

2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Jakob i Järfälla



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jakob i Järfälla

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2017 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	Valdes vid årsstämma 2017-05-08
Jonas Roland Karlsson	Vice ordförande	Valdes vid årsstämma 2017-05-08
Gerda Marie Feltsen	Kassör	Valdes vid årsstämma 2017-05-08
Lars Henrik Samuelsson	Fastighetsansvarig	Valdes vid årsstämma 2017-05-08
Ingela Högberg Ziliaskoudis	Ledamot	Valdes vid årsstämma 2017-05-08
Inger Kling	Ledamot	Valdes vid årsstämma 2017-05-08
Mikko Johannes Koivunaho	Ledamot	Valdes vid årsstämma 2017-05-08
Karin Agnita Wärn	Ledamot	Valdes vid årsstämma 2016-05-09
Mohammad Hossein Zavari	Ledamot	Valdes vid årsstämma 2017-05-08

Maud Stenberg (ordf.), Stig Faronius, Johan Forsell och Ali Amin avgick vid årsstämma 2017-05-08.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gerda Feltsen, Julio Fuentes, Inger Kling, Mikko Koivunaho och Agnita Wärn.

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Erik Davidsson
Håkan Skogsberg

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Bo Revision

Valberedning

Stig Faronius
Serdar Saygieder

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-08.

Extra föreningsstämma hölls 2017-03-06 med anledning av att anta nya stadgar.

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.

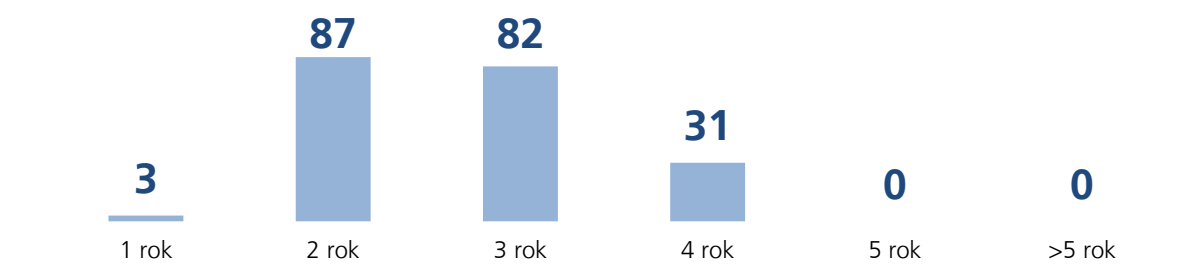
Fastigheternas värdeår är 1992.

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:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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 2017 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Skadade avloppsrör i förrådsgångar byttes ut	2017	
Skadade klinker i samtliga trappuppgångar ersattes	2017	
OVK, Obligatorisk ventilations kontroll	2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av takpannor	2018	Årligen 2016-2035
Vid behov byte av maskiner i tvättstugor	2018 - 2035	
Vid behov byte av fönsterbleck	2018	
Nytt skalskydd (porttelefoner)	2017-2018	Start 2017
Målning av betongsockel, fasad	2018	
Stamspolning	2018	Tidigarelagt ett år
Byte av kullerstensytor	2018	Slutförts 2019
Byte av fläktaggregaten	2018	
Målning av balkongplatta undersida	2018	
Målning av aluminiumfönster	2019	
Vid behov byte av hiss	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

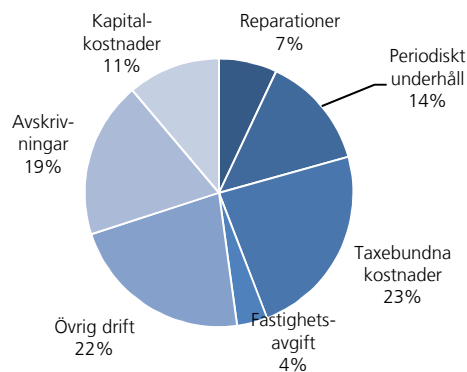
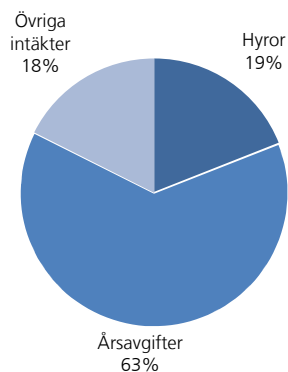
Två rörliga lån på 14,3 miljoner kr. respektive 11 miljoner kr. har placerats på 5 år till 1,25% respektive 1,05% bunden ränta. Under året har ca 7,4 miljoner kr av föreningens lån amorterats.

Styrelsen beslutade i sitt budgetsammanträde att årsavgifterna för 2018 blir oförändrade. Hyran för garageplats höjdes 100 kr till 550 kr/mån från och med 1 januari 2018.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	20 440 427	19 353 801
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	17 052 541	17 120 622
Finansiella intäkter	566	22 929
Ökning av kortfristiga skulder	888 738	0
	17 941 845	17 143 551
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	10 193 979	7 709 173
Finansiella kostnader	1 634 182	1 900 208
Ökning av materiella anläggningstillgångar	211 732	0
Ökning av kortfristiga fordringar	212 134	413 714
Minskning av långfristiga skulder	7 380 868	5 400 868
Minskning av kortfristiga skulder	0	632 961
	19 632 894	16 056 924
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	18 749 378	20 440 427
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 691 050	1 086 627

*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 1 315 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

Föreningens 25 år firades med gårdsfest lördagen den 2 september.

Lucia firades den 12 december. I anslutning till det informerade styrelsen om budget 2018 och om individuell mätning och debitering (IMD) av värme och varmvatten.

Eftermiddagskaffe mellan kl. 13.00 och 15.00 på måndagar anordnades vid 3 tillfällen under hösten.

En sopptafton anordnades i slutet av november.

Jakob i Centrum utgavs med fyra nummer.

En ny hemsida med adress www.brfjakob.se sattes i drift. Ny e-postadress för styrelsen är styrelsen@brfjakob.se.

Styrelsen anordnade under hösten 4 "att träffa styrelsen"-tillfällen på kvällen för att underlätta för medlemmar att tala med styrelsemedlemmar om egna angelägenheter som boende.

Renovering av tvättstugor fortsatte i början av året med 2 stycken, Allmogevägen 3 och Ynglingavägen 13. Därefter avbröts renoveringen på grund av att det anlitade företaget inte levde upp till upphandlingskraven. Föreningen gick skadeslös.

En översyn av gårdarna har resulterat i att björkarna och lindarna på norra gården och några av träden vid staketen på södra gården har beskurits. Nya buskar och perenner har planterats utanför föreningslokalen. På båda gårdarna har de sjuka rosenhagtornsträden tagits bort samt kompletterings-planterats med marktäckare och rosor. Ny trädelysning i björkarna har installerats.

Injustering av värme- och varmvattensystemet har slutförts.

Den årliga cykelrensningen utfördes i november.

Ett kärl för trädgårdsavfall och krukväxter anskaffades i grovsoprummet.

På grund av ökat antal bostadsinbrott i omgivningen har styrelsen inrättat en funktion inom sig för Boenderelationer, trygghet och säkerhet.

Nytt skalskydd i portarna började att installeras (porttelefoner) under hösten. På norra gården återstår Vasaplatsen 10 och 16. På södra gården återstår samtliga portar förutom Allmogevägen 20. Installationen fortsätter under 2018 och ska även omfatta samtliga grindar.

Utbyte av stamrör i förrådsstråk har utförts.

Trasiga klinkers har bytts ut i samtliga trapphus.

Efter revision har avvikelse konstaterats mot föreningsstämmans beslut om arvode och kostnadsersättningar. Avvikelsen har orsakats av den styrelse som satt fram till maj. Skulden till föreningen har reglerats efter verksamhetsårets slut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 203 st
Överlåtelse under året: 25 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 277
Tillkommande medlemmar: 37
Avgående medlemmar: 41
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 273

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	678	679	678	678
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 481	1 689	1 809	1 802
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 443	6 906	7 245	7 395
Elkostnad/m ² totalyta	50	58	60	57
Värmekostnad/m ² totalyta	65	66	62	50
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	25	26	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	67	78	91	79
Soliditet (%)	54	51	51	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 493	4 832	2 653	1 618
Nettoomsättning (tkr)	16 959	16 835	16 697	17 372

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	22 649 436	1 539 140	0	21 110 296
S:a bundet eget kapital	108 748 971	1 539 140	0	107 209 831
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	19 473 476	-1 539 140	4 832 222	16 180 394
Årets resultat	2 492 871	2 492 871	-4 832 222	4 832 222
S:a fritt eget kapital	21 966 346	953 731	0	21 012 616
S:a eget kapital	130 715 317	2 492 871	0	128 222 447

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 492 871
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	21 012 615
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 539 140
summa balanserat resultat	21 966 346

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	21 966 346
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	16 959 414	16 834 846
Övriga rörelseintäkter	Not 3	338 183	285 776
Summa rörelseintäkter		17 297 597	17 120 622

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-9 296 767	-6 473 133
Övriga externa kostnader	Not 5	-828 003	-958 542
Personalkostnader	Not 6	-314 265	-277 497
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 732 076	-2 701 948
Summa rörelsekostnader		-13 171 110	-10 411 121

RÖRELSERESULTAT

4 126 486 **6 709 501**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	566	22 929
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 634 182	-1 900 208
Summa finansiella poster	-1 633 616	-1 877 279

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

2 492 870 **4 832 221**

ÅRETS RESULTAT

2 492 870 **4 832 221**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	216 532 365	219 226 548
Maskiner och inventarier	Not 9	202 642	28 802
Summa materiella anläggningstillgångar		216 735 007	219 255 350
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		216 735 007	219 255 350
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		41 751	7 544
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	11 653 594	11 858 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	90 628	100 987
Summa kortfristiga fordringar		11 785 973	11 967 268
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		7 819 763	9 117 383
Summa kassa och bank		7 819 763	9 117 383
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		19 605 736	21 084 651
SUMMA TILLGÅNGAR		236 340 742	240 340 002

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
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	22 649 436	21 110 296
Summa bundet eget kapital		108 748 971	107 209 831
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		19 473 476	16 180 394
Årets resultat		2 492 871	4 832 222
Summa fritt eget kapital		21 966 346	21 012 616
SUMMA EGET KAPITAL		130 715 317	128 222 447
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	76 485 434	109 610 211
Summa långfristiga skulder		76 485 434	109 610 211
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	26 144 777	400 868
Leverantörsskulder		1 043 037	539 630
Övriga skulder		481 178	260 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 470 999	1 306 665
Summa kortfristiga skulder		29 139 991	2 507 344
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		236 340 742	240 340 002

Noter

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	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Värme/kylanläggning	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5-10 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	10 805 957	10 808 609
Hyror lokaler momspliktiga	2 291 761	2 655 212
Hyror lokaler	213 337	201 722
Hyror garage moms	2 775	0
Hyror garage	691 335	699 240
Hyror förråd	47 631	48 045
Vattenintäkter	32 490	0
Varmvattenintäkter	20 490	0
Vatten-/värmeintäkter	1 896 297	1 680 917
Elintäkter	655 003	483 181
Elintäkter moms	243 179	227 176
Bastu	2 943	3 158
Gemensamhetslokal	40 050	26 050
Parkering	0	100
Återvunna fordringar ej moms	2 510	1 405
Avgift andrahandsuthyrning	13 629	0
Öresutjämning	28	31
	16 959 414	16 834 846

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
	Fakturerade kostnader	92 807	202 147
	Försäkringsersättning	215 563	0
	Övriga intäkter	29 813	83 629
		338 183	285 776
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	494 490	494 490
	Fastighetsskötsel beställning	44 216	80 889
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	80 447	80 447
	Fastighetsskötsel gård beställning	16 376	16 714
	Snöröjning/sandning	36 649	50 925
	Städning entreprenad	367 548	367 548
	Städning enligt beställning	14 787	36 116
	OVK Obl. Ventilationskontroll	120 330	0
	Hissbesiktning	17 612	15 963
	Myndighetstillsyn	5 325	0
	Bevakning	4 428	0
	Gemensamma utrymmen	20 319	20 440
	Garage	263 636	263 636
	Soppantering	0	51 093
	Gård	9 492	5 411
	Serviceavtal	235 868	276 452
	Förbrukningsmateriel	29 936	27 984
	Störningsjour och larm	2 214	2 214
	Brandskydd	2 323	13 436
		1 765 998	1 803 758
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	83 554	0
	Brf Lägenheter	2 901	29 233
	Lokaler	39 552	24 246
	Gemensamma utrymmen	12 916	9 718
	Tvättstuga	91 109	119 344
	Soppantering/återvinning	0	5 155
	Bastu/pool	2 706	1 555
	Entré/trapphus	42 652	22 252
	Lås	85 189	8 462
	VVS	72 546	35 876
	Värmeanläggning/undercentral	7 700	7 811
	Ventilation	113 314	38 003
	Elinstallationer	35 253	57 497
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	13 103	13 023
	Bredband	0	7 380
	Hiss	246 688	231 243
	Tak	3 739	6 273
	Fönster	16 395	0
	Mark/gård/utemiljö	51 331	18 184
	Skador/klotter/skadegörelse	19 297	9 545
	Vattenskada	83 599	243 697
		1 023 545	888 496

Not 4	DRIFTKOSTNADER FORTSÄTTNING	2017	2016
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	571 144	164 930
	VVS	385 561	0
	Värmeanläggning	48 043	0
	Ventilation	69 481	7 400
	Elinstallationer	18 824	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	196 787	0
	Hiss	322 313	0
	Tak	256 508	272 175
	Fönster	0	100 866
	Mark/gård/utemiljö	106 941	120 516
		1 975 601	665 887
	Taxebundna kostnader		
	El	1 207 315	1 410 869
	Värme	1 578 265	1 592 175
	Vatten	622 041	609 259
	Sophämtning/renhållning	258 587	247 102
	Grovsopor	3 913	1 511
		3 670 121	3 860 915
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	240 029	258 392
	Självrisk	0	44 400
	Kabel-TV	66 946	66 919
	Bredband	9 742	9 742
		316 717	379 453
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	544 785	-1 125 376
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	9 296 767	6 473 133

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	5 616	6 300
	Medlemsinformation	0	3 343
	Tele- och datakommunikation	11 905	20 252
	Juridiska åtgärder	122 315	161 692
	Inkassering avgift/hyra	15 106	13 087
	Hyresförluster	1 079	0
	Revisionsarvode extern revisor	24 355	24 602
	Föreningskostnader	17 478	9 641
	Styrelseomkostnader	7 975	5 324
	Fritids- och trivselkostnader	14 518	3 958
	Studieverksamhet	120	0
	Förvaltningsarvode	377 403	367 332
	Förvaltningsarvoden övriga	6 279	5 986
	Administration	32 028	50 152
	Korttidsinventarier	15 108	8 008
	Konsultarvode	166 997	269 145
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 720	9 720
		828 003	958 542

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	248 404	226 883
	Kostnadsersättningar	2 331	8 360
	Sociala kostnader	63 530	42 254
		314 265	277 497
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	2 411 209	2 411 209
	Förbättringar	282 974	282 974
	Inventarier	37 893	7 765
		2 732 076	2 701 948
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-22 188 596	-19 494 413
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 694 183	-2 694 183
	Utgående avskrivning enligt plan	-24 882 779	-22 188 596
	Planenligt restvärde vid årets slut	216 532 365	219 226 548
	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	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 054 547	1 054 547
	Nyanskaffningar	211 732	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 266 279	1 054 547
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 025 745	-1 017 980
	Årets avskrivningar enligt plan	-37 893	-7 765
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 063 638	-1 025 745
	Redovisat restvärde vid årets slut	202 641	28 802

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Kundfordringar	9 978	7 438
	Avräkning vidarefakturerings	5 580	9 903
	Skattekonto	102 734	102 690
	Skattefordran	417 847	415 662
	Klientmedel hos SBC	10 929 615	11 323 044
	Inkasso	1 375	0
	Fordringar	186 465	0
		11 653 594	11 858 737

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Fakturerade kostnader	90 628	100 987
		90 628	100 987

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	21 110 296	19 571 156
	Reservering enligt stadgar	1 539 140	1 539 140
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	22 649 436	21 110 296

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	4,630 %	15 477 484	15 577 436	2020-03-10
Handelsbanken	1,050 %	11 563 375	11 714 291	2019-06-30
Swedbank	0,310 %	24 923 909	24 923 909	Rörligt lån
Handelsbanken	1,380 %	12 587 620	12 737 620	2019-03-01
Handelsbanken	1,060 %	13 000 000	13 000 000	2019-09-30
Handelsbanken	1,050 %	10 870 000	15 000 000	2022-12-01
Handelsbanken	1,400 %	0	2 700 000	löst lån
Handelsbanken	1,250 %	14 207 823	14 357 823	2022-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		102 630 211	110 011 079	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-26 144 777	-400 868	
		76 485 434	109 610 211	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 96 525 871 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	126 902 000	126 902 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	49 093	61 896
Avgifter och hyror	1 339 748	1 239 234
Städning enligt beställning	0	5 535
Fastighetsförbättringar	76 942	0
Entré/trapphus	5 216	0
	1 470 999	1 306 665

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Uppgradering av ventilationssystemet genomförs för bättre och effektivare ventilation samt sänkning av boendekostnaderna.

Installationen av nytt skalskydd slutförs i samtliga portar.

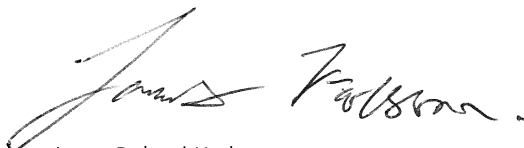
Stamspolning utförs i samtliga hus.

Styrelsens underskrifter

Järfälla den 21/3-2018



Julio Segundo Fuentes Hidalgo
Ordförande



Jonas Roland Karlsson
Vice ordförande



Gerda Marie Feltsen
Kassör



Ingela Högborg Ziliaskoudis
Ledamot



Inger Kling
Ledamot



Mikko Johannes Koivunaho
Ledamot



Lars Henrik Samuelsson
Ledamot



Karin Agnita Wärn
Ledamot

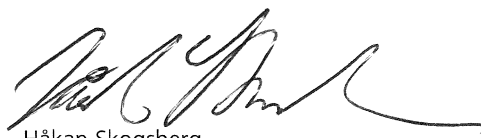


Mohammad Hossein Zavari
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/3 2018



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 år 2017.

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 2017 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 revisionssed i Sverige. Revisorens 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 revisionssed 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. 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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 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. Risken 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 revisionssed 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.

90.

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 år 2017 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn 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:

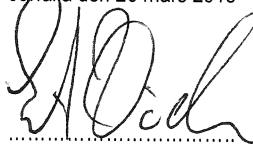
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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.

Järfälla den 26 mars 2018



Erik Davidsson
BoRevision AB



Håkan Skogsberg
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	10 810 000	10 805 957	10 809 000
Hyror lokaler momspliktiga	2 616 000	2 291 761	2 566 000
Hyror lokaler	156 000	213 337	165 000
Hyror garage moms	0	2 775	0
Hyror garage	703 000	691 335	714 000
Hyror förråd	49 000	47 631	49 000
Vattenintäkter	0	32 490	0
Varmvattenintäkter	0	20 490	0
Vatten-/värmeintäkter	1 414 000	1 896 297	1 550 000
Elintäkter	500 000	655 003	500 000
Elintäkter moms	230 000	243 179	230 000
Bastu	3 000	2 943	3 000
Gemensamhetslokal	25 000	40 050	25 000
Återvunna fordringar ej moms	0	2 510	0
Avgift andrahandsuthyrning	10 000	13 629	0
Öresutjämning	0	28	0
Fakturerade kostnader	100 000	92 807	0
Försäkringsersättning	0	215 563	0
Övriga intäkter	25 000	29 813	35 000
	16 641 000	17 297 597	16 646 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-505 000	-494 490	-505 000
Fastighetsskötsel beställning	-75 000	-44 216	-75 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-82 000	-80 447	-82 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-20 000	-16 376	-30 000
Snöröjning/sandning	-150 000	-36 649	-150 000
Städning entreprenad	-375 000	-367 548	-375 000
Städning enligt beställning	-30 000	-14 787	-40 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-120 330	-106 000
Hissbesiktning	-16 000	-17 612	-15 000
Myndighetstillsyn	0	-5 325	0
Bevakning	0	-4 428	0
Gemensamma utrymmen	-20 000	-20 319	-20 000
Garage	-270 000	-263 636	-280 000
Gård	-10 000	-9 492	-15 000
Serviceavtal	-197 000	-235 868	-240 000
Förbrukningsmateriel	-20 000	-29 936	-20 000
Störningsjour och larm	-10 000	-2 214	-10 000
Brandskydd	-10 000	-2 323	-155 000
	-1 790 000	-1 765 998	-2 118 000

BUDGET FORTSÄTTNING	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-1 000 000	-83 554	-1 200 000
Brf Lägenheter	0	-2 901	0
Lokaler	0	-39 552	0
Gemensamma utrymmen	0	-12 916	0
Tvättstuga	0	-91 109	0
Bastu/pool	0	-2 706	0
Entré/trapphus	0	-42 652	0
Lås	0	-85 189	0
VVS	0	-72 546	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-7 700	0
Ventilation	0	-113 314	0
Elinstallationer	0	-35 253	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-13 103	0
Hiss	0	-246 688	0
Tak	0	-3 739	-188 000
Fönster	0	-16 395	0
Mark/gård/utemiljö	0	-51 331	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-19 297	0
Vattenskada	0	-83 599	0
	-1 000 000	-1 023 545	-1 388 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	0	0	-188 000
Tvättstuga	-655 000	-571 144	-538 000
VVS	-23 000	-385 561	-191 000
Värmeanläggning	-154 000	-48 043	-69 000
Ventilation	-4 600 000	-69 481	-124 000
Elinstallationer	0	-18 824	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	-440 000	-196 787	-540 000
Hiss	-143 000	-322 313	-1 179 000
Huskropp utvändigt	-58 000	0	0
Tak	-40 000	-256 508	-64 000
Fönster	-120 000	0	-150 000
Mark/gård/utemiljö	-444 000	-106 941	-177 000
Garage/parkering	-400 000	0	-875 000
	-7 077 000	-1 975 601	-4 095 000
Taxebundna kostnader			
El	-1 235 000	-1 207 315	-1 460 000
Värme	-1 560 000	-1 578 265	-1 600 000
Vatten	-620 000	-622 041	-648 000
Sophämtning/renhållning	-260 000	-258 587	-263 000
Grovsopor	-10 000	-3 913	-25 000
	-3 685 000	-3 670 121	-3 996 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-254 000	-240 029	-166 000
Kabel-TV	-69 000	-66 946	-69 000
Bredband	-10 000	-9 742	-10 000
	-333 000	-316 717	-245 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-553 000	-544 785	-545 000
	-553 000	-544 785	-545 000

BUDGET FORTSÄTTNING	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	-5 616	-5 000
Medlemsinformation	-10 000	0	-10 000
Tele- och datakommunikation	-10 000	-11 905	-10 000
Juridiska åtgärder	-150 000	-122 315	-150 000
Inkassering avgift/hyra	-15 000	-15 106	-15 000
Hysesförluster	0	-1 079	0
Revisionsarvode extern revisor	-25 000	-24 355	-26 000
Föreningskostnader	-40 000	-17 478	-40 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-7 975	-15 000
Fritids- och trivselkostnader	-15 000	-14 518	-15 000
Studieverksamhet	0	-120	0
Förvaltningsarvode	-390 000	-377 403	-380 000
Förvaltningsarvoden övriga	-15 000	-6 279	-15 000
Administration	-25 000	-32 028	-25 000
Korttidsinventarier	0	-15 108	0
Konsultarvode	-100 000	-166 997	-50 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-10 000	-9 720	-10 000
	-820 000	-828 003	-766 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-200 000	-212 702	-200 000
Revisionsarvode arvoderad	-11 000	-10 784	-11 000
Förlorad arbetsförtjänst	0	-11 040	0
Övriga arvoden	-21 000	-13 878	-21 000
Kostnadsersättning skattefri	-6 000	-2 331	-6 000
Arbetsgivaravgifter	-72 000	-63 530	-72 000
	-310 000	-314 265	-310 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-2 412 000	-2 411 209	-2 412 000
Förbättringar	-283 000	-282 974	-283 000
Inventarier	-88 000	-37 893	-89 000
	-2 783 000	-2 732 076	-2 784 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-18 351 000	-13 171 110	-16 247 000
RÖRELSERESULTAT	-1 710 000	4 126 486	399 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	522	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	44	0
Låneräntor	-1 800 000	-1 617 982	-2 320 000
Övriga räntekostnader	0	-16 200	0
	-1 800 000	-1 633 616	-2 320 000
RESULTAT	-3 510 000	2 492 871	-1 921 000