

Brf Jakobsdalsvägen 23-29  
Nacka Strand



# Årsredovisning 2020

13



<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Noter till resultaträkning	10-11
Övriga noter	13
Underskrifter	14



Styrelsen för Brf Jakobsdalsvägen 23-29 Nacka Strand (769632-1533) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

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

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-09. På stämman deltog 38 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>	<b>Avgångsdatum</b>
Karin Axelsson	Ordförande	
Mikaela Wirz	Ledamot	
Zofia Rhodin	Ledamot	
Anton Jansson	Ledamot	
Jeanna Solopova	Ledamot	
Kerstin Fägerblad	Ledamot	
Benny Persson	Ledamot	t.o.m. 2020-11-30

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Andreas Wassberg.

Valberedningen har utgjorts av Jeanette Norström och Aleksandra Elfström.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020	Upprustning av soprum
2020	Lagning av mindre fasadskador
2020	Byte tätskikt samt fasadplåtar kungsbalkonger Jakobsdalsvägen 25
2019	Byte av papperskorgar
2019	Maskinell hissrenovering samtliga hus
2018	Renovering av hissar påbörjade
2018	Byte av ventilationsfläktar samtliga hus
2017	Underhåll av utemiljö
2017	Byte av armaturer i trapphus
2017	Spolning av avloppsstammar

## Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021	Upprustning entréer med nya passersystem
2021	Översyn av fönster
2021	Korrigerig tätskikt balkonger Jakobsdalsvägen 25
2021	Avverkning av träd nära avloppsledning samt omplantering utemiljö

## Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 115 st. Under året har 14 tillkommit samt 17 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 112 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Detta har varit det fjärde helt genomgående räkenskapsår för Brf Jakobsdalsvägen 23-29 sedan förvärvet i september 2016. Vid början av år 2020 hade föreningen 12 hyresrätter.

Under räkenskapsåret 2020 såldes en av föreningens större hyreslägenheter för ca 7,2 Mkr vilket under året genererat goda likvida medlen och inbetalda insatser som kommer att disponeras till kommande underhållsarbeten samt amortering av lån.

Efter denna försäljning har föreningen 11 hyresrätter i beståndet.

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust. Förlusten beror främst på dem stora underhållskostnader samt dem finansiella poster som avskrivningar och räntekostnader på föreningens lån. Viktigt att framhäva att föreningen redovisar ett positivt resultat innan avskrivningarna, vilket innebär att föreningen har förstärkt sin kassa under året.

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

Föreningens enskilt största kostnadspost är inom underhåll och närmare bestämt inom Balkonger/terrasser. Detta motsvarar byte av tätskikt samt fasadplåtar på kungs-balkonger, som har varit en av dem stora underhållsarbeten under årets gång.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde, som även innefattar investeringar samt finansieringar i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till detta är främst att föreningen under räkenskapsår 2020 upplät en hyresrätt för ca 7,2 Mkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret: 2 384 752 SEK

**Planerat underhåll** av föreningens fastighet beräknas till 2,5 Mkr för den kommande femårsperioden.

Under 2021 planeras:

- Utomhusmiljö:
  - Avverkning av träd nära avloppsledning + fasader: 65 000 SEK
  - Omplantering och ny utemiljö: 50 000 SEK
- Reparation av balkonger: 180 000 SEK
- Justering av fönster: 50 000 SEK
- Upprustning entréer:
  - Nya passersystem med digitala anslagstavlor och tvättstugebokning: 120 000 SEK
  - Hissfoliering: 120 000 SEK

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

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	5 516	5 463	5 627	5 963
Resultat efter fin. poster (tkr)	-3 896	-2 462	-2 242	-1 409
Soliditet (%)	69,4	69,10	69,02	65,88

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	203 148 973	13 049 589	354 000	-4 874 526	-2 624 669	209 053 367
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-354 000	354 000		
Balanseras i ny räkning				-2 624 669	2 624 669	
Upplåtelse av bostad	4 989 383	2 240 617				7 230 000
Årets resultat					-3 895 879	-3 895 879
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>208 138 356</b>	<b>15 290 206</b>	<b>-</b>	<b>-7 145 195</b>	<b>-3 895 879</b>	<b>212 387 488</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-7 145 195
Årets resultat	-3 895 879
<b>Totalt</b>	<b>-11 041 074</b>
Avsättning till yttre fond	142 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-11 183 074
<b>Summa</b>	<b>-11 041 074</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 515 654	5 463 084
Övriga rörelseintäkter	3	4 229	200
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 519 883</b>	<b>5 463 284</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-5 536 135	-3 840 981
Övriga externa kostnader	5	-120 350	-487 407
Personalkostnader och arvoden	6	-128 345	-129 490
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 011 161	-2 011 161
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 795 991</b>	<b>-6 469 039</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 276 108</b>	<b>-1 005 755</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		323	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 620 094	-1 618 914
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 619 771</b>	<b>-1 618 914</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 895 879</b>	<b>-2 624 669</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 895 879</b>	<b>-2 624 669</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 895 879</b>	<b>-2 624 669</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	290 403 664	292 405 825
Inventarier, maskiner och installationer	8	151 516	160 516
Summa materiella anläggningstillgångar		290 555 180	292 566 341
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		290 555 180	292 566 341
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	-3 701
Övriga fordringar	9	15 304 782	176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	66 478	89 837
Summa kortfristiga fordringar		15 371 260	86 312
<b>Kassa och bank</b>	11		
Kassa och bank		-	9 896 264
Summa kassa och bank		-	9 896 264
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		15 371 260	9 982 576
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		305 926 440	302 548 917



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		223 428 562	216 198 562
Fond för yttre underhåll		-	354 000
Summa bundet eget kapital		223 428 562	216 552 562
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 145 195	-4 874 526
Årets resultat		-3 895 879	-2 624 669
Summa fritt eget kapital		-11 041 074	-7 499 195
<b>Summa eget kapital</b>		<b>212 387 488</b>	<b>209 053 367</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	41 298 500	92 360 500
Summa långfristiga skulder		41 298 500	92 360 500
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld	12	51 062 000	62 000
Leverantörsskulder		287 109	125 036
Skatteskulder		12 093	172 168
Övriga skulder		58 345	63 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	820 905	712 245
Summa kortfristiga skulder		52 240 452	1 135 050
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>305 926 440</b>	<b>302 548 917</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-2 276 108	-1 005 755
Avskrivningar	2 011 161	2 011 161
Erlagd ränta	-1 619 771	-1 618 914
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 884 718</b>	<b>-613 508</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-3 701	8 711
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar	20 552	-1 977
Ökning(-)/Minskning (+) av avräkningskonto	-15 301 799	-
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	162 073	15 877
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-56 671	-8 894
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-17 064 264</b>	<b>-599 791</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	4 989 383	2 494 691
Inbetalda upplåtelseavgifter	2 240 617	725 309
Amortering av låneskulder	-62 000	-62 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>7 168 000</b>	<b>3 158 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-9 896 264</b>	<b>2 558 209</b>
<b>Likvida medel vid årets början på eget bankkonto</b>	<b>9 896 264</b>	<b>7 338 055</b>
<b>Likvida medel vid årets slut på eget bankkonto</b>	<b>-</b>	<b>9 896 264</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

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

#### Redovisning av intäkter

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

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

#### Anläggningstillgångar

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

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

#### Övriga tillgångar och skulder

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

#### Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

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

#### Fond för yttre underhåll

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

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	4 022 075	3 905 216
Hyror	1 467 902	1 542 620
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	19 161	-
Övriga hyresintäkter	6 516	15 248
<b>Summa</b>	<b>5 515 654</b>	<b>5 463 084</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övrigt	4 229	200
<b>Summa</b>	<b>4 229</b>	<b>200</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	-	116 179
Städning	158 520	143 431
Tillsyn, besiktning, kontroller	68 892	-
Trädgårdsskötsel	35 522	240 540
Snöröjning	31 828	145 021
Reparationer	447 997	483 111
El	210 156	267 023
Uppvärmning	720 935	728 115
Sophämtning	248 539	227 999
Försäkringspremie	66 869	63 126
Fastighetsavgift bostäder	121 465	117 045
Övriga fastighetskostnader	75 679	-
Övriga driftskostnader	-	97 368
Kabel-tv/Bredband/IT	49 772	-
Förvaltningsarvode ekonomi	97 632	Se not 5
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 238	-
Panter och överlåtelse	23 650	-
Fastighetsförvaltning utöver avtal	67 445	-
Totalförvaltning	369 376	-
Juridiska åtgärder	11 625	-
Övriga externa tjänster	31 245	-
	<b>2 838 385</b>	<b>2 628 958</b>
<b>Underhåll</b>		
Bostäder	-	11 396
Gemensamma utrymmen	312 998	-
Ventilation	92 547	-
Tak	9 187	-
Balkonger	2 266 816	-
Övrigt	16 202	1 200 627
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>5 536 135</b>	<b>3 840 981</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Annonser/Reklam	2 600	-
Konsultarvode	-	9 169
Mäklararvode	64 500	242 750
Underhållsplan	30 750	-
Medlemsmöten och liknande	-	42 496
Revisionarvode	22 500	22 500
Övriga externa kostnader	-	38 866
Ekonomisk förvaltning	Se not 4	131 626
<b>Summa</b>	<b>120 350</b>	<b>487 407</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	100 000	100 000
Sociala kostnader	28 345	29 490
	<b>128 345</b>	<b>129 490</b>

Föreningen har ingen anställd personal

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	200 216 132	200 216 132
-Mark	98 792 428	98 792 428
	299 008 560	299 008 560
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 602 735	-4 600 574
-Årets avskrivning enligt plan	-2 002 161	-2 002 161
	-8 604 896	-6 602 735
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>290 403 664</b>	<b>292 405 825</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	92 000 000	92 000 000
Mark	50 000 000	50 000 000
	142 000 000	142 000 000
Bostäder	142 000 000	142 000 000
Lokaler	-	-
	142 000 000	142 000 000

## Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	180 000	180 000
-Nyanskaffningar	-	-
	<u>180 000</u>	<u>180 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-19 484	-10 484
-Årets avskrivning enligt plan	-9 000	-9 000
	<u>-28 484</u>	<u>-19 484</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>151 516</b>	<b>160 516</b>

## Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	15 301 799	Se not 11
Skattekonto	2 983	176
<b>Summa</b>	<b>15 304 782</b>	<b>176</b>

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	44 091	44 823
Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	-	32 544
Förutbetald kostnad kabel-tv	12 599	12 470
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 788	-
<b>Summa</b>	<b>66 478</b>	<b>89 837</b>

## Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Sparkonto	-	9 585 617
Avräkningskonto Fastighetsägarna	-	310 647
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>9 896 264</b>

## Not 12 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2020-12-31	Skuldbelopp 2020-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2019-12-31
SEB Bolån	2023-10-28	1,41%	15 860 500	-62 000	15 922 500
SEB Bolån	2024-09-28	2,28%	25 500 000	-	25 500 000
SEB Bolån	2021-09-28	1,59%	51 000 000	-	51 000 000
			<u>92 360 500</u>	<u>-62 000</u>	<u>92 422 500</u>

Varav långfristig del	41 298 500	92 360 500
Varav kortfristig del	51 062 000	62 000

Beräknad låneskuld om 5 år är 92 050 500 kr

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

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror/avgifter	339 972	310 647
Upplupna räntekostnader	15 189	15 219
Upplupna driftskostnader	119 287	99 694
Upplupen revisionskostnad	21 875	21 500
Övriga upplupna kostnader	<u>324 582</u>	<u>265 185</u>
<b>Summa</b>	<b>820 905</b>	<b>712 245</b>

### Övriga noter

#### Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>108 000 000</u>	<u>108 000 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>108 000 000</b>	<b>108 000 000</b>

#### Not 15 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

#### Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## Underskrifter

Stockholm 2021 - -



Karin Axelsson  
Ordförande



Kerstin Fägerblad



Anton Jansson



Zofia Rhodin



Jeanne Solopova



Mikaela Wirz

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - -

Edlund & Partners



Andreas Wassberg  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557443306344

## Dokument

ÅR 2020 Brf Jakobdalsvägen 23-29  
Huvuddokument  
16 sidor  
Startades 2021-03-09 18:21:48 CET (+0100) av E o P  
Revision (EoPR)  
Färdigställt 2021-03-10 11:28:08 CET (+0100)

## Initierare

E o P Revision (EoPR)  
Edlund & Partners AB  
matilda.berg@edlundpartners.se  
+46738487187

## Signerande parter

Mikaela Wirz (MW)  
Personnummer 931231-3324  
mikaela.wirz@outlook.com



*Mikaela Wirz*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MIKAELA WIRZ"  
Signerade 2021-03-09 18:51:36 CET (+0100)

Karin Axelsson (KA)  
Personnummer 801119-0066  
k\_juninger@hotmail.com



*Karin Axelsson*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KARIN AXELSSON"  
Signerade 2021-03-09 18:36:16 CET (+0100)

Anton Johansson (AJ)  
Personnummer 921214-2690  
anton.jansson@brsnetworks.se



Zofia Rhodin (ZR)  
Personnummer 520702-2103  
ekonomia.co@gmail.com



# Verifikat

Transaktion 09222115557443306344



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anton Roland Pontus Jansson"  
Signerade 2021-03-10 07:41:17 CET (+0100)



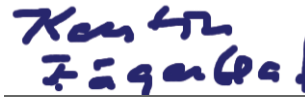
Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ZOFIA RHODIN"  
Signerade 2021-03-09 18:30:02 CET (+0100)

Jeanna Solopova (JS)  
Personnummer 790817-1080  
jeanna\_solopova@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JEANNE SOLOPOVA"  
Signerade 2021-03-10 10:29:22 CET (+0100)

Kerstin Fägerblad (KF)  
Personnummer 490227-6981  
kerstinfagerblad@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Kerstin Elisabet Fägerblad"  
Signerade 2021-03-09 18:25:23 CET (+0100)

Andreas Wassberg (AW)  
Personnummer 821210-6358  
andreas@edlundpartners.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf  
Torgny Andreas Vassberg"  
Signerade 2021-03-10 11:28:08 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte



# Verifikat

Transaktion 09222115557443306344

integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# EDLUND & PARTNERS

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jakobsdalsvägen 23-29 för år 2020.

Enligt min 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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 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 mina 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 jag 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Jakobsdalsvägen 23-29 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 10 mars 2021  
Edlund & Partners AB



Andreas Wassberg  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557443338005

## Dokument

Brf Jakobsdalsvägen 23-29 20 revber  
Huvuddokument  
2 sidor  
*Startades 2021-03-10 10:40:16 CET (+0100) av E o P  
Revision (EoPR)  
Färdigställt 2021-03-10 11:27:11 CET (+0100)*

## Initierare

E o P Revision (EoPR)  
Edlund & Partners AB  
*matilda.berg@edlundpartners.se  
+46738487187*

## Signerande parter

Andreas Wassberg (AW)  
*Personnummer 821210-6358  
andreas@edlundpartners.se*



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ulf'.

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf  
Torgny Andreas Vassberg"  
Signerade 2021-03-10 11:27:11 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

