

2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Jakob i Järfälla



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jakob i Järfälla

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2018 och 2037.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 2017-07-06 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Julio Segundo Fuentes Hidalgo	Ordförande	
Jonas Roland Karlsson	Vice ordförande	Avgick pga flyttning 23/12
Gerda Marie Feltsen	Kassör	
Lars Henrik Samuelsson	Fastighetsansvarig	
Mart Evert Dahlström	Ledamot	
Ingela Högberg Ziliaskoudis	Ledamot	
Bo Thomas Persson	Ledamot	

Inger Kling, Agnita Wörn, Mikko Koivunhalo och Mohammad Hossein Zavari avgick vid årsstämma 2018-04-26.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gerda Marie Feltsen, Julio Segundo Fuentes Hidalgo, Ingela Högberg Ziliaskoudis, Jonas Roland Karlsson och Lars Henrik Samuelsson.

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Erik Davidsson	Ordinarie Extern	Bo Revision
Håkan Skogsberg	Ordinarie Intern	
Mona Stenberg	Suppleant Intern	

Valberedning

Maryam Etemadi	
Birgitta Sjödin	Sammanställande
Agnita Wärn	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1992 och består av 2 flerbostadshus.

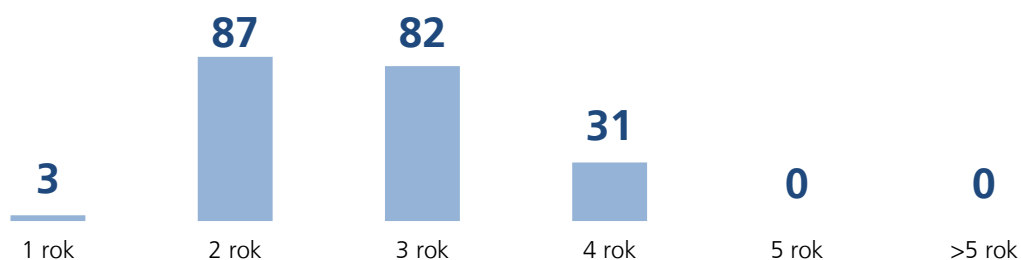
Fastigheternas värdeår är 1992.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 203 lägenheter med bostadsrätt samt 19 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

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

ga:17 garaget (Medl Brf Jakob, Brf Rosenlinden, Järfällabyggdens hus AB, HSB Norra Stor Stockholm)

Kommentar

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

Garageanläggning (Brf Jakob 57%)
Garaget förvaltas av HSB Norra SS.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK efter nytt ventilationssystem	2018	
Byte av spiskåpor	2018	Byte sker varefter det behövs
Ny plåt på gavel, Allmoge. 1	2018	
Renovering av gångjärn i samtliga portar	2018	
Läggning av nya hissmattor, 11 st	2018	
Byte av tvättmaskiner och torkskåp	2018	Byte sker varefter det behövs
Målning av betongsockel, fasad	2018	Hela fastigheten
Byte av kullerstensytor	2018	På båda gårdarna
Tak säkerhet	2018	
Byte av ventilationssystem	2018	
Ny grind på södra gården	2018	
Stampolning	2018	Tidigarelagd ett år
Nytt skalskydd	2017 - 2018	Samtliga entréer och grindar
Byte av samtliga avlopp i källarstråk	2017 - 2018	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av maskiner i tvättstugor	2019	Vid behov
Byte av stuprör	2019	
Diverse underhåll Garaget	2019	
Byte av hiss	2019	Vid behov
Byte av takpannor	2019	Vid behov
Målning av balkongplatta undersida	2020	
OVK	2021	
Byte av fönsterbleck	2021	
Målning av aluminiumfönster	2021	
Målning av balkongväg	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning	EFS, El & Fastighetservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Enhetsmätning av el	Techem
Enhetsmätning av värme och varmvatten	Techem
Elleverans	EON
Kabel TV	Com Hem
Bredband	Telenor
Städning	EFS AB
Hisservice	Kone
Fjärrvärme	EON
Trädgårdsskötsel gröna ytor o växter	EFS AB
Avfallshantering/hushållsopor	Järfälla kommun/Reno Norden AB
Grovsopor	Järfälla kommun/Reno Norden AB
Återvinning	SUEZ recycling AB
Matavfall	Järfälla kommun/Reno Norden AB

Föreningens ekonomi

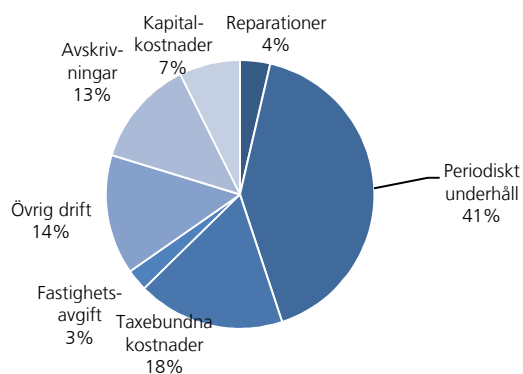
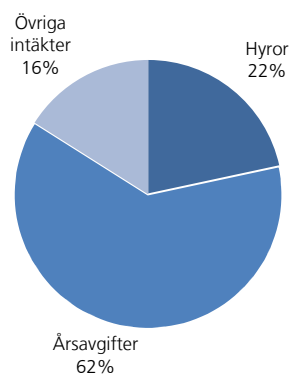
Ett lån på ca 25 miljoner kr omsattes i november till fast ränta under tre år på 0,84 %. Under året har ca 920 000 kr av föreningens lån amorterats.

Styrelsen beslutade i sitt budgetsammanträde i november att årsavgifterna för 2019 blir oförändrade.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	18 749 378	20 440 427
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	17 338 205	17 297 597
Finansiella intäkter	37 462	566
Minskning kortfristiga fordringar	170 497	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	888 738
	17 546 165	18 186 901
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	17 096 682	10 439 035
Finansiella kostnader	1 584 415	1 634 182
Ökning av materiella anläggningstillgångar	217 001	211 732
Ökning av kortfristiga fordringar	0	212 134
Minskning av långfristiga skulder	920 868	7 380 868
Minskning av kortfristiga skulder	263 826	0
	20 082 793	19 877 950
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	16 212 749	18 749 378
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 536 628	-1 691 050

*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 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fritidsaktiviteter:

En kräftskiva anordnades i augusti och en biokväll under november.

Eftermiddagskaffe anordnades mellan kl. 13.00 - 15.00 varannan måndag med uppehåll för sommaren.

Stolgympa varje fredag mellan kl. 14.00 - 14.45 anordnades under september - december.

Lucia firades den 13 december genom att musikklasser på Tallbohovsskolan sjöng för medlemmar och boende.

Infomation och rådslag

Jakob i Centrum, ett informationsblad för medlemmar och boende, utgavs med fyra nummer under året.

Styrelsen anordnade tre rådslag, ett under våren och två under hösten i syfte att föra en diskussion om föreningens ekonomi och hur föreningens resurser bättre kan användas för att minska länestocken.

Ett informationsmöte om trygghet, säkerhet och grannsamverkan anordnades i december.

I samband med Luciafirandet informerade styrelsen om budgeten för 2019. Även grannsamverkan togs upp.

Underhåll

Ventilationssystemet som tjänade föreningen under 25 år byttes ut med ett nytt mycket effektivare system, som förbrukar mindre energi genom att utnyttja värmeåtervinning.

Grinden på södra gården vid Allmogevägen 20 ersattes med en tillgänglighetsanpassad grind.

Det arbete som inleddes 2017 med byte av skalskyddssystem fullföljdes under året. Nu är samtliga entréer försedda med porttelefoner. För grindarna används en bricka i stället för nycklar eller kod.

Underhållskostnader

Tak säkerhet	566 000 kr
Grinden södra gården	470 000 kr
Ventilationssystem	6 094 000 kr
OVK och injustering	197 000 kr
Stamspolning	201 000 kr
Mark/gård	248 000 kr
Målning betongsockel	103 000 kr
Skalskydd/Porttelefoner	593 000 kr
Byte av samtliga avlopp i källarstråk	408 000 kr
Läggning av nya hissmattor, 11 st	64 000 kr
Ny plåt på gavel, Allmogevägen 1	66 000 kr
Renovering av gång- järn i samtliga portar	45 000 kr
Tvättmaskiner/ torktumlare	222 000 kr

Styrelsens arbete

Utöver de protokollförda sammanträden hade styrelsen två arbetskonferenser under året.

I sitt december sammanträde beslutade styrelsen att bilda en gransamverkansgrupp och ansluta sig till gransamverkan.

Styrelsen har under året arbetat med de uppdrag som stämman beslutade. Det handlar om egen produktion av bergvärme eller annat produktionsalternativ, om gruppavtal för bredband, om inköp av jord, krukor m.m. till innergården samt uppsägning av avtal med Techem.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 203 st
Överlåtelse under året: 14 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 273
Tillkommande medlemmar: 21
Avgående medlemmar: 22
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 272

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	678	678	679	678
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 682	1 481	1 689	1 809
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 385	6 443	6 906	7 245
Elkostnad/m ² totalyta	50	50	58	60
Värmekostnad/m ² totalyta	70	65	66	62
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	26	25	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	65	67	78	91
Soliditet (%)	57	54	51	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 073	2 493	4 832	2 653
Nettoomsättning (tkr)	17 036	16 959	16 835	16 697

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 15 929 m² bostäder och 8 300 m² lokaler.

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	60 532 938	0	0	60 532 938
Upplåtelseavgifter	491 619	0	0	491 619
Kapitaltillskott	25 074 978	0	0	25 074 978
Fond för yttre underhåll	23 598 436	949 000	0	22 649 436
S:a bundet eget kapital	109 697 971	949 000	0	108 748 971
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	21 017 346	-949 000	2 492 870	19 473 476
Årets resultat	-4 073 387	-4 073 387	-2 492 870	2 492 871
S:a fritt eget kapital	16 943 959	-5 022 387	0	21 966 346
S:a eget kapital	126 641 930	-4 073 387	0	130 715 317

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 073 387
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	21 966 346
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-949 000</u>
summa balanserat resultat	16 943 959

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>8 845 179</u>
att i ny räkning överförs	25 789 138

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	17 035 703	16 959 414
Övriga rörelseintäkter	Not 3	302 502	338 183
Summa rörelseintäkter		17 338 205	17 297 597
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-16 021 400	-9 296 767
Övriga externa kostnader	Not 5	-732 660	-828 003
Personalkostnader	Not 6	-342 623	-314 265
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 767 957	-2 732 076
Summa rörelsekostnader		-19 864 639	-13 171 110
		-2 526 434	4 126 486
RÖRELSERESULTAT			
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 462	566
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 584 415	-1 634 182
Summa finansiella poster		-1 546 953	-1 633 616
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 073 387	2 492 870
ÅRETS RESULTAT		-4 073 387	2 492 870

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	213 838 182	216 532 365
Inventarier	Not 9	345 869	202 642
Summa materiella anläggningstillgångar		214 184 051	216 735 007
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		214 184 051	216 735 007
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		189 242	41 751
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 854 873	11 653 594
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	90 628
Summa kortfristiga fordringar		4 044 115	11 785 973
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		12 854 495	7 819 763
Summa kassa och bank		12 854 495	7 819 763
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		16 898 610	19 605 736
SUMMA TILLGÅNGAR		231 082 661	236 340 742

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 024 557	61 024 557
Kapitaltillskott		25 074 978	25 074 978
Fond för yttre underhåll	Not 12	23 598 436	22 649 436
Summa bundet eget kapital		109 697 971	108 748 971
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		21 017 346	19 473 476
Årets resultat		-4 073 387	2 492 871
Summa fritt eget kapital		16 943 959	21 966 346
SUMMA EGET KAPITAL		126 641 930	130 715 317
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	64 859 264	76 485 434
Summa långfristiga skulder		64 859 264	76 485 434
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	36 850 079	26 144 777
Leverantörsskulder		626 084	1 043 037
Övriga skulder		820 841	481 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 284 463	1 470 999
Summa kortfristiga skulder		39 581 466	29 139 991
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		231 082 661	236 340 742

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Värme/kylanläggning	10-20 år	10-20 år
Inventarier	5 år	5 år
Hissanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	10 806 117	10 805 957
Hyror lokaler momspliktiga*	2 660 536	2 291 761
Hyror lokaler	183 058	213 337
Hyror garage moms	29 407	2 775
Hyror garage	840 193	691 335
Hyror förråd	37 236	47 631
Vattenintäkter	91 443	32 490
Varmvattenintäkter	21 780	20 490
Vatten-/värmeintäkter*	1 202 976	1 896 297
Elintäkter	744 223	655 003
Elintäkter moms	320 881	243 179
Bastu	1 200	2 943
Gemensamhetslokal	42 050	40 050
Övriga debiterade avgifter	44 342	0
Återvunna fordringar ej moms	1 449	2 510
Avgift andrahandsuthyrning	8 780	13 629
Öresutjämning	32	28
	17 035 703	16 959 414

*Den ökning av intäkter som förekommer i posten hyror lokaler momspliktiga mot föregående år beror på att en lokal var outhyrd en del av år 2017 samt att en efterdebitering av moms på el och varmvatten/värme för hyror 2017 gjordes 2018.

*Den avvikelse i minskade intäkter som förekommer i posten vatten-/värmeintäkter mot föregående år beror på att under 2018 byttes antal avräkningar från två för föregående år 2017 till en för 2018.

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Fakturerade kostnader	94 106	92 807
	Försäkringsersättning	175 355	215 563
	Övriga intäkter	33 041	29 813
		302 502	338 183
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	510 358	494 490
	Fastighetsskötsel beställning	29 612	44 216
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	83 030	80 447
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 660	16 376
	Snöröjning/sandning	53 651	36 649
	Städning entreprenad	379 355	367 548
	Städning enligt beställning	35 983	14 787
	OVK Obl. Ventilationskontroll	4 116	120 330
	Hissbesiktning	19 375	17 612
	Myndighetstillsyn	0	5 325
	Bevakning	24 356	4 428
	Gemensamma utrymmen	1 884	20 319
	Garage	263 636	263 636
	Sophantering	12 820	0
	Gård	8 318	9 492
	Serviceavtal	233 513	235 868
	Förbrukningsmateriel	26 900	29 936
	Störningsjour och larm	0	2 214
	Brandskydd	1 445	2 323
		1 698 012	1 765 998
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	83 554
	Brf Lägenheter	0	2 901
	Lokaler	4 272	39 552
	Gemensamma utrymmen	3 331	12 916
	Tvättstuga	51 985	91 109
	Bastu/pool	799	2 706
	Entré/trapphus	51 922	42 652
	Lås	170 401	85 189
	VVS	21 804	72 546
	Värmeanläggning/undercentral	15 904	7 700
	Ventilation	7 910	113 314
	Elinstallationer	53 195	35 253
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 633	13 103
	Bredband	2 338	0
	Hiss	285 517	246 688
	Tak	64 948	3 739
	Fönster	0	16 395
	Mark/gård/utemiljö	8 909	51 331
	Garage/parkering	4 416	0
	Skador/klotter/skadegörelse	17 815	19 297
	Vattenskada	9 200	83 599
		787 299	1 023 545

Not 4	FORTSÄTTNING	2018	2017
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	544 947	0
	Tvättstuga	4 875	571 144
	Lås	565 675	0
	VVS	198 012	385 561
	Värmeanläggning	329 379	48 043
	Ventilation	6 093 913	69 481
	Elinstallationer	0	18 824
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	69 897	196 787
	Hiss	0	322 313
	Huskropp utvändigt	101 358	0
	Tak	558 574	256 508
	Mark/gård/utemiljö	378 550	106 941
		8 845 179	1 975 601
	Taxebundna kostnader		
	El	1 205 807	1 207 315
	Värme	1 696 741	1 578 265
	Vatten	613 553	622 041
	Sophämtning/renhållning	258 079	258 587
	Grovsopor	30 741	3 913
		3 804 921	3 670 121
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	252 030	240 029
	Kabel-TV	74 966	66 946
	Bredband	9 742	9 742
		336 738	316 717
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	549 251	544 785
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	16 021 400	9 296 767
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	6 101	5 616
	Tele- och datakommunikation	10 904	11 905
	Juridiska åtgärder	67 800	122 315
	Inkassering avgift/hyra	16 220	15 106
	Hysesförluster	25 439	1 079
	Revisionsarvode extern revisor	25 309	24 355
	Föreningskostnader	24 957	17 478
	Styrelseomkostnader	7 747	7 975
	Fritids- och trivselkostnader	13 767	14 518
	Studieverksamhet	0	120
	Förvaltningsarvode	391 628	377 403
	Förvaltningsarvoden övriga	0	6 279
	Administration	14 950	32 028
	Korttidsinventarier	7 573	15 108
	Konsultarvode	110 355	166 997
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 910	9 720
		732 660	828 003

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	291 421	248 404
	Kostnadsersättningar	0	2 331
	Sociala kostnader	51 202	63 530
		342 623	314 265
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	2 411 209	2 411 209
	Förbättringar	282 974	282 974
	Inventarier	73 774	37 893
		2 767 957	2 732 076
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	241 415 144	241 415 144
	Utgående anskaffningsvärde	241 415 144	241 415 144
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-24 882 779	-22 188 596
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 694 183	-2 694 183
	Utgående avskrivning enligt plan	-27 576 962	-24 882 779
	Planenligt restvärde vid årets slut	213 838 182	216 532 365
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 819 000	7 819 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	149 207 000	149 207 000
	Taxeringsvärde mark	58 577 000	58 577 000
		207 784 000	207 784 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	180 000 000	180 000 000
	Lokaler	27 784 000	27 784 000
		207 784 000	207 784 000

Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 266 279	1 054 547
	Nyanskaffningar	217 001	211 732
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 483 280	1 266 279
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 063 637	-1 025 745
	Årets avskrivningar enligt plan	-73 774	-37 893
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 137 411	-1 063 638
	Redovisat restvärde vid årets slut	345 869	202 641

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	0	9 978
	Avräkning vidarefakturerering	-19 700	5 580
	Skattekonto	102 733	102 734
	Skattefordran	413 381	417 847
	Klientmedel hos SBC	3 358 255	10 929 615
	Inkasso	0	1 375
	Fordringar	205	186 465
		3 854 873	11 653 594

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Fakturerade kostnader	0	90 628
		0	90 628

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	22 649 436	21 110 296
	Reservering enligt stadgar	949 000	1 539 140
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	23 598 436	22 649 436

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	4,630 %	15 377 532	15 477 484	2020-03-10
Handelsbanken	1,050 %	11 412 459	11 563 375	2019-06-30
Danske Bank	0,840 %	24 923 909	0	2021-11-30
Handelsbanken	1,380 %	12 437 620	12 587 620	2019-03-01
Handelsbanken	1,250 %	13 907 823	14 207 823	2022-10-30
Handelsbanken	1,210 %	10 650 000	10 870 000	2022-12-01
Handelsbanken	1,060 %	13 000 000	13 000 000	2019-09-30
Swedbank	0,000 %	0	24 923 909	Löst lån
Summa skulder till kreditinstitut		101 709 343	102 630 211	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-36 850 079	-26 144 777	
		64 859 264	76 485 434	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 97 105 003 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	126 902 000	126 902 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	42 996	49 093
Avgifter och hyror	1 241 467	1 339 748
Fastighetsförbättringar	0	76 942
Entré/trapphus	0	5 216
	1 284 463	1 470 999

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har fortsatt arbetet med att utreda 2017 års stämmobeslut att undersöka möjlighet att installera bergvärme och andra energikällor samt förbereder underhållsåtgärder för 2019 enligt antagen underhållsplan. Föreningen har en löpande underhållsplan på 20 år.

Styrelsens underskrifter

JÄRFÄLLA den 21/3 2019



Julio Segundo Fuentes Hidalgo
Ordförande



Gerda Marie Feltser
Kassör



Lars Henrik Samuelsson
Fastighetsansvarig



Mart Evert Dahlström
Ledamot



Ingela Högberg Ziliaskoudis
Ledamot



Bo Thomas Persson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1/4 2019



Erik Davidsson
Extern revisor
Borevision



Håkan Skogsberg
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Jakob i Järfälla, org.nr. 716420-3122

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jakob i Järfälla för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 de 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. De 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Jakob i Järfälla för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 den 1/4 2019



Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

.....
Håkan Skogsberg
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	10 810 000	10 806 117	10 810 000
Hyror lokaler momspliktiga	2 674 000	2 660 536	2 616 000
Hyror lokaler	98 000	183 058	156 000
Hyror garage moms	36 000	29 407	0
Hyror garage	844 000	840 193	703 000
Hyror förråd	38 000	37 236	49 000
Vattenintäkter	50 000	91 443	0
Varmvattenintäkter	20 000	21 780	0
Vatten-/värmeintäkter	1 350 000	1 202 976	1 414 000
Elintäkter	700 000	744 223	500 000
Elintäkter moms	250 000	320 881	230 000
Bastu	2 000	1 200	3 000
Gemensamhetslokal	25 000	42 050	25 000
Övriga debiterade avgifter	0	44 342	0
Återvunna fordringar ej moms	0	1 449	0
Avgift andrahandsuthyrning	10 000	8 780	10 000
Öresutjämning	0	32	0
Fakturerade kostnader	100 000	94 106	100 000
Försäkringsersättning	0	175 355	0
Övriga intäkter	25 000	33 041	25 000
	17 032 000	17 338 205	16 641 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-515 000	-510 358	-505 000
Fastighetsskötsel beställning	-73 000	-29 612	-75 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-84 000	-83 030	-82 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-20 000	-9 660	-20 000
Snöröjning/sandning	-150 000	-53 651	-150 000
Städning entreprenad	-383 000	-379 355	-375 000
Städning enligt beställning	-36 000	-35 983	-30 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-4 116	0
Hissbesiktning	-19 000	-19 375	-16 000
Myndighetstillsyn	-12 000	0	0
Bevakning	-10 000	-24 356	0
Gemensamma utrymmen	-20 000	-1 884	-20 000
Garage	-350 000	-263 636	-270 000
Sopphantering	-18 000	-12 820	0
Gård	-10 000	-8 318	-10 000
Serviceavtal	-246 000	-233 513	-197 000
Förbrukningsmateriel	-35 000	-26 900	-20 000
Störningsjour och larm	-5 000	0	-10 000
Brandskydd	-3 000	-1 445	-10 000
	-1 989 000	-1 698 012	-1 790 000

BUDGET FORTSÄTTNING	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-1 000 000	0	-1 000 000
Lokaler	0	-4 272	0
Gemensamma utrymmen	0	-3 331	0
Tvättstuga	0	-51 985	0
Bastu/pool	0	-799	0
Entré/trapphus	0	-51 922	0
Lås	0	-170 401	0
VVS	0	-21 804	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-15 904	0
Ventilation	0	-7 910	0
Elinstallationer	0	-53 195	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-12 633	0
Bredband	0	-2 338	0
Hiss	0	-285 517	0
Tak	0	-64 948	0
Mark/gård/utemiljö	0	-8 909	0
Garage/parkering	0	-4 416	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-17 815	0
Vattenskada	0	-9 200	0
	-1 000 000	-787 299	-1 000 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-787 500	-544 947	0
Tvättstuga	-464 375	-4 875	-655 000
Lås	0	-565 675	0
VVS	-157 500	-198 012	-23 000
Värmeanläggning	0	-329 379	-154 000
Ventilation	0	-6 093 913	-4 600 000
Elinstallationer	-3 750	0	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	-33 750	-69 897	-440 000
Hiss	-1 000 000	0	-143 000
Huskropp utvändigt	0	-101 358	-58 000
Tak	0	-558 574	-40 000
Fönster	0	0	-120 000
Mark/gård/utemiljö	-366 250	-378 550	-444 000
Garage/parkering	-625 000	0	-400 000
	-3 438 125	-8 845 179	-7 077 000
Taxebundna kostnader			
El	-1 258 000	-1 205 807	-1 235 000
Värme	-1 644 000	-1 696 741	-1 560 000
Vatten	-623 000	-613 553	-620 000
Sophämtning/renhållning	-220 000	-258 079	-260 000
Grovsopor	-60 000	-30 741	-10 000
	-3 805 000	-3 804 921	-3 685 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-250 000	-252 030	-254 000
Kabel-TV	-84 000	-74 966	-69 000
Bredband	-11 000	-9 742	-10 000
	-345 000	-336 738	-333 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-560 000	-549 251	-553 000
	-560 000	-549 251	-553 000

BUDGET FORTSÄTTNING	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-6 000	-6 101	-5 000
Medlemsinformation	0	0	-10 000
Tele- och datakommunikation	-13 000	-10 904	-10 000
Juridiska åtgärder	-150 000	-67 800	-150 000
Inkassering avgift/hyra	-15 000	-16 220	-15 000
Hysesförluster	-30 000	-25 439	0
Revisionsarvode extern revisor	-26 000	-25 309	-25 000
Föreningskostnader	-40 000	-24 957	-40 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-7 747	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	-15 000	-13 767	-15 000
Förvaltningsarvode	-405 000	-391 628	-390 000
Förvaltningsarvoden övriga	-15 000	0	-15 000
Administration	-32 000	-14 950	-25 000
Korttidsinventarier	0	-7 573	0
Konsultarvode	-50 000	-110 355	-100 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-10 000	-9 910	-10 000
	-817 000	-732 660	-820 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-245 000	-268 624	-200 000
Revisionsarvode arvoderad	-8 000	-7 599	-11 000
Övriga arvoden	-21 000	-15 198	-21 000
Kostnadsersättning skattefri	0	0	-6 000
Arbetsgivaravgifter	-86 000	-61 073	-72 000
Löneskatt	0	9 871	0
	-360 000	-342 623	-310 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-2 412 000	-2 411 209	-2 412 000
Förbättringar	-283 000	-282 974	-283 000
Inventarier	-158 000	-73 774	-88 000
	-2 853 000	-2 767 957	-2 783 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-15 167 125	-19 864 639	-18 351 000
RÖRELSERESULTAT	1 864 875	-2 526 434	-1 710 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	36 851	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	611	0
Låneräntor	-1 750 000	-1 584 342	-1 800 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1	0
Övriga räntekostnader	0	-72	0
	-1 750 000	-1 546 953	-1 800 000
RESULTAT	114 875	-4 073 387	-3 510 000