

2019

Bostadsrättsföreningen
Jakob i Järfälla



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jakob i Järfälla

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2019 och 2048.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten. • Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Jakobs samfällighetsförening. Föreningens andel är 57,3 procent. Samfälligheten förvaltar garageanläggning.

Styrelsen

Julio Fuentes Hidalgo	Ordförande	
Henrik Samuelsson	Vice ordförande	
Solveig Roos	Sekreterare	Avgick 25/1 1
Ana Luisa Rivera	Kassör	
Mart Dahlström	Ledamot	
Bo Persson	Ledamot	

Ingela Ziliaskoudis Ledamot

Peter Andersson Suppleant

Karl-Erik Löwén Suppleant

Avgick 16/9

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Mart Dahlström, Julio Fuentes Hidalgo, Bo Persson och Ingela Ziliaskoudis.

AD

Styrelsen har under året avhållit 19 protokollförda sammanträden.

Erik Davidsson	Ordinarie Extern	Håkan Skogsberg	Revisorer
Ordinarie Intern			BoRevision
Mona Stenberg	Suppleant Intern		
Valberedning			
Maryam Etemadi			
Bror Gustafsson			
Lars Lemon	Sammanställande		

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via 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:

87

82



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

Gemensamhetsutrymmen Kommentar

Ga:7 (Medl. Brf Jakob i Järfälla, Brf Grovsoprum, Kabel TV anläggning (Brf Jakob 81 %). Norra gården; Ynglingen, HSB Norra Stor gårdsyta med växter och utrustning, gårdsbelysning, grind, bastu (Brf Stockholm) Jakob 65%), inkommande kallvatten (enligt mätare).

90

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades Årligen.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Lusthusen	2019	
Installation av bergvärme	2019 - 2020	
Tak säkerhet	2018	
Byte av samtliga avlopp i källarstråk	2018	
Nytt skalskydd	2018 - 2019	Samtliga entréer och grindar
Ny grind på södra gården	2018	
Målning av betongsockel, fasad	2018	Hela fastigheten
Byte av kullerstensytor	2018 -2019	På båda gårdarna
Byte av ventilationssystem och OVK Stamspolning	2018	Tidigarelagd ett år
	År	
Planerat underhåll		Kommentar

Byte av fönsterbleck	2020	
Byte/målning av stuprör	2020	
Dörrautomatik till entréer	2020	
Utrustning av lekplatser	2020	
Byte av undertak och belysning i trapphus	2020	
Byte av takpannor	2020	
Byte av hiss	2020	
Målning av balkongplatta undersida	2020	
Byte av maskiner i tvättstugor	2021	Vid behov
OVK	2021	Vid behov
Målning av balkongväggar	2021	
Målning av aluminiumfönster		Vid behov

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning	EFS, EI & Fastighetsservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Enhetsmätning av el, värme och varmvatten	Techem
Elleverans	EON
Kabel	Com
Bredband	Hem
Städning	Telenor
Hisservice	EFS AB
Fjärrvärme	EFS AB
Trädgårdsskötsel gröna ytor o växter	Kone
Avfallshantering/hushållssopor	EON
Grovsopor	EFS AB
Återvinning	Järfälla kommun/Reno Norden
Matavfall	AB
Finansiell rådgivning	Järfälla kommun/Reno Norden
Försäkring	AB SUEZ recycling AB
	Järfälla kommun/Reno Norden
	AB
	Finopti
	Trygg-Hansa

90

Föreningens ekonomi

Tre lån på sammanlagt 37 miljoner kr. omförhandlades under året. De nya lånen omsattes till bundna lån med löptid mellan 4 och 5 år. Under året har ca 700 000 kr amorterats på föreningens lån.

Styrelsen beslutade i sitt budgetsammanträde i november att årsavgifterna för 2020 blir oförändrade. I årsavgifterna ingår sedan tidigare ett bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrätthavarnas egna hemförsäkring samt TV-basutbud genom Com Hem. Från och med 1 juli 2020 kommer även ingå bredbandsanslutning genom Stockholms Stadsnät AB.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	16 212 749	18 749 378
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	17 081 692	17 338 205
Finansiella intäkter	45 074	37 462
Minskning kortfristiga fordringar	0	170 497
Ökning av kortfristiga skulder	636 090	0
	17 762 856	17 546 165
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	17 278 723	17 096 682
Finansiella kostnader	1 582 531	1 584 415
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	217 001
Ökning av kortfristiga fordringar	122 780	0
Minskning av långfristiga skulder	845 410	920 868
Minskning av kortfristiga skulder	0	263 826
	19 829 445	20 082 793
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	14 146 161	16 212 749
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 066 589	-2 536 628

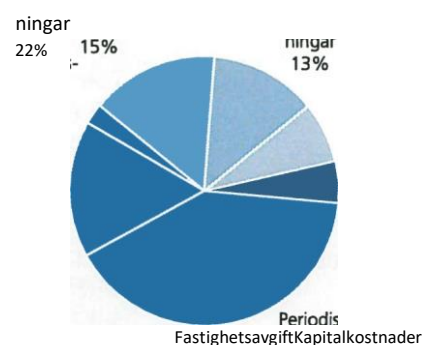
*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Taxebundna Reparationer kostnader

Årsavgifter



FastighetsavgiftKapitalkostnader

Periodiskt underhåll
41 %

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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 kräfts-kiva anordnades i augusti.

Café Jakob som erbjuder kaffe och samvaro, hade öppet mellan kl. 13.00 - 15.00 varannan måndag jämna veckor med uppehåll för sommaren.

Stols-gympa anordnades varje fredag mellan kl. 14.00 - 14.45 med uppehåll för sommaren.

Lucia firades den 11 december genom att musikklasser på Söderhöjdens grund- och förskolor sjöng för medlemmar och boende i föreningslokalen.

Information och rådslag.

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

Under januari hölls informationsmöte med nyinflyttade till föreningen.

Ett rådslag anordnades i mars i syfte att förbereda förslag från styrelsen till årsstämman.

Informationsmöten om grannsamverkan anordnades under vintern/våren. Nu finns det kontaktombud i 8 av 13 trappuppgångar.

I samband med Luciafirandet informerade styrelsen om budgeten för 2020.

Övrigt

Styrelsen beslutade att ingå avtal med ett parkeringsbolag i syfte att hålla gårdarna parkeringsfria för räddningstjänstens tillträde vid behov. Avtalet börjar gälla den 1 februari 2020.

Jakobs samfällighetsförening bildades i oktober och ersatte gemensamhetsanläggning Ga: 1 7 för förvaltning av garageanläggningen. En samfällighetsförening är en juridisk person, vilket underlättar administration och förvaltning.

Underhåll

Efter årsstämmans beslut i april om installation av bergvärme och komfortkyla kom arbetet igång i oktober. Arbetet beräknas vara klart under våren 2020. Efter installationen kommer bergvärme att helt ersätta fjärrvärme.

Några underhållskostnader

OVK och åtgärder efter byte av ventilationssystem	1 13 700
Filterbyte på ventilationsanläggningar	106 000
Tvättutrustning	1 58 000
Lusthusen	108 000
Byte av spiskåpor i lägenheterna	38 500
Installation av bergvärme	6 320 000

Styrelsens arbete

Utöver de protokollförda sammanträdena hade styrelsen två arbetskonferenser under året.

Styrelsen har även arbetat under året med de uppdrag som stämman beslutade. Det handlar om installationen av bergvärme och komfortkyla, ombyggnad av souterränglokaler till lägenheter samt att förse två tvättstugefönster med galler. Styrelsen fick dessutom uppdraget att återkomma med förslag till årsstämman gällande ombyggnad av föreningslokalen till lägenheter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 203 st
Överlåtelse under året: 13 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 272
Tillkommande medlemmar: 18
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 275

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
rsavgift/m ² bostadsrättsyta	679	678	678	679
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 651	1 682	1 481	1 689
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 332	6 385	6 443	6 906
Elkostnad/m ² totalyta	54	50	50	58
Värmekostnad/m ² totalyta	55	70	65	66
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	25	26	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	65	65	67	78
Soliditet (%)	54	55	54	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 522	-4 073		
Nettoomsättning (tkr)	16 889	17 036	16 959	16 835

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid	Förändring	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid
	årets utgång	under året		åree ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	60 532 938		o	60 532 938
Upplåtelseavgifter	491 619			491 619
Kapitaltillskott	25 074 978		o	25 074 978
<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>15 446 058</u>	<u>692 801</u>	<u>-8 845 179</u>	<u>23 598 436</u>
S:a bundet eget kapital	101 545 593	692 801	-8 845 179	109 697 971
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	25 096 336	-692 801	4 771 792	21 017 346
<u>Årets resultat</u>	<u>-4 521 984</u>	<u>-4 521 984</u>	<u>4 073 387</u>	<u>-4 073 387</u>
S:a fritt eget kapital	20 574 353	-5 214 785	8 845 179	16 943 959

S:a eget kapital 122 119 946 -4 521 984 o 126 641 930

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 521 984
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	25 789 137
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-692 801
summa balanserat resultat	20 574 352

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

8 872 060
29 446 412

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

Resultaträkning

1 JANUARI -31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	16 888 522	17 035 703
Övriga rörelseintäkter	Not 3	193 170	302 502
Summa rörelseintäkter		17 081 692	17 338 205
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader		-16 050 592	-16 021 400
Övriga externa kostnader	Not 4	-873 213	-732 660
Personalkostnader	Not 5	-354 917	-342 623
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6 Not 7	-2 787 496	-2 767 957
Summa rörelsekostnader		-20 066 219	-19 864 639
RÖRELSERESULTAT		-2 984 527	-2 526 434
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande	resultatposter	45	37 462
Räntekostnader och liknande	ltatposter	-1 582 531	-1 584 415
Summa finansiella poster		-1 537 458	-1 546 953
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	387	-4 521 984	-4 073
ÅRETS RESULTAT		-4 521 984	-4 073 387

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	211 143 999	213 838 182
Inventarier	252 556	345 869
Not 9		
Summa materiella anläggningstillgångar	211 396 555	214 184 051
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	211 396 555	214 184 051
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar	245 789	189 242
Avgifts- och hyresfordringar	11 812 190	3 854 873
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	

Summa kortfristiga fordringar	12 057	4 044
KASSA OCH BANK	979	115
Kassa och bank	2 896 823	12 854 495
Summa kassa och bank	2 896 823	12 854 495
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	14 954 802	16 898 610
SUMMA TILLGÅNGAR	226 351 357	231 082 661

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER 2018-12-31		2019-12-31	
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 024 557	61 024 557
Kapitaltillskott		25 074 978	25 074 978
Fond för yttre underhåll	Not 11	15 446 058	23 598 436
Summa bundet eget kapital		101 545 593	109 697 971
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		25 096 336	21 017 346
Årets resultat		-4 521 984	-4 073 387
Summa fritt eget kapital		20 574 353	16 943 959
SUMMA EGET KAPITAL		122 119 946	126 641 930
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	84 816 401	64 859 264
Summa långfristiga skulder		84 816 401	64 859 264
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	16 047 532	36 850 079
Leverantörsskulder		1 703 681	626 084
Övriga skulder		273 851	820 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 389 946	1 284 463
Summa kortfristiga skulder		19 415 010	39 581 466
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		226 351 357	231 082 661

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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Värme/kylanläggning	10-20 år	10-20 år
Inventarier		5 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
Årsavgifter	10 810 211	10 806 117
Hyror lokaler momspliktiga	2 516 840	2 660 536
Hyror lokaler	139 972	183 058
Hyror garage moms	36 245	29 407
Hyror garage	829 283	840 193
Hyror förråd	38 988	37 236
Vattenintäkter	104 352	91 443
Varmvattenintäkter	0	21 780
Vatten-/värmeintäkter	1 710 449	1 202 976
Elintäkter	490 339	744 223
Elintäkter moms	170 824	320 881
Bastu	572	1 200
Gemensamhetslokal	28 400	42 050
Övriga debiterade avgifter	750	44 342
Återvunna fordringar ej moms	0	1 449
Avgift andrahandsuthyrning	11 237	8 780
Öresutjämning	60	32
	16 888 522	17 035 703

De awikelser i intäkter som förekommer i posterna vatten-/värmeintäkter och elintäkter/elintäkter moms beror på att intäkterna baseras på förbrukning på föregående år. De avstämningar som gjorts i april har inte periodiserats tillbaka på bokslutsåret som de hör till, eftersom bokslutet görs i februari. Därför kan det ibland bli stora awikelser mellan åren.

Not

2019

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Fakturerade kostnader	76 835	94 106
	Fakturerade kostnader moms	1 840	0
	Övriga erhållna bidrag	3 379	0
	Försäkringsersättning	66 999	175 355
	Övriga intäkter	44 118	33 041
		193 170	302 502

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	467 828	510 358
	Fastighetskötsel beställning	40 853	29 612
	Fastighetskötsel gård entreprenad	107 017	83 030
	Fastighetskötsel gård beställning	62 657	9 660
	Snöröjning/sandning	44 488	53 651
	Städning entreprenad	442 088	379 355
	Städning enligt beställning	71 800	35 983
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	4 116
	Hissbesiktning	32 877	19 375
	Bevakning	9 287	24 356
	Gemensamma utrymmen	0	1 884
	Garage	263 636	263 636
	Sophantering	0	12 820
	Gård	4 347	8 318
	Serviceavtal	188 198	233 513
	Förbrukningsmateriel	20 748	26 900
	Brandskydd	1 287	1 445
		1 757 110	1 698 012

Reparationer

	2019	
Lokaler	228 647	4 272
Gemensamma utrymmen	2 040	3 331
Tvättstuga	39 820	51 985
Sophantering/återvinning	9 324	0
Bastu/pool	0	799
Entré/trapphus	45 624	51 922
Lås	43 340	170 401
VVS	47 211	21 804
Värmeanläggning/undercentral	0	15 904
Ventilation	36 477	7 910
Elinstallationer	34 013	53 195
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	14 756	12 633
Bredband	0	2 338
Hiss	356 163	285 517
Tak	16 108	64 948
Fönster	42 523	0
Mark/gård/utemiljö	25 543	8 909
Garage/parkering	0	4 416
Skador/klotter/skadegörelse	19 057	17 815
Vattenskada	35 888	9 200
	996 534	787 299

Not

	2019	2018
Not 4 fortsättning		
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	544 947
Tvättstuga	154 083	4 875
Entré/trapphus	3 838	0
Lås	0	565 675
Installationer	19 681	0
VVS	0	198 012
Värmeanläggning	8 290 702	329 379
Ventilation	121 403	6 093 913
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	69 897
Hiss	89 180	0
Huskropp utvändigt	17 713	101 358
Tak	0	558 574
Mark/gård/utemiljö	175 459	378 550
	8 872 060	8 845 179
Taxebundna kostnader		
El	1 303 875	1 205 807
Värme	1 332 821	1 696 741
Vatten	606 059	613 553
Sophämtning/renhållning	267 053	258 079
Grovsopor	23 421	30 741
	3 533 228	3 804 921
Övriga driftkostnader		
Försäkring	286 038	252 030
Kabel-TV	67 019	74 966
Bredband	9 546	9 742
Not 4 fortsättning		2018
Periodiskt underhåll		
Byggnad		544 947
Tvättstuga		4 875
Entré/trapphus		
Lås		565 675
Installationer		
		198 012
Värmeanläggning		329 379
Ventilation		6 093 913
TelefTV/kabel-TV/porttelefon		69 897

		2019	
		362 603	336 738
	FastighetsskaW Kommunal avgift549	529 057	251
	TOTALT DRIFTKOSTNADER16 021 400	16 050 592	
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	5 819	6 101
	Medlemsinformation	4 559	0
	Tele- och datakommunikation	9 373	10 904
	Juridiska åtgärder	161 089	67 800
	Inkassering avgift/hyra	9 350	16 220
	Hysesförluster	0	25 439
	Övriga förluster	162	0
	Revisionsarvode extern revisor	25 463	25 309
	Föreningskostnader	46 688	24 957
	Styrelseomkostnader	18 303	7 747
	Fritids- och trivselkostnader	7 675	13 767
	Förvaltningsarvode	337 434	391 628
	Administration	23 898	14 950
	Korttidsinventarier	3 691	7 573
	Konsultarvode	209 610	110 355
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 100	9 910
		873 213	732 660
6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	310 806	291 421
	Sociala kostnader	44 111	51 202
		354 917	342 623
			342 623
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	2 411 209	2 411 209
	Förbättringar	282 974	282 974
	Inventarier	93 312	73 774
Not 7	AVSKRIVNINGAR		2018

Not

2019

2 787 496

2 767 957

Not 8

BYGGNADER OCH MARK

2019-12-31

2018-12-31

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

-27 576 962

-24 882 779

Årets avskrivningar enligt plan

-2 694 183

-2 694 183

Utgående avskrivning enligt plan

-30 271 145

-27 576 962

Planenligt restvärde vid årets slut

I restvärdet vid årets slut ingår mark med

211 143 999

213 838 182

7 819 000

7 819 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad

164 764 000

149 207 000

Taxeringsvärde mark

69 016 000

58 577 000

233 780 000

207 784 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

210 000 000

180 000 000

Lokaler

23 780 000

27 784 000

233 780 000

207 784 000

Not 8

BYGGNADER OCH MARK

Vid årets början

plan

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad Taxeringsvärde
mark

Bostäder

Lokaler

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 483 280	1 266 279
Nyanskaffningar	0	217 001
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 483 280	1 483 280
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 137 411	-1 063 637
Årets avskrivningar enligt plan	-93 312	-73 774
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 230 723	-1 137 411
Redovisat restvärde vid årets slut	252 557	345 869
INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31

Utgående ack. avskrivningar enligt

-1 137 411 plan

Redovisat restvärde vid årets slut

345 869

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

2019-12-31

2018-12-31

Not

Avräkning vidarefakturerering	0	-19 700
Skattekonto	102 109	102 733
Skattefordran	433 575	413 381
Klientmedel hos SBC	11 169 338	3 358 255
Placeringskonto hos SBC	80 000	0
Inkasso	25 472	0
Fordringar	1 696	205
	11 812 190	3 854 873

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	23 598 436	22 649 436
	Reservering enligt stadgar	692 801	949 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-8 845 179	0
	Vid årets slut	15 446 058	23 598 436

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors
		2019-12-31	2019-12-31	
		2018-12-31	ändringsdag	
Handelsbanken	4,630 %	15 277 580	15 377 532	2020-03-01
Handelsbanken	0,850 %	11 337 001	11 412 459	2023-06-30
Danske Bank	0,840 %	24 923 909	24 923 909	2021-11-30
Handelsbanken	0,940 %	12 287 620	12 437 620	2023-03-01
Handelsbanken	1,250 %	13 607 823	13 907 823	2022-10-30
Handelsbanken	1,210 %	10 430 000	10 650 000	2022-12-01
Handelsbanken	0,810 %	13 000 000	13 000 000	2024-09-30

100 863 933 101 709 343

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 100 093 981 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	214 587 000	214 587 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	37 924	42 996
	Avgifter och hyror	1 352 023	1 241 467
		1 389 946	1 284 463

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ett lån på 15,4 miljoner kr placerat med 4,63 % ränta omförhandlas i mars. Detta beräknas inverka positivt på föreningens ekonomi då räntan idag är lägre. En översyn av hissbeståndet kommer att sättas igång i syfte att bättre planera eventuellt byte av hissar.

Styrelsens underskrifter

Not

JÄRFÄLLA den 4 / 10 / 2020



Julio Fuentes Hidalgo
Ordförande



Henrik Samuelsson
Vice ordförande



Ana Luisa Rivera
Kassör



Mart Dahlström
Ledamot




Bo Persson
Ledamot



Ingela Ziliaskoudis
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 /



Erik Davidsson
Extern revisor
Borevision

2020



Håkan Skogsberg
Internrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

IJttalanden Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jakob i Järfälla för år 2019.

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 2019 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. 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 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 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 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 misstag, 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 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 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 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 år 2019 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

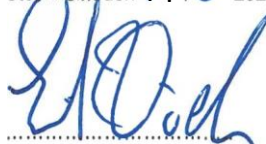
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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, viktiga 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 17 15 2020



L

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB

Håkan Skogsberg
Förtroendevald revisor

