



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Jakob i Järfälla



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jakob i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 716420-3122 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-02-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jakobsberg 2:2707	1988-07-04	1991
Jakobsberg 2:587	1988-07-04	1992

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
205	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 996
140	garageplatser	3 711
17	lokaler (hyresrätt)	1 725
19	förråd	20
Totalt 381 objekt		21 452

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 86 st 2 rok, 83 st 3 rok, 31 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Jakobsberg GA:17	G:A	717920-5062	57,3%	Garage
Järfälla Jakobsberg GA:7	G:A		65%	Gårdsutrymme, Gårdsbeslysning, Grind, Dagvatten, Vatten och avloppsledningar, Bastu, Grovsoprum och enhetsmätare för kallvatten.

Totalt 2 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Julio Fuentes Hidalgo	Ordförande	2024-01-01	
Bo Persson	Ledamot	2024-01-01	
Ingela Ziliaskoudis	Ledamot	2024-05-14	
Håkan Skogsberg	Ledamot	2025-07-09	
Mart Dahlström	Ledamot	2024-01-01	
Anne-Charlotte Backlund	Ledamot	2024-01-01	2025-07-08
Charlotta Skoghag	Ledamot	2025-07-09	
Charlotta Skoghag	Suppleant	2024-05-14	2025-07-08
Habtom Kidane Haile	Ledamot	2024-01-01	2025-07-08
Henrik Samuelsson	Ledamot	2024-01-01	
Alexander Youno	Suppleant	2024-05-14	2025-07-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Julio Fuentes, Bo Persson, Ingela Ziliaskoudis.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bo Persson, Ingela Ziliaskoudis, Julio Fuentes Hidalgo, Mart Dahlström, Charlotta Skoghag, Håkan Skogsberg och Henrik Samuelsson.

Revisorer har varit: Christofer Sette med Mona Hagberg som suppleant valda av föreningen, samt en av stämman utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Maryam Etemadi (sammanställande), Inger Kling samt Aster Hadgue, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-26. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar plus 10 fullmakter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-02.

Årsavgiften höjdes med 2 % från och med den 1 januari 2026.

Föreningen har en 50 årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Byte mätare för IMD
2025	Balkong målning
2025	Byte av hiss Allmogevägen 14
2023	Byte av hiss – Allmogevägen 18
2022	Byte av hiss – Vasaplatsen 16
2021	Dörrautomatik till entréer.
2020	Byte av undertak och belysning i trapphus.
2020	Asfaltering av båda gårdar. Installation av bergvärme.
2019	Lusthusen på båda gårdar ersattes. Installation av bergvärme
2018	Byte av ventilationssystem och OVK. Nytt Skalskydd.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Ombyggnad av lokaler till bostadsrätter att påbörjas.
2026	Översyn södra gårdens gård. Trivselfrämjande åtgärder
2026	Byte av hiss Allmogevägen 20
2027	Stamspolning
2027	Byte av hiss
2028	Byte av hiss
2029	Byte av hiss

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 268 och under året har det tillkommit 12 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 266.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	258	166	227	242	393
Skuldsättning, kr/kvm	4 256	5 230	4 328	4 364	5 637
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 708	5 756	5 804	5 852	6 235
Räntekänslighet, %	5	7	7	7	0
Energikostnad, kr/kvm	128	186	115	131	144
Årsavgifter, kr/kvm	822	826	787	799	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	70	77	75	76	0
Totala intäkter, kr/kvm	870	979	944	0	0
Nettoomsättning, tkr	17 561	17 078	16 043	16 485	16 326
Resultat efter finansiella poster, tkr	-549	-2 856	-1 573	-624	2 722
Soliditet, %	56	55	56	56	55

Upplysningar vid förlust

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

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 258 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 2% från den 1/1-2026.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	60 894 818	0	0	60 894 818
Kapitaltillskott/extra insats, kr	25 074 978	0	0	25 074 978
Upplåtelseavgifter, kr	2 744 739	0	0	2 744 739
Underhållsfond, kr	553 136	0	-553 136	0
S:a bundet eget kapital, kr	89 267 671	0	-553 136	88 714 535
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	33 090 505	-2 855 904	553 136	30 787 737
Årets resultat, kr	-2 855 904	2 855 904	-549 443	-549 443
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	30 234 601	0	3 693	30 238 294
S:a eget kapital, kr	119 502 272	0	-549 443	118 952 829

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 553 136 kr.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	30 234 601
Årets resultat, kr	-549 443
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 553 136
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	30 238 294

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	30 238 294
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	17 561 082	17 077 854
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 107 240	163 010
Summa Rörelseintäkter		18 668 322	17 240 864
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 473 846	-11 062 492
Övriga externa kostnader	Not 5	-531 430	-662 065
Personalkostnader	Not 6	-492 067	-512 526
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 109 926	-4 956 012
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-100 951	0
Summa Rörelsekostnader		-16 708 222	-17 193 095
Rörelseresultat		1 960 100	47 769
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	285 449	441 272
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 794 992	-3 344 945
Summa Finansiella poster		-2 509 543	-2 903 673
Resultat efter finansiella poster		-549 443	-2 855 904
Resultat före skatt		-549 443	-2 855 904
Årets resultat		-549 443	-2 855 904

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	193 554 552	195 371 510
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	92 267	153 335
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		193 646 818	195 524 845
Summa Anläggningstillgångar		193 646 818	195 524 845

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		42 244	81 092
Aktuell skattefordran		590 038	255 026
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	5 110 098	3 562 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	408 129	425 787
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		6 150 508	4 324 260

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	14 012 492	15 686 356
<i>Summa Kassa och bank</i>		14 012 492	15 686 356

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar

213 809 818 215 535 461

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	88 714 535	88 714 535
Fond för yttre underhåll	0	553 136
Summa Bundet eget kapital	88 714 535	89 267 671

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	30 787 737	33 090 505
Årets resultat	-549 443	-2 855 904
Summa Fritt eget kapital	30 238 294	30 234 601

Summa Eget kapital

118 952 829 119 502 272

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	32 191 501	11 387 620
Summa Långfristiga skulder		32 191 501	11 387 620

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		59 107 444	80 681 325
Leverantörsskulder		837 324	936 742
Skatteskulder		341 472	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	570 963	919 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 808 285	2 107 516
Summa Kortfristiga skulder		62 665 488	84 645 569

Summa Skulder

94 856 989 96 033 189

Summa Eget kapital och skulder

213 809 818 215 535 461

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 960 100	47 769
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	5 109 926	4 956 012
Utrangeringar	100 951	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	5 210 877	4 956 012
Erhållen ränta	284 164	441 272
Erlagd ränta	-2 945 736	-3 436 309
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 509 406	2 008 744
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 612 797	352 590
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-255 456	1 597 149
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 868 253	1 949 739
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 641 153	3 958 483
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 332 851	9 131
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 332 851	9 131
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-770 000	-770 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-770 000	-770 000
Årets kassaflöde	-1 461 698	3 197 613
Likvida medel vid årets början	18 968 011	15 770 398
Likvida medel vid årets slut	17 506 313	18 968 011

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 398 476	11 398 476
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 743 736	1 817 656
	Hyror lokaler	2 736 956	2 701 797
	Hyror garage och parkeringsplatser	994 320	1 246 944
	Hyror förbrukningsbaserad	426 360	16 984
	Hyror övrigt	79 932	60 078
	Övriga primära intäkter	304 686	302 273
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	17 684 466	17 544 208
	Avgiftsbortfall	0	-48 465
	Hysesbortfall	-123 384	-417 889
	<i>Summa</i>	-123 384	-466 354
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	17 561 082	17 077 854

I årsavgiften ingår bredband och basutbud av TV-kanaler.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter*	1 107 240	163 010
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 107 240	163 010

*Övriga sekundära intäkter avser: återbetalning av moms 862 542 kr, hyra av föreningslokal 24 500 kr, hyrestilllägg lokal Naprapat Nyman AB: 4 323 kr, hyrestilllägg FSPAF Järfälla AB: 15 114 kr, GA kostnader: 191 325 kr och övriga intäkter: 9 436 kr.

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 597 049	-2 334 682
	Snö och halk-bekämpning	-34 033	-72 637
	Reparationer	-1 278 093	-2 659 031
	Planerat underhåll	-1 857 031	-823 133
	Försäkringsskador	-113 317	-13 597
	El	-1 048 920	-1 424 426
	Uppvärmning	-820 896	-1 030 506
	Vatten	-878 884	-814 426
	Sophämtning	-505 326	-454 589
	Fastighetsförsäkring	-421 837	-402 945
	Kabel-TV och bredband	-213 888	-297 401
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-702 340	-695 880
	Övriga driftkostnader	-2 233	-39 241
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 473 846	-11 062 492
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-41 587	-31 429
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-96 570	-234 136
	Administrationskostnader	-164 347	-217 618
	Extern revision	0	-37 067
	Konsultkostnader	-15 537	-6 996
	Medlemsavgifter	-20 034	0
	Föreningsverksamhet	-126 565	-90 767
	Övriga förvaltningskostnader	-66 790	-44 053
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-531 430	-662 065
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-14 355	-14 445
	Övriga arvoden	-400 268	-411 936
	Sociala avgifter	-76 509	-86 145
	Övriga personalkostnader	-935	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-492 067	-512 526

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-100 951	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-100 951	0
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 285	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	284 164	441 272
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	285 449	441 272
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 794 320	-3 329 045
	Övriga räntekostnader	-672	-15 900
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 794 992	-3 344 945

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	237 812 960	237 812 960
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 819 000	7 819 000
	Årets investeringar	3 332 851	0
	Årets utrangeringar	-303 640	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	248 661 171	245 631 960
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-50 260 449	-45 365 506
	Årets avskrivningar	-5 048 858	-4 894 944
	Årets utrangeringar	202 689	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-55 106 618	-50 260 449
	<i>Utgående redovisat värde</i>	193 554 553	195 371 510
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	232 000 000	210 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	19 800 000	18 173 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	67 000 000	83 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	15 092 000	18 000 000
	<i>Summa</i>	333 892 000	329 173 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	214 587 000	214 587 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	214 587 000	214 587 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 788 620	1 788 620
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	1 788 620	1 788 620
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 635 285	-1 574 217
	Årets avskrivningar	-61 068	-61 068
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-1 696 354	-1 635 285
	<i>Utgående redovisat värde</i>	92 267	153 335

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	9 131
	Årets investeringar	2 260 372	0
	Omklassificering till byggnad	-2 260 372	-9 131
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 493 822	3 281 655
	Övriga fordringar	1 616 276	280 699
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 110 098	3 562 354
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	1 285	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	406 844	425 787
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	408 129	425 787
Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken, affärskonto	10 933 065	742 653
	Handelsbanken, placeringskonto	0	1 493 950
	Handelsbanken, checkkonto	0	565 459
	Handelsbanken, affärskonto	0	2 705
	Handelsbanken, bundet placeringskonto	0	9 802 162
	SBAB	3 079 427	3 079 427
	<i>Summa Kassa och bank</i>	14 012 492	15 686 356

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,49%	2027-10-25	18 363 909	750 000
Swedbank	2,42%	2026-10-23	12 707 823	0
Swedbank	2,42%	2026-10-23	9 825 000	0
Nordea	2,35%	2026-09-30	13 000 000	0
Nordea	2,35%	2026-09-30	11 337 001	0
Stadshypotek AB	4,10%	2026-03-01	11 387 620	150 000
Stadshypotek AB	2,79%	2027-03-01	14 677 592	100 000
			91 298 945	1 000 000

Långfristig del	32 191 501
Nästa års amortering av långfristig skuld	850 000
Lån som ska konverteras inom ett år	58 257 444
Kortfristig del	59 107 444
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,68%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	568 748	568 748
Momsskuld	0	326 840
Källskatt	0	2 160
Övriga kortfristiga skulder	2 215	22 238
<i>Summa Övriga skulder</i>	570 963	919 986

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 345 928	1 386 313
Upplupna räntekostnader	203 258	354 002
Övriga upplupna kostnader	259 099	367 201
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 808 285	2 107 516

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen 2026-03-26.

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jakob i Järfälla
Org.nr 716420-3122

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jakob i Järfälla för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Jakob i Järfällas finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 5 juni 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisions sed i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller

misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 Bostadsrättsföreningen Jakob i Järfälla för år 2025 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. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 Kungsbron Borevision AB:s 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 överträdelse 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ola Olsson
Kungsbron Borevision AB
Extern revisor

Christofer Sette
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Jakob i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Julio Fuentes Hidalgo

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 18:43:57



Charlotta Skoghag

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 18:38:38



Ingela Ziliaskoudis

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 18:39:44



Håkan Skogsberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 18:36:23



Bo Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 18:38:52



Henrik Samuelsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 18:36:29



Mart Dahlström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 18:41:09



Christofer Sette

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 09:00:25



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 08:37:23



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Jakob i Järfälla signerades av följande personer med HSB e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Christofer Sette

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 08:59:09



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 08:36:29



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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