

BRF Jakobsdalsvägen 23-29

  
FASTIGHETSÄGARNAS  
SERVICE

# Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

# Brf Jakobsdalsvägen 23-29

769632-1533

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Noter till resultaträkning	11-12
Övriga noter	13-14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Jakobsdalsvägen 23-29 (769632-1533) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

## 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 2016-04-25. 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:

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-15. På stämman deltog 32 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2024-09-04. 27 medlemmar deltog. En omskrivning i stadgarna §24 samt styrelsens sammansättning som hade en förlegad skrivelse. Ändringen röstades igenom på extrastämman.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Jan-Åke Henriksson	Ordförande
Zofia Rhodin	Ledamot
Petra Myhrén Skeppstedt	Ledamot
Jeanna Solopova	Ledamot
Maria Näslund	Ledamot
Sofia Soläng	Ledamot

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

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöter

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Auktoriserad revisor har varit Andreas Wassberg.

Valberedningen har utgjorts av Jeanette Nordström och Kerstin Fägerblad.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Uppfräschning av entréevåningar
2024	Ny installation av säkerhetsanordning plus larm till ventilationsanordningen
2023	Byte av undercentral
2023	Uppfräschning av entréer och entrépartier
2022	Upprustning av utemiljöer mellan husen
2022	Fiberinstallation slutförd
2021	Fiberinstallation har påbörjats
2021	Vidare åtgärder av fuktskador från balkonger hus 25
2021	Rensning av allmänna utrymmen
2021	Spolning av samtliga avloppsstammar
2021	Styrelsen har bundit om det stora lånet om 51 Mio SEK, till tre mindre lån med olika förfallodatum samt lägre räntor
2020	Upprustning av soprum
2020	Fasadrenovering
2019	Byte av papperskorgar
2019	Hissrenovering
2018	Byte av ventilation
2018	Renovering av hissar påbörjade
2017	Byte av armaturer i trapphus
2017	Underhåll av utemiljö
2017	Spolning av avloppsstammar

### Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Uppfräschning av trapphus

### Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 107 st. Under året har 16 tillkommit samt 15 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 108 st.



## Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Lokalvård trapphus	Chris Facility AB
Underhåll hissar	Nacka Hiss Service AB
Fiberinstallation	Telia Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny installation av säkerhetsanordning plus larm till ventilationsanordningen på samtliga hus.  
Färdigställande av undercentralen  
Föreningen hade oförutsedda vattenskador vilket lett till ökade kostnader under året.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

## Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	5 913	5 823	5 571	5 542	5 516
Resultat efter fin. poster (tkr)	-3 305	-1 890	-1 658	-1 102	-3 896
Soliditet (%)	69	69	69	70	69
Årsavgifter kr/kvm bostadsrättsytan	695	695	695		
Skuldsättning kr/kvm totalyta	13 325	13 441	13 557		
Skuldsättning kr/kvm bostadsrättsyta	15 459	15 594	15 729		
Räntekänslighet %	22	22	23		
Energikostnad kr/kvm totalyta	181	174	178		
Sparande kr/kvm totalyta	-150	83	182		
Årsavgifternas andel % av totala rörelseintäkter	68	68	72		

Nyckeltal är beräknade utifrån uppgifter från fastighetstaxeringen.

Tidigare år har ej räknats om i och med att föreningen från 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1.

#### Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital /Totala tillgångar

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrättsytan

Totala årsavgifter/totala bostadsrättsytan kvm

Skuldsättning per kvm totalyta

Totala räntebärande skulder/total yta kvm

Skuldsättning per kvm bostadsrättsytan

Totala räntebärande skulder/bostadsrättsyta kvm

Räntekänslighet

Totala räntebärande skulder/totala årsavgifterna

Energikostnad per kvm

Totala kostnader för vatten + värme + el/total yta (boyta + lokalyta) kvm

Sparande per kvm

Årets resultat + summan avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	208 138 356	15 290 206	1 128 110	-14 928 503	-1 890 359	207 737 810
Reservering till fond för yttre underhåll			676 110	-676 110		
Uttag ur fond för yttre underhåll			-87 096	87 096		
Balanseras i ny räkning				-1 890 359	1 890 359	
Årets resultat					-3 305 056	-3 305 056
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>208 138 356</b>	<b>15 290 206</b>	<b>1 171 124</b>	<b>-17 407 876</b>	<b>-3 305 056</b>	<b>204 432 754</b>

Avsättning till fond för yttre underhåll har skett i enlighet med stadgarna, och därav i enlighet med föreningens underhållsplan

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmas förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före avsättning och ianspråkstagande	-16 818 862
Reservering fond för yttre underhåll	-676 110
Att från yttre fond i anspråk ta	87 096
Årets resultat	-3 305 056
<b>Totalt</b>	<b>-20 712 932</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Till balanserat resultat	-20 712 932
<b>Totalt</b>	<b>-20 712 932</b>

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 912 976	5 822 682
Övriga rörelseintäkter	3	36 648	79 798
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 949 624</b>	<b>5 902 480</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-4 788 870	-3 705 734
Övriga externa kostnader		-87 252	-119 417
Personalkostnader och arvoden	6	-121 451	-119 967
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 210 232	-2 123 232
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 207 805</b>	<b>-6 068 350</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 258 181</b>	<b>-165 870</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		176 040	183 164
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 222 915	-1 907 653
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 046 875</b>	<b>-1 724 489</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 305 056</b>	<b>-1 890 359</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 305 056</b>	<b>-1 890 359</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 305 056</b>	<b>-1 890 359</b>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	283 883 201	285 968 812
Inventarier, maskiner och installationer	8	2 474 667	1 793 324
Summa materiella anläggningstillgångar		286 357 868	287 762 136
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		286 357 868	287 762 136
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		9 564	18 177
Övriga fordringar	9	9 800 554	11 669 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	100 663	74 711
Summa kortfristiga fordringar		9 910 781	11 762 512
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		9 910 781	11 762 512
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		296 268 649	299 524 648

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		223 428 562	223 428 562
Fond för yttre underhåll		1 717 124	1 128 110
Summa bundet eget kapital		225 145 686	224 556 672
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-17 407 876	-14 928 503
Årets resultat		-3 305 056	-1 890 359
Summa fritt eget kapital		-20 712 932	-16 818 862
<b>Summa eget kapital</b>		204 432 754	207 737 810
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	72 520 500	33 660 000
Summa långfristiga skulder		72 520 500	33 660 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld	12	17 252 000	56 894 500
Leverantörsskulder		1 373 875	606 881
Skatteskulder		13 502	10 251
Övriga skulder		52 106	49 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	623 912	565 239
Summa kortfristiga skulder		19 315 395	58 126 838
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		296 268 649	299 524 648

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-3 305 056	-1 890 359
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	<u>2 210 232</u>	<u>2 123 233</u>
	-1 094 824	232 874
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 094 824</b>	<b>232 874</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /Minskning (+) av rörelsefordringar	14 947	-97 710
Ökning (+) /Minskning (-) av rörelseskulder	<u>831 057</u>	<u>189 554</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-248 820</b>	<b>324 718</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av anläggningstillgångar	<u>-805 965</u>	<u>-1 125 000</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-805 965</b>	<b>-1 125 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	<u>-782 000</u>	<u>-782 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-782 000</b>	<b>-782 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 836 785</b>	<b>-1 582 282</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>11 571 915</b>	<b>13 154 197</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 735 130</b>	<b>11 571 915</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) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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 20,6 procent.

#### Anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnader	1%	(1%)
Installationer	5%-10%	(5%)
Maskiner	20%	(20%)

#### 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

	2024	2023
Årsavgifter	4 034 448	4 034 382
Hyror	1 678 728	1 586 024
Övriga intäkter	199 800	202 276
<b>Summa</b>	<b>5 912 976</b>	<b>5 822 682</b>

I årsavgiften ingår värme och vatten

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 325	23 676
Avgift andrahandsuthyrning	-	805
Övrigt	22 323	55 317
<b>Summa</b>	<b>36 648</b>	<b>79 798</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	49 887	14 995
Städning	255 077	178 294
Tillsyn, besiktning, kontroller	36 222	44 384
Trädgårdsskötsel	290 646	212 625
Snöröjning	106 512	122 573
Reparationer	1 599 734	525 366
El	243 907	230 418
Uppvärmning	974 439	942 186
Sophämtning	250 111	274 066
Försäkringspremie	95 300	69 726
Fastighetsavgift bostäder	138 316	135 065
Övriga fastighetskostnader	18 946	73 212
Kabel-tv/Bredband/IT	211 190	37 908
Förvaltningsarvode ekonomi	26 408	102 680
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 791	298
Panter och överlåtelser	6 088	31 500
Fastighetsförvaltning utöver avtal	34 591	54 865
Totalförvaltning	340 029	284 992
Juridiska åtgärder	5 718	16 594
Övrigt	16 860	27 559
	<b>4 701 772</b>	<b>3 379 306</b>
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	4 761	123 224
Tvättstuga	42 038	-
Värme	8 363	79 280
Ventilation	-452	-
Tak	14 966	-
Fasader	13 241	-
Mark	-	94 461
Övrigt	4 181	29 164
	<b>87 098</b>	<b>326 129</b>

<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>4 788 870</b>	<b>3 705 435</b>
--	------------------	------------------

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Konsultarvode	37 332	87 111
Mäklararvode	8 625	-
Besiktnings- och utredningskostnader	4 878	
Revisionarvode	32 500	27 500
Bankkostnader	3 917	4 806
<b>Summa</b>	<b>87 252</b>	<b>119 417</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	100 000	100 000
Sociala kostnader	21 451	19 967
	<b>121 451</b>	<b>119 967</b>

Föreningen har ingen anställd personal

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	200 216 132	200 216 132
-Mark	98 792 428	98 792 428
-Markanläggning	1 668 996	1 668 996
	<b>300 677 556</b>	<b>300 677 556</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 708 744	-12 623 132
-Årets avskrivning enligt plan	-2 085 611	-2 085 612
	<b>-16 794 355</b>	<b>-14 708 744</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>283 883 201</b>	<b>285 968 812</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	101 000 000	101 000 000
Mark	67 000 000	67 000 000
	<b>168 000 000</b>	<b>168 000 000</b>
Bostäder	168 000 000	168 000 000
	<b>168 000 000</b>	<b>168 000 000</b>

## Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 877 428	752 428
-Nyanskaffningar	805 965	1 125 000
	<u>2 683 393</u>	<u>1 877 428</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-84 104	-46 484
-Årets avskrivning enligt plan	-124 622	-37 620
	<u>-208 726</u>	<u>-84 104</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 474 667</b>	<b>1 793 324</b>

## Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	9 735 131	11 571 915
Skattekonto	63 998	61 348
Övriga fordringar	1 425	36 361
<b>Summa</b>	<b>9 800 554</b>	<b>11 669 624</b>

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	75 163	74 711
Förutbetald kostnad kabel-tv	25 500	-
Total förvaltning	-	-
<b>Summa</b>	<b>100 663</b>	<b>74 711</b>

## Not 11 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	se not 9	se not 9

## Not 12 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2024-12-31	Skuldbelopp 2024-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2023-12-31
SEB Bolån	2027-10-28	2,60%	15 612 500	-62 000	15 674 500
SEB Bolån	2028-09-28	2,49%	25 500 000	-	25 500 000
SEB Bolån	2029-10-28	2,81%	15 000 000	-	15 000 000
SEB Bolån	2025-09-28	0,89%	16 830 000	-360 000	17 190 000
SEB Bolån	2026-09-28	1,37%	16 830 000	-360 000	17 190 000
<b>Summa</b>			<b>89 772 500</b>	<b>-782 000</b>	<b>90 554 500</b>
Varav långfristig del			72 520 500		33 660 000
Varav kortfristig del			17 252 000		56 894 500
			<u>89 772 500</u>		<u>90 554 500</u>

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

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror/avgifter	461 134	456 612
Upplupna räntekostnader	21 513	36 522
Upplupna driftskostnader	138 137	72 105
Övriga upplupna kostnader	3 128	-
<b>Summa</b>	<b>623 912</b>	<b>565 239</b>

### Övriga noter

#### Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	108 000 000	108 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>108 000 000</b>	<b>108 000 000</b>

#### Not 15 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

#### Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.



## Underskrifter

Stockholm 2025-



Jan-Åke Henriksson  
Ordförande



Jeanna Solopova



Petra Skeppstedt Myhrén



Zofia Rhodin



Maria Näslund



Sofia Soläng

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

Edlund & Partners



Andreas Wassberg  
Auktoriserad revisor



# Så tolkar du årsredovisningen

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

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

## Förvaltningsberättelse

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

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

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

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

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

## Resultaträkning

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

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



## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

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

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

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

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

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

## Noter – tilläggsupplysningar

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

## Panter och eventalförpliktelser

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

## Revisionsberättelse

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



# Verifikat

Transaktion 09222115557544847725

## Dokument

ÅR- Brf Jakobsdalsvägen 23-29 2024  
Huvuddokument  
19 sidor  
Startades 2025-04-22 17:02:04 CEST (+0200) av E o P  
Revision (EoPR)  
Färdigställt 2025-04-22 18:46:34 CEST (+0200)

## Initierare

E o P Revision (EoPR)  
Edlund & Partners AB  
ville.nilsson@edlundpartners.se

## Signerare

Andreas Wassberg (AW)  
Edlund & Partners AB  
andreas@edlundpartners.se

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf  
Torgny Andreas Vassberg"  
Signerade 2025-04-22 18:46:34 CEST (+0200)

Jan-Åke Henriksson (JH)  
Brf Jakobsdalsvägen 23-29  
janake46.henriksson@gmail.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Jan-Åke'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN-  
ÅKE HENRIKSSON"  
Signerade 2025-04-22 17:09:35 CEST (+0200)





# Verifikat

Transaktion 09222115557544847725

Maria Näslund (MN)

Brf Jakobsdalsvägen 23-29

maria.naslund85@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARIA NÄSLUND"

Signerade 2025-04-22 18:17:39 CEST (+0200)

Zofia Rhodin (ZR)

Brf Jakobsdalsvägen 23-29

ekonomia.co@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ZOFIA RHODIN"

Signerade 2025-04-22 17:53:27 CEST (+0200)

Petra Myhrén Skeppstedt (PMS)

Brf Jakobsdalsvägen 23-29

petramyhren@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PETRA SKEPPSTEDT MYHRÉN"

Signerade 2025-04-22 18:21:38 CEST (+0200)

Jeanne Solopova (JS)

Brf Jakobsdalsvägen 23-29

jeanna\_solopova@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JEANNE SOLOPOVA"

Signerade 2025-04-22 17:17:26 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557544847725

Sofia Soläng (SS)  
Brf Jakobsdalsvägen 23-29  
sofiasolang2@gmail.com

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Sofia Therese Soläng"  
Signerade 2025-04-22 17:59:19 CEST (+0200)

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>

