



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Jakobs Trädgård



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jakobs Trädgård med säte i Järfälla org.nr. 769640-2226 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsbolag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2021. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-05-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jakobsberg 18:43	2022-01-01	2022

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren.

Antal	Benämning	Total yta m ²
53	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 764
Totalt 53 objekt		2 764

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 1 rok, 8 st 2 rok, 20 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Jakobsberg GA:50	G:A	717922-6126	53 / 311	Gård, Belysningsanläggning, Dagvattenanläggning, Parkering inklusive nedfartsramp, Geoenergianläggning, Wc och städtrum, Miljörum, Cykelrum med barnvagnsparkering och elförbrukning
Järfälla Jakobsberg GA:52	G:A	717922-6126	53 / 131	Undercentral, Vatten- och spillvattenledningar, Fjärrvärmeledningar

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Elias Månsson	Ordförande	2023-10-16
Robert Claesson	Ledamot	2023-10-16
Christ Ngantung	Ledamot	2023-10-16
Rida Najam	Ledamot	2023-10-16
Naresh Reddy Pullakanti	Ledamot	2023-10-16
Sohaib Ishaq	Ledamot	2023-10-16
Abiel Tesfamhret	Ledamot	2023-10-16
Nazeema Begum	Suppleant	2023-10-16
Randeep Kaur Brar	Suppleant	2023-10-16
Kalyan Velamakanni	Suppleant	2023-10-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Abiel Tesfamhret, Christ Ngantung.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Robert Claesson, Catarina Pettersson, Petra Jessica Ifvarsson Sahlin, Christ Ngantung, Rida Najam, Naresh Reddy Pullakanti, Sohaib Ishaq, Abiel Tesfamhret och Elias Månsson.

Revisorer har varit: Borevision vald av föreningen.

Ingen valberedning har valts vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21. Extra föreningsstämma hölls 2023-08-23. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 6 % fr o m 2023-07-01.

Föreningen har ingen underållsplan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 5 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022 18 mån	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	103	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 836	13 748	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 836	13 748	0	0	0
Räntekänslighet, %	13	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	213	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	954	844	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	100	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 032	844	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 703	292	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 256	151	0	0	0
Soliditet, %	75	74	0	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Inflyttning påbörjades i november 2022 varför nyckeltalen kan påverka jämförbarheten.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter. Sparandet har inte beräknats för år 2022 och tidigare då inflyttning påbörjades i november 2022.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika. Inflyttning påbörjades i november 2022 varför nyckeltalet inte beräknats.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Inflyttning påbörjades i november 2022 varför nyckeltalet inte beräknats.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el och varmvatten ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust:

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 345 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 103 kr/m².

För att möta ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter fr o m 2024-04-01 med 6 %

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	110 635 000	0	0	110 635 000
Underhållsfond, kr	0	17 500	0	17 500
S:a bundet eget kapital, kr	110 635 000	17 500	0	110 652 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	0	133 334	0	133 334
Årets resultat, kr	150 834	-150 834	-1 255 656	-1 255 656
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	150 834	-17 500	-1 255 656	-1 122 322
S:a eget kapital, kr	110 785 834	0	-1 255 656	109 530 178

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 17500 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	133 334
Årets resultat, kr	-1 255 656
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 122 322

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-138 200
Balanseras i ny räkning, kr	-1 260 522

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2021-07-28 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 703 056	291 602
Övriga rörelseintäkter	Not 3	150 000	0
Summa Rörelseintäkter		2 853 056	291 602
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-870 361	-96 692
Övriga externa kostnader	Not 5	-19 778	-5 001
Personalkostnader	Not 6	-10 000	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 690 477	0
Summa Rörelsekostnader		-2 590 616	-101 693
Rörelseresultat		262 439	189 909
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 366	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 564 461	-39 075
Summa Finansiella poster		-1 518 095	-39 075
Resultat efter finansiella poster		-1 255 656	150 834
Resultat före skatt		-1 255 656	150 834
Årets resultat		-1 255 656	150 834

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 144 420 123 146 110 600

*Summa Materiella anläggningstillgångar***144 420 123 146 110 600****Summa Anläggningstillgångar****144 420 123 146 110 600**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

15 343 2 351 190

Övriga kortfristiga fordringar

Not 9 459 946 0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

73 128 0

*Summa Kortfristiga fordringar***548 417 2 351 190**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 10 964 049 1 078 759

*Summa Kassa och bank***964 049 1 078 759****Summa Omsättningstillgångar****1 512 466 3 429 949****Summa Tillgångar****145 932 589 149 540 549**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	110 635 000	110 635 000
Fond för yttre underhåll	17 500	0
Summa Bundet eget kapital	110 652 500	110 635 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	133 334	0
Årets resultat	-1 255 656	150 834
Summa Ansamlad förlust	-1 122 321	150 834

Summa Eget kapital

109 530 179 **110 785 834**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	8 780 095	38 000 600
Summa Långfristiga skulder		8 780 095	38 000 600

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		26 697 719	0
Leverantörsskulder		65 002	3 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	859 595	750 660
Summa Kortfristiga skulder		27 622 316	754 115

Summa Skulder

36 402 411 **38 754 715**

Summa Eget kapital och skulder

145 932 589 **149 540 549**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2021-07-28 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	262 439	189 909
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 690 477	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 690 477	0
Erhållen ränta	46 366	0
Erlagd ränta	-1 341 357	-39 075
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	657 925	150 834
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	2 262 627	-2 351 190
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-52 622	754 115
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	2 210 005	-1 597 075
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 867 930	-1 446 241
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-146 110 600
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-146 110 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	110 635 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 522 786	38 000 600
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 522 786	148 635 600
Årets kassaflöde	345 144	1 078 759
Likvida medel vid årets början	1 078 759	0
Likvida medel vid årets slut	1 423 903	1 078 759

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningen hade förlängt räkenskapsår 2021-07-28 - 2022-12-31

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar baseras på föreningens stadgar och avsättning görs med minst 50 kr/kvm till dess att underhållsplan upprättats. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2021-07-28 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 402 778	291 602
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	234 640	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	65 603	0
	Övriga primära intäkter	35	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 703 056	291 602
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 703 056	291 602
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2021-07-28 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Ränteersättning	150 000	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	150 000	0
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2021-07-28 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-107 195	-12 500
	Snö och halk-bekämpning	-21 976	0
	Reparationer	-22 017	-418
	EI	-367 842	-27 500
	Uppvärmning	-124 176	-30 955
	Vatten	-95 786	0
	Sophämtning	-74 196	0
	Fastighetsförsäkring	-15 051	-11 569
	Kabel-TV och bredband	-14 191	0
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-10 850	0
	Förvaltningsavtalskostnader	-17 081	-8 125
	Övriga driftkostnader	0	-5 625
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-870 361	-96 692
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2021-07-28 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 975	0
	Administrationskostnader	2 593	0
	Extern revision	-15 000	0
	Övriga förvaltningskostnader	-3 396	-5 001
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-19 778	-5 001

Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2021-07-28 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-7 610	0
	Sociala avgifter	-2 390	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-10 000	0
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2021-07-28 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 559 852	-39 075
	Övriga räntekostnader	-4 609	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 564 461	-39 075
Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	120 955 950	0
	Ingående anskaffningsvärde mark	25 154 650	0
	Årets investeringar	0	146 110 600
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	146 110 600	146 110 600
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 690 477	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 690 477	0
	<i>Utgående redovisat värde</i>	144 420 123	146 110 600
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	62 000 000	63 085 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 400 000	13 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	76 400 000	76 885 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	36 000 000	0
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	36 000 000	0
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	459 854	0
	Övriga fordringar	92	0
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	459 946	0

Not 10	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank

964 049

1 078 759

*Summa Kassa och bank***964 049****1 078 759**

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,94%	2026-01-23	8 869 455	89 360
Swedbank	4,27%	2024-01-25	8 869 455	89 360
Swedbank	4,96%	2024-01-28	17 738 904	178 728
			35 477 814	357 448

Långfristig del

8 780 095

Nästa års amortering av långfristig skuld

89 360

Lån som ska konverteras inom ett år

26 608 359

Kortfristig del

26 697 719

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

357 448

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 429 792

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,53%

Finns swap-avtal

Nej

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

189 131

175 335

Upplupna räntekostnader

223 104

0

Övriga upplupna kostnader

447 360

575 325

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***859 595****750 660**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jakobs Trädgård, org.nr. 769640-2226

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jakobs Trädgård för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

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.

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-07-28 - 2022-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 31 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 revisionsned 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Jakobs Trädgård för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.