

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jakob i Järfälla

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2050..
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-07-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i JÄRFÄLLA.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Jakobs Samfällighetsförening. Föreningens andel är 57,3 procent. Samfälligheten förvaltar parkeringsgarage.

Styrelsen

Julio Fuentes Hidalgo	Ordförande
Bo Thomas Persson	Ledamot
Annelie Ringoll	Ledamot
Lars Henrik Samuelsson	Ledamot
Anna Elisabeth Vestlund	Ledamot

Mart Dahlström	Suppleant
Ana-Luisa Rivera	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mart Dahlström, Julio Fuentes Hidalgo, Annelie Ringoll, Ana-Luisa Rivera och Lars Henrik Samuelsson.

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Adnin Ali	Ordinarie Extern	Bo Revision
Håkan Skogsberg	Ordinarie Intern	
Mona Stenberg	Suppleant Intern	

Valberedning

Maryam Etemadi	Sammanställande
Bror Gustafsson	
Aster Hadgu	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
JÄRFÄLLA JAKOBSBERG 2:2707	1992	JÄRFÄLLA
JÄRFÄLLA JAKOBSBERG 2:2708	1992	JÄRFÄLLA
JÄRFÄLLA JAKOBSBERG 2:587	1992	JÄRFÄLLA

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1992 och består av 2 flerbostadshus.

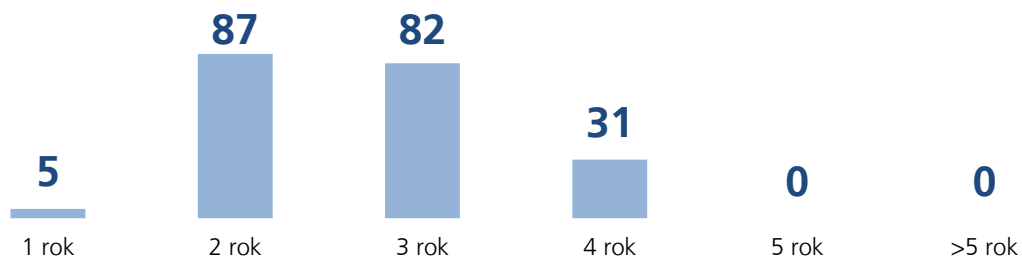
Fastigheternas värdeår är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 24 229 m², varav 15 929 m² utgör boyta och 8 300 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 205 lägenheter med bostadsrätt samt 18 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

ga:7 (Medl Brf Jakob i Järfälla, Brf Ynglingen, HSB Norra Stor Stockholm)

Kommentar

Grovsoprum, Kabel TV anläggning, bastuanläggning (Brf Jakob 81%).
Norra gården: gårdsyta med växter och utrustning, gårdsbelysning, grind, (Brf Jakob 65%), inkommande kallvatten (enligt mätare).

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades årligen.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2022	Tidigarelagd ett år
OVK	2022	
Staket, oljning med träolja	2022	
Byte av hiss	2022	Vasaplatsen 16
Dörrautomatik till entréer	2021	
Byte av fönsterbleck	2020	Det gällde fönstren på solsidan
Utrustning av lekplatser	2020	Båda gårdar har fått nya gungor och norra gården en ny sandlåda
Byte av undertak och belysning i trapphus	2020 - 2021	
Asfaltering av båda gårdar	2020	
Lusthusen	2019	
Installation av bergvärme	2019 - 2020	
Målning av betongsockel, fasad	2018	Hela fastigheten
Byte av kullerstensytor	2018	På båda gårdarna
Byte av samtliga avlopp i källarstråk	2018	
Byte av ventilationssystem och OVK	2018 - 2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning (utsida) av ståldörr	2023	
Byte av fönsterbleck (skuggsida)	2023	
Byte av lösa/lossnade klinkerplattor	2023	Vid behov
Gårdsmöbler, oljning av sittbänkar	2023	Norra och södra gården
Byte leksand	2023	Norra och södra gården
Byte av takpannor	2023	Vid behov
Byte av hiss	2023	
Byte av maskiner i tvättstugor	2023	Vid behov
Byte/målning av stuprör	2023	
Målning av balkongplatta undersida	2024	
Målning av träpanel på balkongvägg	2024	
Byte av bastuaggregat	2025	Bastu-norr och södra
Stamspolning	2027	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning	EFS, El & Fastighetsservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Enhetsmätning av el, värme och varmvatten	IMD Sverige AB
Elleverans	EON
Kabel TV	Tele2
Bredband	Stockholms Stadsnät AB
Städning	EFS AB
Hisservice	Stockholms Hiss- & Elteknik
Trädgårdsskötsel gröna ytor och växter	EFS AB
Avfallshantering/hushållssopor	Järfälla kommun/Reno Norden AB
Grovsopor	Järfälla kommun/Reno Norden AB
Återvinning	PreZero Recycling AB
Matavfall	Järfälla kommun/Reno Norden AB
Finansiell rådgivning	Finopti
Försäkring	Protector Försäkring ASA
Värmepumpar	Enex AB/K-E Borgs Rör AB
Brandsäkerhet	DAFO Brandskydd AB
Parkeringsverksamhet	Apcoa Parking Sverige AB

Hållbarhetsinformation

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning. Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall. Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost. Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade. Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 43 % kvinnor och 57 % män.

Föreningens ekonomi

Föreningen har inte påverkats av högre elpriser, eftersom föreningen haft de senaste åren bundet elavtal som förhandlas och förlängs var tredje år. I december 2021 förhandlades ett treårigt avtal med EON som gäller fram till den 31 december 2024. Genomsnittspriset i pågående avtal är ungefär detsamma som genomsnittspriset för föregående period, så föreningen haft ett stabilt pris de senaste fyra åren. Föreningen tillämpar gemensam el, vilket innebär att elupphandling omfattar den el som förbrukas av föreningen, medlemmar och hyresgäster samt för Jakobs Samfällighetsförening som tillhandahåller garageplatser.

I en mätning som genomfördes av styrelsen i november konstaterades att medlemmar hade minskat sin elförbrukning på ca en tredjedel, vilket tolkas som att medlemmar har solidariskt sänkt sin förbrukning, trots att de betalar ett lägre elpris.

Tre av föreningens lån på sammanlagt ca hälften av föreningens totala låneskuld, ca 48 Mkr, förföll mellan sista veckan i oktober och första veckan i december under verksamhetsåret. Dessa lån omförhandlades till 3,45 % ränta med en löptid på 1 år. En extra amortering på 5 Mkr gjordes på det största lånet på ca 25 Mkr som nu är på ca 20 Mkr.

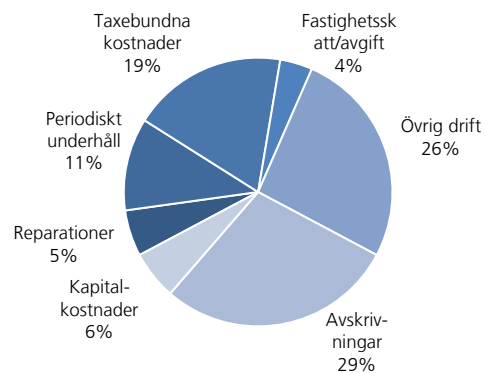
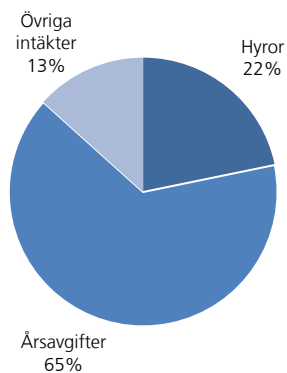
Styrelsen har sagt upp avtalet med restaurang Korfu på grund av att den verksamhet som hyresgästen bedriver medför matos som stör de boende i fastigheten. Målet har tagits upp på hyresnämnden som funnits att det inte framkommit något som kan föranleda att uppsägning ska anses ogiltig. Hyresgästen ska lämna lokalen senast den 28 februari 2023. En förlikning mellan parterna där föreningen ska betala skadestånd till ägaren pågår.

Under året genomfördes bytet av redovisningsmetod från K2 till K3. Detta byte möjliggör avskrivning av investeringar på årsbasis. Detta har föranlett till högre avskrivningar och gett föreningen ett underskott i resultat. Föreningen har dock ett verkligt resultat på 6,2 mkr, rensat från avskrivningar och planerat underhåll.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	17 304 693	13 134 120
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	16 731 235	16 368 827
Finansiella intäkter	35 940	9 944
Minskning kortfristiga fordringar	0	490 437
Medlemsinsatser	0	2 615 000
Ökning av kortfristiga skulder	452 618	0
	17 219 793	19 484 208
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	11 405 769	9 957 500
Finansiella kostnader	1 027 005	908 087
Ökning av materiella anläggningstillgångar	953 503	2 190 082
Ökning av kortfristiga fordringar	1 428 109	0
Minskning av långfristiga skulder	5 715 000	770 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 487 966
	20 529 385	15 313 635
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	13 994 902	17 304 693
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-3 309 791	4 170 573

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Firande av föreningens 30 års jubileum

Föreningen blev färdigbyggd 1992 och firade 30 år 2022. Trettioårs jubileum firades lördag den 21 maj med aktiviteter för barn under förmiddag och en middag med musikunderhållning för medlemmar med drygt 100 deltagare.

Som en del av firandet delades ut en brandfilt och en brandsläckare till alla medlemmar i mitten av december.

Brandsäkerhet

Föreningen anordnade ett informationsmöte om brandsäkerhet där brandmän från Attunda brandkår informerade om vad man gör om brand bryter ut i lägenheten. Brandkåren bjöd även på möjlighet att släcka brand på föreningens södra gård.

Fritidsaktiviteter

En grupp medlemmar och boende brukar träffas varannan måndag ett par timmar på eftermiddag i föreningslokalen. Verksamheten kallas för Café Jakob. Under sommaren anordnades Café Jakob på gården.

Lucia firades på Luciadagen den 13 december kl. 18.00 genom att musikklasser på Fjällenskola i Viksjö bildade ett Luciatåg som sjöng på föreningens båda gårdar. Detta gav möjlighet att medlemmar och boende att närvara och lyssnade från balkongerna.

Information

Jakob i Centrum som är ett informationsblad som ges ut av styrelsen för medlemmar och boende kom ut med 3 nummer under året, Det tredje numret delades ut i mitten av december., tillsammans med budget för 2023.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 205 st
Överlåtelse under året: 12 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 271
Tillkommande medlemmar: 23
Avgående medlemmar: 19
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 275

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	682	680	678	679
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 602	1 565	1 661	1 571
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 877	6 235	6 284	6 332
Elkostnad/m ² totalyta	60	45	36	54
Värmekostnad/m ² totalyta	31	30	22	55
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	29	21	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	37	43	65
Soliditet (%)	56	55	53	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-624	2 722	-2 902	-4 522
Nettoomsättning (tkr)	16 485	16 326	15 857	16 889

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 15 929 m² bostäder och 8 300 m² lokaler. Föreningen har bytt till K3 under 2022 och det gör att nyckeltalen påverkas.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	60 894 818	0	0	60 894 818
Upplåtelseavgifter	2 744 739	0	0	2 744 739
Kapitaltillskott	25 074 978	0	0	25 074 978
Fond för yttre underhåll	692 801	692 801	-692 801	692 801
S:a bundet eget kapital	89 407 336	692 801	-692 801	89 407 336
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	35 147 313	-692 801	3 414 422	32 425 692
Årets resultat	-623 769	-623 769	-2 721 621	2 721 621
S:a fritt eget kapital	34 523 544	-1 316 570	692 801	35 147 313
S:a eget kapital	123 930 880	-623 769	0	124 554 649

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-623 769
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	35 840 114
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-692 801
summa balanserat resultat	34 523 544

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

692 801
35 216 345

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	16 485 058	16 325 775
Övriga rörelseintäkter	Not 3	246 176	43 052
Summa rörelseintäkter		16 731 235	16 368 827
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-9 584 698	-8 393 117
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 399 969	-1 174 197
Personalkostnader	Not 6	-421 101	-390 186
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 958 171	-2 791 563
Summa rörelsekostnader		-16 363 940	-12 749 063
RÖRELSERESULTAT		367 295	3 619 764
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 940	9 944
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 027 005	-908 087
Summa finansiella poster		-991 065	-898 143
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-623 770	2 721 621
ÅRETS RESULTAT		-623 770	2 721 621

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	204 146 080	208 060 142
Inventarier	Not 9	149 666	240 073
Summa materiella anläggningstillgångar		204 295 746	208 300 216
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		204 295 746	208 300 216
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 144 436	28 269
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	11 100 073	14 852 636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	439 510	0
Summa kortfristiga fordringar		12 684 018	14 880 905
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 229 984	2 914 780
Summa kassa och bank		3 229 984	2 914 780
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		15 914 003	17 795 685
SUMMA TILLGÅNGAR		220 209 748	226 095 900

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 639 557	63 639 557
Kapitaltillskott		25 074 978	25 074 978
Fond för yttre underhåll	Not 12	692 801	692 801
Summa bundet eget kapital		89 407 336	89 407 336
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		35 147 313	32 425 692
Årets resultat		-623 769	2 721 621
Summa fritt eget kapital		34 523 544	35 147 313
SUMMA EGET KAPITAL		123 930 880	124 554 649
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	27 952 592	51 152 213
Summa långfristiga skulder		27 952 592	51 152 213
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	65 656 353	48 171 732
Leverantörsskulder		502 686	540 888
Övriga skulder		229 531	313 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 937 706	1 362 482
Summa kortfristiga skulder		68 326 277	50 389 038
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		220 209 748	226 095 900

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2020-01-01.

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

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2021-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20-50 år	20-50 år
Värme/kylanläggning	10-20 år	10-20 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	10 856 219	10 833 151
	Hyror lokaler momspliktiga	2 621 378	2 554 778
	Hyror lokaler	87 655	91 154
	Hyror garage moms	49 063	49 775
	Hyror garage	852 910	809 617
	Hyror förråd	32 672	37 377
	Hyesrabatt	0	-61 722
	Vattenintäkter	0	130 053
	Vatten-/värmeintäkter	1 221 621	1 101 512
	Elintäkter moms	708 085	773 332
	Bastu	0	1 190
	Gemensamhetslokal	10 500	1 750
	Övriga debiterade avgifter	1 250	1 500
	Utförda arbeten	450	0
	Överlåtelse/pantsättning	39 606	0
	Avgift andrahandsuthyrning	3 623	2 182
	Öresutjämning	27	126
		16 485 058	16 325 775
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	120 487	0
	Fakturerade kostnader moms	2 898	0
	Övriga intäkter	122 791	43 052
		246 176	43 052
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	534 640	520 071
	Fastighetsskötsel beställning	35 639	29 453
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	112 080	109 024
	Fastighetsskötsel gård beställning	78 330	64 065
	Snöröjning/sandning	61 048	42 587
	Städning entreprenad	462 978	450 372
	Städning enligt beställning	43 816	31 779
	OVK Obl. Ventilationskontroll	257 086	0
	Hissbesiktning	15 421	19 251
	Myndighetstillsyn	5 008	4 892
	Bevakning	0	4 753
	Gemensamma utrymmen	4 338	0
	Garage/parkering	5 890	561 239
	Sophantering	60 072	28 373
	Gård	44 395	20 875
	Serviceavtal	87 175	206 299
	Förbrukningsmateriel	94 509	18 921
	Teleport/hissanläggning	15 192	13 193
	Störningsjour och larm	2 250	0
	Brandskydd	212 391	0
		2 132 256	2 125 146

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts.	2022	2021
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	50 261	0
	Brf Lägenheter	3 160	0
	Lokaler	33 747	36 542
	Gemensamma utrymmen	11 944	0
	Tvättstuga	132 423	138 149
	Sophantering/återvinning	28 019	20 692
	Bastu/pool	0	13 399
	Entré/trapphus	116 659	6 809
	Lås	199 348	12 783
	Installationer	2 214	0
	VVS	98 215	73 839
	Värmeanläggning/undercentral	26 939	6 366
	Ventilation	0	8 872
	Elinstallationer	76 322	204 454
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 214
	Bredband	0	14 603
	Hiss	97 088	88 016
	Tak	10 169	61 915
	Fasad	8 168	14 952
	Fönster	4 789	4 609
	Balkonger/altaner	17 463	0
	Mark/gård/utemiljö	27 813	23 524
	Skador/klotter/skadegörelse	19 889	2 796
	Vattenskada	0	136 206
		964 630	870 740
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	121 894	96 069
	Tvättstuga	168 327	0
	Entré/trapphus	165 019	322 359
	Lås	13 843	0
	VVS	199 021	22 843
	Ventilation	162 124	80 371
	Elinstallationer	19 532	592 592
	Hiss	931 413	0
	Huskropp utvändigt	168 367	0
	Tak	0	140 229
	Mark/gård/utemiljö	0	150 937
		1 949 539	1 405 399
	Taxebundna kostnader		
	El	1 445 636	1 096 151
	Värme	744 505	730 942
	Vatten	616 515	703 946
	Sophämtning/renhållning	411 872	351 469
	Grovsopor	36 013	22 230
		3 254 541	2 904 739
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	0	288 529
	Samfällighetsavgift	401 157	0
	Kabel-TV	62 387	67 078
	Bredband	147 063	197 510
		610 607	553 116
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	673 125	533 977
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	9 584 698	8 393 117

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	10 942	9 027
	Medlemsinformation	1 034	1 233
	Tele- och datakommunikation	15 716	9 287
	Juridiska åtgärder	417 854	97 820
	Inkassering avgift/hyra	4 461	5 521
	Revisionsarvode extern revisor	28 292	26 939
	Föreningskostnader	96 466	124 281
	Styrelseomkostnader	15 520	10 986
	Fritids- och trivselkostnader	44 482	3 527
	Förvaltningsarvode	357 694	350 054
	Administration	88 734	60 329
	Korttidsinventarier	0	4 079
	Konsultarvode	308 205	134 205
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 570	10 420
	Övriga driftskostnader	0	326 489
		1 399 969	1 174 197
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	365 951	335 625
	Kostnadsersättningar	0	82
	Sociala kostnader	55 150	54 479
		421 101	390 186
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	71 250	2 411 209
	Stomme och grund K3	1 173 493	0
	Yttertak K3	230 184	0
	Fasader/balkonger K3	184 148	0
	Fönster/dörrar och portar K3	237 857	0
	Stomkomplettering förening K3	407 690	0
	Stomkomplettering medlem K3	690 553	0
	Stamledningar VA K3	230 184	0
	Värmesystem K3	368 295	0
	Luftbehandlingssystem K3	422 005	0
	Förbättringar	71 250	283 985
	Fastighetsel inkl. svagström K3	391 314	0
	Hissar K3	131 534	0
	Utemiljö allmänt K3	257 807	0
	Inventarier	90 607	96 368
		4 958 171	2 791 563

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	243 703 457	241 415 144
	Nyanskaffningar	953 503	2 288 313
	Utgående anskaffningsvärde	244 656 960	243 703 457
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-35 643 314	-32 948 120
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 867 564	-2 695 194
	Utgående avskrivning enligt plan	-40 510 878	-35 643 314
	Planenligt restvärde vid årets slut	204 146 080	208 060 142
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 819 000	7 819 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	228 173 000	164 764 000
	Taxeringsvärde mark	101 000 000	69 016 000
		329 173 000	233 780 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	293 000 000	210 000 000
	Lokaler	36 173 000	23 780 000
		329 173 000	233 780 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 659 217	1 483 280
	Nyanskaffningar	0	175 937
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 659 217	1 659 217
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 419 144	-1 322 775
	Årets avskrivningar enligt plan	-90 607	-96 368
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 509 751	-1 419 143
	Redovisat restvärde vid årets slut	149 466	240 074
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	3 447	0
	Skattefordran	277 781	416 929
	Klientmedel hos SBC	5 670 736	13 260 573
	Placeringskonto hos SBC	78 978	78 978
	Inkasso	53 927	0
	Fordringar	0	45 794
	Räntekonto hos SBC	5 015 204	1 050 362
		11 100 073	14 852 636

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring		369 674	0
	Kabel-TV		20 815	0
	Bredband		49 020	0
			439 509	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början		692 801	7 266 799
	Reservering enligt stadgar		692 801	692 801
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-692 801	-7 266 799
	Vid årets slut		692 801	692 801

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
	Räntesats	Belopp	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	2022-12-31	2022-12-31			
	Handelsbanken	0,810 %	13 000 000	13 000 000	2024-09-30
	Handelsbanken	0,940 %	11 837 620	11 987 620	2023-03-01
	Handelsbanken	0,850 %	11 337 001	11 337 001	2023-06-30
	Handelsbanken	1,250 %	14 977 592	15 077 592	2024-03-01
	Handelsbanken	3,450 %	19 923 909	0	2023-10-30
	Handelsbanken	3,450 %	9 825 000	9 990 000	2023-10-30
	Handelsbanken	3,450 %	12 707 823	13 007 823	2023-10-30
	Swedbank	0,240 %	0	24 923 909	2022-11-25
	Summa skulder till kreditinstitut		93 608 945	99 323 945	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-65 656 353	-48 171 732	
			27 952 592	51 152 213	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 92 646 445 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER		2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar		214 587 000	214 587 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Städning entreprenad	2 264	0
	El	176 492	0
	Värme	91 677	0
	Sophämtning	5 919	0
	Ränta	257 404	40 778
	Avgifter och hyror	14 02 727	1 190 110
	Övriga driftskostnader	0	126 489
	Reparationer	0	5 105
	Administration	1 223	0
		1 937 706	1 362 482

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av hiss och renovering av tvättstuga planeras.

Styrelsens underskrifter

JÄRFÄLLA den / 2023

Julio Fuentes Hidalgo
Ordförande

Bo Thomas Persson
Ledamot

Annelie Ringoll
Ledamot

Lars Henrik Samuelsson
Ledamot

Anna Elisabeth Vestlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Adnin Ali
Extern revisor
BoRevision

Mona Stenberg
Intern revisor