatten och avlopp har styrelsen beslutat om en sexprocentig avgiftshöjning för 2024.

OVK besiktningen genomfördes under året och det fanns några anmärkningar som kommer att åtgärdas under våren 2024.

Kantbrädan på taket runtom kring huset har varit skadat och är nu åtgärdat.

Tidigare grillplats är borta och kommer att placeras på ny plats under våren 2024.

Elbesiktningen genomfördes på hela fastigheten och alla gamla lysrörsarmaturer som hade kvicksilver är bytt till miljövänliga led lysrör.

För att ha ordning i soprummen har vi satt upp bevakningskameror i alla soprum.

Hissar har besiktigats och godkänts, kontroll av brandluckor har genomförts utan anmärkning.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 110 (109) medlemmar. Under året har 9 (11) medlemmar tillträtt samt 8 (15) medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 (8) antal överlåtelser.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	5 718,39	5 389,38	5 385,63	5 371,28
Resultat efter finansiella poster	-931,58	87,17	190,86	499,33
Soliditet (%)	69,26	69,22	68,52	67,35
Genomsnittlig skuldränta %	2,82	1,20	0,77	1,07
Fastighetens belåningsgrad %	29,86	30,16	30,76	31,86
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	782,15	737,89	737,89	737,89
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 586,71	6 714,12	6 912,95	7 272,32
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 586,71	6 714,12	6 912,95	7 272,32
Sparande per kvm (kr/kvm)	110,36	225,05	232,87	282,72
Räntekänslighet (%)	8,42	9,10	9,37	9,86
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	217,16	191,28	197,46	159,57
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,38	95,75	95,70	96,10

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Genomsnittlig skuldränta %

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad %

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el, värme och vatten ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

### Upplysning om förlust

Årets förlust beror framförallt på höga räntekostnader.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna med 6% fr om 2024-01-01.

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 286 000	40 175 000	2 859 605	4 487 474	87 173	107 895 252
Disposition av föregående års resultat:			816 075	-728 902	-87 173	0
Årets resultat					-931 580	-931 580
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>60 286 000</b>	<b>40 175 000</b>	<b>3 675 680</b>	<b>3 758 572</b>	<b>-931 580</b>	<b>106 963 672</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 758 572
årets förlust	-931 580
	<b>2 826 992</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	865 000
från fonden för yttre underhåll ianspråktas	-410 191
i ny räkning överföres	2 372 183
	<b>2 826 992</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	5 718 388	5 389 377
Övriga rörelseintäkter	2	39 846	5 929
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 758 234</b>	<b>5 395 306</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 409 354	-2 800 392
Övriga externa kostnader	4	-456 901	-381 742
Personalkostnader	5	-122 674	-115 543
Avskrivningar		-1 439 444	-1 439 444
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 428 373</b>	<b>-4 737 121</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>329 861</b>	<b>658 185</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 319	1 492
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 307 760	-572 504
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 261 441</b>	<b>-571 012</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-931 580</b>	<b>87 173</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-931 580</b>	<b>87 173</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	151 801 773	153 206 751
Inventarier, verktyg och installationer	8	34 464	68 930
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>151 836 237</b>	<b>153 275 681</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>151 836 237</b>	<b>153 275 681</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		61 778	400
Övriga fordringar	9	703 071	2 295 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	296 736	277 036
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 061 585</b>	<b>2 572 516</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 547 131	30 522
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 547 131</b>	<b>30 522</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 608 716</b>	<b>2 603 038</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>154 444 953</b>	<b>155 878 719</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		100 461 000	100 461 000
Fond för yttre underhåll		3 675 680	2 859 605
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>104 136 680</b>	<b>103 320 605</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		3 758 572	4 487 474
Årets resultat		-931 580	87 173
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 826 992</b>	<b>4 574 647</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>106 963 672</b>	<b>107 895 252</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	18 600 000	20 688 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 600 000</b>	<b>20 688 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	27 513 544	26 317 544
Leverantörsskulder		335 563	166 114
Skatteskulder		282 828	270 998
Övriga skulder		2 301	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	747 045	540 811
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 881 281</b>	<b>27 295 467</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>154 444 953</b>	<b>155 878 719</b>

<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-931 579	87 173
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 439 444	1 439 444
Förändring skatteskuld/fordran		11 830	8 190
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>519 695</b>	<b>1 534 807</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-103 162	66 742
Förändring av kortfristiga skulder		377 984	-162 666
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>794 517</b>	<b>1 438 883</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-892 000	-1 392 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-892 000</b>	<b>-1 392 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-97 483</b>	<b>46 883</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 323 028	2 276 145
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>2 225 545</b>	<b>2 323 028</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	5 475 854	5 165 981
P-plats och garage	242 534	330 395
Hysesbortfall, garage ej moms	0	-107 000
	<b>5 718 388</b>	<b>5 389 376</b>

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, TV, bredband samt telefoni.

#### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elprisstöd	16 890	0
Avgift andrahandsupplåtelse	15 871	5 569
Övriga intäkter	7 085	360
	<b>39 846</b>	<b>5 929</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	11 326	10 970
Trädgårdsskötsel	73 688	214 439
Städkostnader	143 126	161 154
Snöröjning/sandning	124 360	98 000
Systematiskt brandskyddsarbete	9 993	8 968
Serviceavtal	1 890	2 914
Hisskostnader	235 035	199 568
Besiktningkostnader	34 338	0
Reparationer	128 521	58 684
Hissreparationer	0	6 252
Planerat underhåll	281 670	48 925
Fastighetsel	67 273	67 319
Uppvärmning	1 094 802	910 719
Vatten och avlopp	358 265	361 080
Avfallshantering	153 604	131 782
Försäkringskostnader	176 697	155 295
Självrisker	96 600	0
Bredband	317 384	294 248
Hyra för kontorslokal	12 500	0
Hyra för garage/parkering	68 398	67 148
Förbrukningsinventarier	5 050	609
Förbrukningsmaterial	14 834	2 317
	<b>3 409 354</b>	<b>2 800 391</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift	144 599	138 229
Telefoni	17 664	10 248
Datorkommunikation	15 739	13 546
Porto	9 725	5 058
Kundförluster	0	147
Föreningsgemensamma kostnader	23 810	0
Revisionsarvode	44 875	42 375
Ekonomisk förvaltning	155 662	142 626
Bankkostnader	4 018	2 073
Underhållsplan	12 875	12 500
Medlems-/föreningsavgifter	7 260	7 150
Övriga poster	20 673	7 790
	<b>456 900</b>	<b>381 742</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	100 500	96 200
Sociala avgifter	22 174	19 343
	<b>122 674</b>	<b>115 543</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	132 905 000	132 905 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>132 905 000</b>	<b>132 905 000</b>
Ingående avskrivningar	-15 819 720	-14 425 848
Årets avskrivningar	-1 393 872	-1 393 872
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 213 592</b>	<b>-15 819 720</b>
Utgående värde mark	36 000 000	36 000 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>36 000 000</b>	<b>36 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>151 691 408</b>	<b>153 085 280</b>

### Not 7 Fastighetsförbättringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	222 125	222 125
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>222 125</b>	<b>222 125</b>
Ingående avskrivningar	-100 654	-89 548
Årets avskrivningar	-11 106	-11 106
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-111 760</b>	<b>-100 654</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>110 365</b>	<b>121 471</b>

### Not 8 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	263 578	263 578
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>263 578</b>	<b>263 578</b>
Ingående avskrivningar	-194 648	-160 182
Årets avskrivningar	-34 466	-34 466
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-229 114</b>	<b>-194 648</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 464</b>	<b>68 930</b>

## Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	20 157	2 560
Andra kortfristiga fordringar	4 500	12
Avräkningskonto förvaltare	678 414	2 292 507
	<b>703 071</b>	<b>2 295 079</b>

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	107 298	101 044
Hyra för garage/parkering	16 787	16 787
Fast telefoni	7 470	3 416
Ekonomisk förvaltning	38 969	44 344
Kabel-TV/bredband	78 063	77 928
Medlem/föreningsavgifter	0	7 260
Skadedjurstillägg	27 936	26 257
BRF Net	4 147	0
KTC Control	679	0
Upplupna ränteintäkter	13 577	0
Upplupna intäkter	1 810	0
	<b>296 736</b>	<b>277 036</b>

## Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	2,977	2026-05-25	8 500 000	8 500 000
Stadshypotek	3,86	2027-04-30	4 600 000	5 300 000
Stadshypotek	0,84	2024-06-01	6 188 000	6 380 000
Stadshypotek	0,61	2025-06-01	6 200 000	6 200 000
SEB	4,63	2024-05-28	9 792 000	9 792 000
SEB	4,63	2024-05-28	10 833 544	10 833 544
			<b>46 113 544</b>	<b>47 005 544</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-27 513 544	-26 317 544

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:  
Nästkommande års amortering: 892 000 kr  
Lån som förfaller inom ett år: 26 621 544 kr

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	24 390	33 648
Styrelsearvoden	52 500	57 000
Sociala avgifter	16 495	18 000
Revision	44 000	41 000
Fastighetsel	6 559	13 419
Fjärrvärme	160 076	127 608
Städning	11 450	13 167
Snöröjning	0	29 938
Löpande reparationer	0	8 675
Förutbetalda avgifter och hyror	431 575	198 356
	<b>747 045</b>	<b>540 811</b>

## Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	68 500 000	68 500 000
	<b>68 500 000</b>	<b>68 500 000</b>

## Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften har höjts med 6% fr om 2024-01-01.

Fortsatta åtgärder från OVK besiktningen kommer att ske våren 2024.

Järfälla den

Mehdi Bahiraci  
Ordförande

Goubran Alkhoury

Audrone Mozuraitiene

Kim Westholm

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Mats Blomgren  
Auktoriserad revisor








# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: 406 Brf Jakobsborg 230101-231231.pdf

Kvittensen skapad: 2024-06-10 08:55:41

Dokumentet är undertecknat av:

 KIM OLOF OSCAR TJÖRNHAMMAR VESTHOLM (19810502XXXX) Ledamot	2024-06-05 20:53:13
 Mehdi Bahiraei (19620721XXXX) Ordförande	2024-06-05 12:47:41
 GOUBRAN ALKHOURY (19870414XXXX) Ledamot	2024-06-05 14:08:07
 Audrone Mozuraitiene (19640623XXXX) Ledamot	2024-06-05 21:51:11
 MATS LENNART BLOMGREN (19590531XXXX) Revisor	2024-06-10 08:55:41



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
406 Brf Jakobsborg 230101-231231.pdf (414984 byte)

59D6790A19B8F8461A300677948446BB7B1BC2099F731B07B9F59284B295FDB43CFE963491031B459627  
9AFB3E4883E1F970EC078BEB8D8D1FEAA3FDA2BC902C

<https://esign.summera.support/verify>

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Jakobsborg, org.nr 769608-7878

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jakobsborg för år 2023.

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 2023 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 revisorssed 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 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.

#### *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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **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 Jakobsborg för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Blomgren  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-06-10 06:54:11 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS LENNART BLOMGREN

Datum

Mats Blomgren

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post