

Årsredovisning 2020

Brf Jakobsborg

Org nr 769608-7878

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

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

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

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

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

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

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

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

Upplåtelseavtal

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

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Jakobsborg, med säte i Järfälla, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens stadgar

Nu gällande stadgar antogs vid ordinarie föreningsstämma den 27 april 2017 och vid ordinarie föreningsstämma den 26 april 2018.

Föreningens byggnad

Föreningen har förvärvat fastigheten Jakobsberg 2:336 i Järfälla kommun.

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

Lägenhetsfördelning:

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

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA.

Servitut

Väg samt gång-och cykelväg.

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

Nyttjanderätt för efterbehandlingsarbeten.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Avgiften för bostäder som är taxerade som hyreshus har 2020 uppgått till 1 429 kr per lägenhet.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MN", "G", and "M".

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 106 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 82 000 000 kr och markvärdet är 24 600 000 kr. Värdeåret är 2004.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med WIAB Service, service för hissar med KONE AB, trappstädning med CCC Clean Center och underhållsplanering med Fastum Teknik AB. För trädgårdsunderhåll finns avtal med AB C. Malms Trädgårdsanläggningar.

Ekonomisk plan

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 738 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt underhållsplanen med 316 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränta och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Alf Önnestam, ordförande
Inger Åsberg
Emine Onatli
Goubran Alkhoury
Maria Nikolajeva

Suppleanter

Per Nygren
Mats Levin
Sara Wahlén, avgång 2020-07-27
Kjeld Boye-Møller

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Revisorer

Mats Blomgren

Ordinarie

PriceWaterhouseCoopers AB

PriceWaterhouseCoopers AB

Suppleant

Valberedning

Charlotte Palmgren

Sammanställande

Isa Elias

Ludwig Vaupel

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Suppleanten Sarah Wahlén meddelade skriftligt den 27 juli att hon avsåg sitt uppdrag som suppleant i styrelsen från meddelandets dato.

En Energideklaration med klassifikationen E har utförts.

För att lösa det fortsatta problemet med felparkerade bilar av kunder till Sångvägen 8, har föreningen låtit sätta upp ett staket runt hela utomhusparkeringen. Föreningen har även tecknat avtal med parkeringsbolaget Apcoa Parking Sverige AB för en bättre övervakning av felparkerade bilar.

En utökad sophantering har införts med separata kärl för matavfall.

I syfte att främja gemenskap och trivsel bland medlemmarna har föreningen inköpt och anordnat plats för en utomhusgrill på innergården.

Föreningens trädgårdsgrupp har planterat ett antal bärbuskar och vårlökar.

En enkätundersökning har genomförts för att undersöka medlemmarnas intresse av att installera laddstolpar för elbilar.

Inom avtalets ram med Anticimex har 2 besiktningar gjorts, som visar på en fortsatt problematik med råttor utomhus.

En besiktning av föreningens fastighet har genomförts av Fastum Teknik AB och föreningens underhållsplan har uppdaterats.

Föreningen har besiktigat föreningens hus samt inventerat övriga tillgångar. Inga iakttagelser av särskild betydelse har gjorts.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 116 (117) medlemmar. Under året har 19 (14) medlemmar tillträtt samt 20 (15) medlemmar utträtt ur föreningen vid 11 (10) antal överlåtelser. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 371,28	5 393,46	5 425,71	5 423,81
Resultat efter finansiella poster	499,33	175,69	202,43	64,26
Soliditet (%)	67,35	66,73	66,52	64,73
Genomsnittlig skuldränta %	1,07	1,12	1,11	1,50
Lån per kvm bostadsyta	7 272,00	7 425,00	7 512,00	8 129,00
Fastighetens belåningsgrad %	31,86	32,38	32,71	34,51
Årsavgift kr/kvm	738,00	738,00	738,00	738,00

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters "MN" and "Kt".

Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta %

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

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetens belåningsgrad %

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 286 000	40 175 000	1 958 787	4 522 409	175 690	107 117 886
Disposition av föregående års resultat:			25 358	150 332	-175 690	0
Årets resultat					499 331	499 331
Belopp vid årets utgång	60 286 000	40 175 000	1 984 145	4 672 741	499 331	107 617 217

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 672 741
årets vinst	499 331
	5 172 072

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	316 000
från fonden för yttre underhåll ianspråk tas	-40 540
i ny räkning överföres	4 896 612
	5 172 072

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

EB
MN
G A
MF

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	5 371 278	5 393 464
Övriga rörelseintäkter		4 336	200
Summa rörelseintäkter		5 375 614	5 393 664
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 393 819	-2 731 344
Övriga externa kostnader	3	-378 986	-380 916
Personalkostnader	4	-113 655	-113 252
Avskrivningar	5, 6, 7	-1 439 444	-1 404 978
Summa rörelsekostnader		-4 325 904	-4 630 490
Rörelseresultat		1 049 710	763 174
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-550 379	-587 484
Summa finansiella poster		-550 379	-587 484
Resultat efter finansiella poster		499 331	175 690
Årets resultat		499 331	175 690

CO
nw
8-12
Kef

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 5, 6 156 016 707 157 421 685

Inventarier, verktyg och installationer 7 137 862 0

Summa materiella anläggningstillgångar 156 154 569 157 421 685

Summa anläggningstillgångar 156 154 569 157 421 685

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar 8 3 356 564 2 852 375

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 9 267 433 233 409

Summa kortfristiga fordringar 3 623 997 3 085 784

Kassa och bank

Kassa och bank 11 265 6 266

Summa kassa och bank 11 265 6 266

Summa omsättningstillgångar 3 635 262 3 092 050

SUMMA TILLGÅNGAR 159 789 831 160 513 735

ED
MN
B
MF
M

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		100 461 000	100 461 000
Fond för yttre underhåll		1 984 145	1 958 787
Summa bundet eget kapital		102 445 145	102 419 787

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		4 672 741	4 522 409
Årets resultat		499 331	175 690
Summa fritt eget kapital		5 172 072	4 698 099
Summa eget kapital		107 617 217	107 117 886

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	18 824 000	51 485 544
Summa långfristiga skulder		18 824 000	51 485 544

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	32 089 544	496 000
Leverantörsskulder		234 320	331 586
Skatteskulder		255 346	246 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	769 404	835 745
Summa kortfristiga skulder		33 348 614	1 910 305

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

159 789 831

160 513 735

ED
h.n.
G
Ref
M

Förändring av likvida medel

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Årsavgifter	5 165 988	5 165 988
Hyror och övriga intäkter	209 626	227 676
Kostnader exkl avskrivningar	-3 436 839	-3 812 996
Förändring likvida medel från den löpande verksamheten	1 938 775	1 580 668
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-189 501	172 700
Årets amorteringar	-1 068 000	-608 000
Aktiverade investeringar	-172 328	0
Förändring likvida medel	508 946	1 145 368
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början	2 856 752	1 711 384
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut	3 365 698	2 856 752

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ED", "G", "M", "K4", and "N.J."

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	5 165 988	5 165 988
P-plats och garage	320 693	325 755
Hysesbortfall, garage ej moms	-115 400	-98 280
Öresavrundning	-3	1
	5 371 278	5 393 464

ED
m.n.
G
Kif
N

Not 2 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	10 536	10 378
Trädgårdsskötsel	216 475	209 020
Kostnader i samband med städdagar	0	584
Städkostnader	90 232	138 970
Snöröjning/sandning	18 125	58 582
Systematiskt brandskyddsarbete	7 750	6 700
Serviceavtal	1 876	1 876
Hisskostnader	169 448	167 438
Besiktningsskostnader	10 906	0
Reparationer	48 805	60 588
Hissreparationer	0	19 489
Trädgård och utemiljö	3 298	0
Planerat underhåll	40 540	290 642
Fastighetsel	53 445	47 485
Uppvärmning	784 724	818 980
Vatten och avlopp	278 977	256 103
Avfallshantering	123 278	125 916
Försäkringskostnader	159 422	124 684
Självrisker	9 300	22 750
Bredband	290 287	280 106
Hyra för kontorslokal	0	5 000
Hyra för garage/parkering	67 149	67 148
Förbrukningsinventarier	2 699	7 656
Förbrukningsmaterial	6 547	11 248
Öresavrundning	0	1
	2 393 819	2 731 344


m.n
G
24

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsavgift	130 039	125 307
Telefoni	10 189	11 602
Datorkommunikation	6 215	4 464
Porto	5 347	5 403
Föreningsgemensamma kostnader	178	4 264
Revisionsarvode	32 250	30 000
Ekonomisk förvaltning	144 062	143 061
Bankkostnader	2 000	2 000
Ritnings- och kopieringskostn	80	0
Upprättande av energidekl	15 000	0
Konsultarvoden	2 738	0
Juridisk konsultation	0	30 281
Underhållsplan	11 875	11 625
Medlems-/föreningsavgifter	6 940	0
Övriga poster	12 073	12 910
Öresavrundning	0	-1
	378 986	380 916

Not 4 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	94 800	93 000
Sociala avgifter	18 855	20 252
	113 655	113 252

Not 5 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	132 905 000	132 905 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 905 000	132 905 000
Ingående avskrivningar	-11 638 104	-10 244 232
Årets avskrivningar	-1 393 872	-1 393 872
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 031 976	-11 638 104
Utgående värde mark	36 000 000	36 000 000
Utgående värde mark	36 000 000	36 000 000
Utgående redovisat värde	155 873 024	157 266 896

EL
MN
G
N
K4

Not 6 Fastighetsförbättringar

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	222 125	222 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	222 125	222 125
Ingående avskrivningar	-67 336	-56 230
Årets avskrivningar	-11 106	-11 106
Utgående ackumulerade avskrivningar	-78 442	-67 336
Utgående redovisat värde	143 683	154 789

Not 7 Maskiner och inventarier

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	91 250	91 250
Inköp	172 328	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	263 578	91 250
Ingående avskrivningar	-91 250	-91 250
Årets avskrivningar	-34 466	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-125 716	-91 250
Utgående redovisat värde	137 862	0

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	2 131	1 889
Avräkningskonto förvaltare	3 354 433	2 850 486
	3 356 564	2 852 375

20
N
G
N
N

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	102 914	99 426
Hyra för garage/parkering	16 787	0
Fast telefoni	2 891	2 516
Ekonomisk förvaltning	40 380	35 298
Hemsida	4 230	4 129
Kabel-TV/bredband	71 254	71 233
Medlem/föreningsavgifter	7 080	6 940
Skadeställning	21 897	13 867
	267 433	233 409

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,16	2022-06-22	9 500 000	9 500 000
Swedbank Hypotek AB	0,800	Rörligt	10 857 544	10 905 544
Swedbank Hypotek AB	0,825	Rörligt	9 792 000	9 792 000
Stadshypotek AB (Handelsbanken)	0,95	2023-04-30	5 700 000	5 900 000
Stadshypotek AB (Handelsbanken)	0,84	2024-06-01	6 764 000	7 384 000
Stadshypotek AB (Handelsbanken)	1,16	2021-05-30	8 300 000	8 500 000
			50 913 544	51 981 544
Kortfristig del av långfristig skuld			32 089 544	496 000

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Nästkommende års amortering: 3 140 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 28 949 544 kr

20
MN
G
Nb
MF

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	54 842	62 615
Styrelsearvoden	58 000	58 000
Sociala avgifter	18 000	18 000
Revision	32 000	31 000
Fastighetsel	4 727	4 743
Fjärrvärme	116 101	118 533
Städning	42 000	78 287
Besiktningsskostnader	7 906	0
Förutbetalda avgifter och hyror	435 827	464 567
	769 403	835 745

AD
MN
M
Kyt

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	68 500 000	68 500 000
	68 500 000	68 500 000

Järfälla den 23 maj 2021



Alf Önnestam



Inger Åsberg



Emine Onatli



Goubran Alkhoury



Maria Nikolajeva

Vår revisionsberättelse har lämnats 24 maj 2021

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jakobsborg för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Jakobsborg för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 24 maj 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor