



ÅRSREDOVISNING 2014
Brf Jakob i Järfälla

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jakob i Järfälla

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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 2012-11-14 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Julio Fuentes	Ordförande	Avgick vid stämman 8/5-14
Håkan Skogsberg	Ordförande	Ordförande fr o m stämman 8/5-14
Gerda Feltsen	Kassör	Avgick vid stämman 8/5-14
Stig Faronius	Ledamot	
Johan Forsell	Ledamot	
Inger Kling	Ledamot	
Lars Lemon	Ledamot	Avgick vid stämman 8/5-14
Annelie Ringoll	Ledamot	
Henrik Samuelsson	Ledamot	
Birgitta Sjödin	Ledamot	
Agnita Wörn	Ledamot	
Anna Häggberg Forsell	Suppleant	
Ingela Högberg Ziliaskoudis	Suppleant	
Arne Lundqvist	Revisor	
Sture Höglund	Revisorsuppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Stig Faronius, Johan Forsell, Anna Häggberg Forsell, Ingela Högberg Ziliaskoudis, Sture Höglund, Inger Kling, Arne Lundqvist, Annelie Ringoll, Henrik Samuelsson, Birgitta Sjödin, Håkan Skogsberg och Agnita Wärn.

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Erik Davidsson	Ordinarie Extern	Bo Revision
Arne Lundqvist	Ordinarie Intern	
Sture Höglund	Suppleant Intern	

Valberedning

Lars Lemon	Sammanställande
Ahmad Sudirman	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-08. 95 röstberättigade varav 24 fullmakter representerades på stämman.

Fakta om vår fastighet

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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.

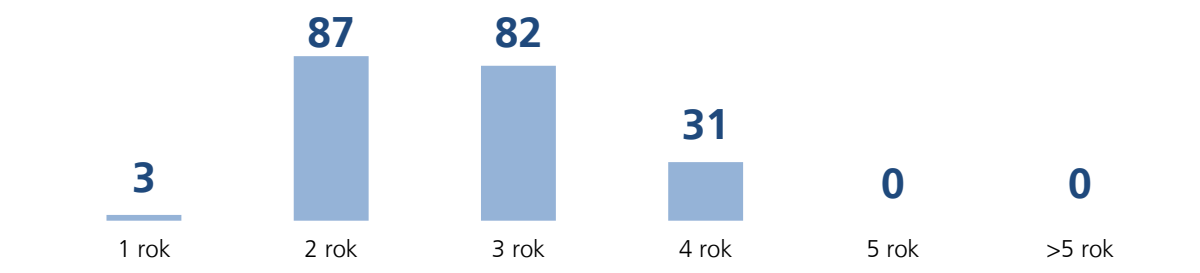
Fastigheternas värdeår är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 24 220 m², varav 15 929 m² utgör lägenhetsyta och 8 291 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: 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 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Underhållsplanen uppdaterades 2014.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll

År

Färdigställande av målning av trapphus och hissdörrar. 2013 - 2014

Planerat underhåll

År

Målning av fönsterbleck 2015
Byte av takpannor 2015
Vid behov byte av hiss 2017
OVK 2017

Kommentar

Årligen 2013-2033

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

Fastighetsförvaltning	EFS, El & Fastighetsservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Enhetsmätning av el	Infometric AB
Enhetsmätning av värme och vatten	Inergi AB
Elleverans	EON
Kabel TV	Com Hem
Bredband	Bredbandsbolaget
Städning	AB Rubin Facilitetsservice
Hisservice	Kone
Fjärrvärme	EON

Övrig information

Årlig fastighetsbesiktning

Besiktning har genomförts i september tillsammans med El- & Fastighetsservice AB och föreningens rullande tjugoåriga underhållsplan har därefter uppdaterats.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2014 hållit 16 protokollförda sammanträden och en arbetskonferens på två dagar samt arbetsmöten för att bereda diverse ärenden.

Medlemsinformation

Jakob i Centrum som är informationsblad har utgivits fyra gånger under året. Därutöver har EFS skickat ett antal meddelanden till boende med aktuell information.

Den 25:e februari genomfördes ett rådslag där bl a frågor rörande låssystem, bokningssystem för tvättstugor samt bergvärme diskuterades.

Informationsmöte för medlemmarna angående föreningens värmesystem, brandskyddsarbete samt avfallshantering genomfördes i föreningslokalen den 24:e november. Vid mötet deltog förutom styrelsen även representanter för EFS AB samt Schneider. Schneider var ansvarig entreprenör för flödesjusteringen.

Information om budget för 2015 delgavs till boende i samband med Luciafirandet, torsdagen den 11 december. Medlemmarna fick vid detta tillfälle även information om de nya avskrivningsreglernas påverkan på föreningens ekonomi.

Styrelsens expeditionstid

Styrelsen har under februari - juni och september - december, haft expeditionstid för medlemmarna mellan kl. 18.00 - 19.00, första måndagen i dessa månader. Sammanlagt gjordes ca 15 besök av boende.

Brandskyddsgrupp inom Brf Jakob

Under året har en brandskyddsgrupp startats upp. Gruppen har tittat på ett antal frågor och genomför nu en översyn av vilka delar av våra fastigheter som bör kompletteras med nödbelysning. Information om brandskydd lämnades också på medlemsmöte den 24:e november, då påtalades också att installerade brandvarnare med jämna mellanrum måste funktions kontrolleras.

Fritidsaktiviteter

Under året har följande aktiviteter anordnats: en kräftska, en surströmmingsfest, en nyårsmiddag, två soppaftnar, 8 filmvisningar samt Luciafirande.

Brf Jakobs hemsida

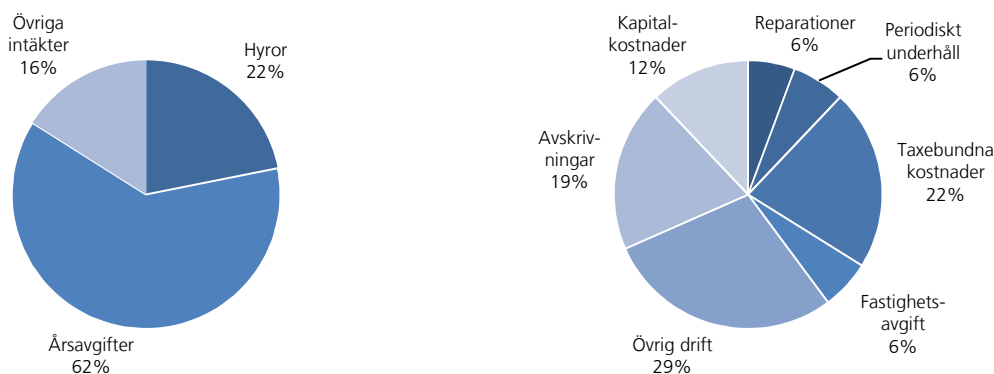
Föreningens hemsida www.brf.jakob.com uppdateras vid behov.

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	16 990 731	15 590 251
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	17 393 613	17 167 873
Finansiella intäkter	80 359	191 455
Minskning korta fordringar	0	161 876
Ökning av korta skulder	0	1 315 195
	17 473 972	18 836 400
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	10 847 137	9 654 467
Finansiella kostnader	1 904 583	5 381 060
Investeringar i fastigheten	0	2 206 278
Ökning av korta fordringar	9 096	0
Minskning av föreningens lån	4 275 386	199 928
Minskning av korta skulder	1 624 529	0
	18 660 731	17 441 733
KASSA VID ÅRETS SLUT	15 803 973	16 990 731
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	-1 186 759	1 394 667

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Nya avskrivningsregler

Nya avskrivningsregler fr o m 2014. Progressiv avskrivning är ej längre tillåten. Linjär-/Rak-avskrivning metod K2 alternativt K3 är det som nu gäller.

Avskrivning innebär att en bostadsrättsförening fördelar kostnaden (förslitning och värdeminskning) på byggnaden under byggnadens livslängd. Ett exempel: en förening köper en byggnad (entreprenad) för 100 miljoner kronor med en livslängd på 100 år. År 1 sker utbetalning på 100 miljoner kronor för byggnaden (påverkar alltså inte resultatet) som föreningen finansierar med medlemmarnas insatser och lån från banken. Kostnaden (100 miljoner) delas på 100 år och föreningen kostnadsför således 1 miljon kronor varje år till dess att fastigheten är avskriven (påverkar resultatet).

Varför har många Brf använt sig av progressiv avskrivning?

Progressiv avskrivning har varit praxis för nyproducerande bostadsrättsföreningar och ombildade bostadsrättsföreningar en längre tid. Det är viktigt att inte bara se på vilken avskrivningsmetod bostadsrättsföreningen tillämpar utan att även se på ekonomin för bostadsrättsföreningen i sin helhet.

Tanken med progressiv avskrivning var att föreningen får en låg avskrivningskostnad i början då räntekostnaderna är höga. Efterhand som bostadsrättsföreningen amorterar på sitt/sina lån, minskar deras räntekostnader och samtidigt ökar avskrivningen och på så sätt får bostadsrättsföreningen en jämn kostnad över tiden. Föreningen sätter även av till kommande underhåll via en underhållsfond. Om progressiv avskrivningsmetod missbrukas och föreningen inte ser på ekonomin i sin helhet kan det innebära att bostadsrättsföreningen skjuter på stora kostnader till framtiden.

Den skillnad som rör bostadsrättsföreningarna är främst avskrivningen på byggnaderna. I K2 gör man som man alltid har gjort, dvs det är ingen större skillnad jämfört med tidigare. Man gör avskrivningar på hela byggnaden som en enda enhet. I K3 delar man upp byggnaden i komponenter, som exempelvis tak, stomme och fasader, och gör individuell avskrivning på varje komponent för sig.

Sammanfattning av utredning som vi beställt av SBC: SBC:s rekommendation är att vi väljer K2. Det ger ett bättre resultat än K3 då vi redan idag gör en god avsättning till yttre fond som täcker framtida underhåll.

K3 är ett mer komplext regelverk än det ni har idag vilket leder till övergångskostnader.

FAR (Föreningen auktoriserade revisorer) utreder behovet av ett ytterligare regelverk som är anpassat till bostadsrättsföreningar. En övergång från K2 till detta regelverk kommer sannolikt att vara okomplicerat. Ni har en en hög ansamlad vinst samt hög behållning i yttre fond som förstärker denna rekommendation.

Uppsagda/nya avtal

Under året sade Brf Jakob upp städavtalet med Rubins, avtalet upphörde per årsskiftet 2014/15. Under året sade vår entreprenör EFS upp trädgårdsavtalet i vilket ingick växter, grönytor samt gårdsutrustning (lekutrustning, bänkar, staket, papperskorgar etc) även snöröjning ingick i detta avtal som upphörde per årsskiftet 2014/15.

Brf Jakob tecknade under hösten ett nytt städavtal med det Järfälla baserade företaget NSF Städ AB, avtalet gäller fr o m 1/1 2015 och löper på ett år. Vi tecknade också ett nytt avtal för växter och grönytor, entreprenör är Väsby Trädgård & Allservice AB, avtalet löper på två år under månaderna april t o m oktober 2015 och 2016. De två återstående delarna i trädgårdsavtalet, snöröjning och gårdsutrustning har hanterats på följande sätt. Nytt snöröjningsavtal tecknades efter offertrunda med EFS AB, avtalet gäller fr o m 1/1 2015 och löper på ett år. När det gäller gårdsutrustning pågår i början på 2015 ett arbete med att hitta en lämplig avtalsform för dessa uppgifter.

Underhållsarbeten

Yttertaket på föreningslokalen förstärktes med avrinningskanaler för att säkerställa att dagvattnet kan tas omhand i hängränorna på fastigheten.

En större insats med trädgårdsbeskäring genomfördes under senare delen av 2014 för att bibehålla en bra växtlighet som ej breder ut sig på fel ställen.

Under början av 2014 slutfördes arbetet med ommålning av föreningens trapphus.

Injustering av system för värme och varmvatten genomfördes under 2014. Finjustering samt några kvarvarande arbetsuppgifter återstår att genomföra under första delen av 2015.

OVK/Stamspolning

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, genomfördes under hösten 2014 i föreningens bostadsrättslägenheter samt hyreslokaler. De påpekanden som framkom kommer att hanteras/åtgärdas under början av 2015. Vid kontrollen framkom att det i 6 lägenheter monterats köksfläktar som ej får kopplas in i på vårt ventilationssystem. Lägenhetsinnehavarna till dessa lägenheter kommer att åläggas att på egen bekostnad återställa spiskåpan i godkänt skick. Vid besiktningen framkom också att 15 lägenheter har spiskåpor med fel som måste åtgärdas för att besiktningen ska kunna godkännas. Utbyte är mera ekonomiskt än reparation och då spiskåpan ingår i ventilationssystemet som faller på föreningen byts dessa kåpor på föreningens bekostnad. OVK protokollet har anmärkning mot två restauranglokaler som måste åtgärdas innan godkännande kan erhållas för dessa.

Stamspolning för att förebygga framtida problem i fastigheternas avloppssystem genomfördes under hösten 2014. Vid genomförandet av denna åtgärd uppstod vissa skrapskador på fastighetens nymålade ledstänger i trapphusen. Företaget GR som utförde stamspolningen kommer att stå för kostnaden för justeringen av skadorna på målningen.

Avfallshantering

På kommunens inrådan påbörjades sortering av matavfall under slutet av 2013 på norra gården och under första halvåret 2014 även på södra gården. Taxan för hushållssophämtning sänks därmed, hämtning av matavfall med påsar är kostnadsfritt.

Insamling av farligt avfall infördes under andra halvåret 2014 inom Brf Jakob. Detta innebär att kommunen sänker grovavfallstaxan med 100 kronor per lägenhet på årsbasis, 20.300 kronor totalt.

Händelser efter året

Under 2015 kommer en tredje etapp av garagerenoveringen som påbörjades 2013 att genomföras. Vad denna etapp skall omfatta är i skrivande stund inte helt fastställt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 203 st

Överlåtelse under året: 18 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 274

Förändring från föregående år: +3

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	678	678	679	679
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 802	1 781	1 625	1 603
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 395	7 664	7 676	7 940
Elkostnad/m ² totalyta	57	65	61	67
Värmekostnad/m ² totalyta	50	59	59	53
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	14	14	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	79	222	208	205
Soliditet (%)	49	49	49	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 618	1 086	2 822	2 047
Nettoomsättning (tkr)	17 378	17 033	16 590	16 795

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 15 929 m² bostäder och 8 291 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 618 027
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	15 849 104
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 877 620
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	15 589 511

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 016 148
att i ny räkning överförs	16 605 659

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	14 604 504	14 520 588
Övriga rörelseintäkter	Not 2	2 789 109	2 647 285
		17 393 613	17 167 873
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-5 112 806	-3 545 477
Driftkostnader	Not 4	-4 690 505	-4 911 621
Övriga externa kostnader	Not 5	-644 257	-892 712
Personalkostnader	Not 6	-399 569	-304 658
Avskrivningar	Not 7	-3 104 226	-1 237 812
		-13 951 363	-10 892 279
RÖLSERESULTAT		3 442 250	6 275 594
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		80 359	191 455
Räntekostnader		-1 904 583	-5 381 060
		-1 824 223	-5 189 605
ÅRETS RESULTAT		1 618 026	1 085 989

Balansräkning

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	224 786 681	227 789 235
Maskiner och inventarier	Not 9	101 671	203 343
		224 888 352	227 992 578
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		224 888 352	227 992 578
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		10 424	49 986
SBC Klientmedel i SHB		6 681 777	0
Övriga fordringar		490 443	397 422
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 10	0	44 363
		7 182 644	491 771
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		9 122 195	12 230 597
SBC klientmedel i SHB		0	4 760 134
		9 122 195	16 990 730
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		16 304 839	17 482 501
SUMMA TILLGÅNGAR		241 193 191	245 475 079

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 11		
Medlemsinsatser		61 024 557	61 024 557
Kapitaltillskott		25 074 978	25 074 978
Fond för yttre underhåll	Not 12	19 048 164	10 344 124
		105 147 699	96 443 659
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		13 971 484	21 589 535
Årets resultat		1 618 027	1 085 989
		15 589 511	22 675 524
SUMMA EGET KAPITAL		120 737 210	119 119 184
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	117 449 465	121 875 767
		117 449 465	121 875 767
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	350 844	199 928
Leverantörsskulder		555 605	1 751 693
Skatteskulder		338 667	202 232
Övriga kortfristiga skulder		288 096	187 705
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	1 473 304	2 138 571
		3 006 516	4 480 129
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		241 193 191	245 475 079
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 13	214 587 000	214 587 000
Varav i eget förvar		87 685 000	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 beslutat att progressiva avskrivningsplaner inte längre ska användas i bostadsrättsföreningar. Föreningen har lagt om avskrivningsplanen till linjär avskrivning.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	100 år	enligt plan
Fastighetsförbättringar	5-7 år	5%, 15%
Värme/kylanläggning	10 år	10%
Inventarier	10 år	10%
Hissanläggning	20 år	5%
Värmeanläggning	20 år	0

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	10 805 231	10 805 951
	Hyror lokaler momspliktiga	2 868 550	2 852 549
	Hyror lokaler	161 820	142 266
	Hyror garage	723 315	672 900
	Hyror förråd	45 587	46 922
		14 604 504	14 520 588

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Hyesrabatt	-40 950	0
	Vatten-/värmeintäkter	1 640 792	1 447 531
	Elintäkter	610 957	640 915
	Elintäkter moms	317 996	320 189
	Bastu	4 258	3 008
	Gemensamhetslokal	45 300	19 250
	Fakturerade kostnader	189 094	80 783
	Öresutjämning	13	5
	Återvunna fordringar ej moms	6 536	1 174
	Försäkringsersättning	0	84 431
	Övriga intäkter	15 113	49 999
		2 789 109	2 647 285

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	364 594	364 594
	Fastighetsskötsel beställning	40 378	23 617
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	69 967	69 967
	Fastighetsskötsel gård beställning	63 733	20 568
	Snöröjning/sandning	34 256	68 667
	Städning entreprenad	201 436	340 427
	Städning enligt beställning	52 484	64 128
	OVK Obl. Ventilationskontroll	174 834	0
	Hissbesiktning	16 039	0
	Myndighetstillsyn	23 150	0
	Gemensamma utrymmen	1 686	9 290
	Garage	1 956 870	577 886
	Gård	25 009	3 238
	Serviceavtal	149 072	43 291
	Förbrukningsmateriel	12 122	9 259
	Brandskydd	5 580	1 039
		3 191 208	1 595 970
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 123	0
	Brf Lägenheter	28 988	1 142
	Lokaler	6 841	29 913
	Gemensamma utrymmen	21 424	27 019
	Tvättstuga	49 231	56 099
	Sophantering/återvinning	50 202	38 180
	Bastu/pool	119	739
	Entré/trapphus	9 379	18 527
	Lås	106 163	39 646
	Installationer	5 363	0
	VVS	104 499	66 984
	Värmeanläggning/undercentral	99 386	52 540
	Ventilation	43 413	25 593
	Elinstallationer	42 197	25 994
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	20 222	0
	Hiss	183 925	141 661
	Tak	31 860	36 762
	Fasad	0	4 169
	Fönster	21 818	7 175
	Balkonger/altaner	3 000	3 105
	Mark/gård/utemiljö	61 228	5 445
	Skador/klotter/skadegörelse	8 066	66 379
	Vattenskada	0	128 855
		905 449	775 926
	Periodiskt underhåll		
	Lägenhet	66 799	0
	Tvättstuga	83 200	0
	Entré/trapphus	535 514	439 030
	VVS	162 370	0
	Ventilation	9 249	54 738
	Elinstallationer	124 557	0
	Huskropp utvändigt	0	125 345
	Tak	34 460	10 087
	Mark/gård/utemiljö	0	57 331
	Garage/parkering	0	487 050
		1 016 148	1 173 580
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	5 112 806	3 545 477

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	1 379 264	1 577 283
	Värme	1 216 350	1 423 457
	Vatten	599 995	342 337
	Sophämtning/renhållning	220 088	344 644
	Grovsopor	37 600	41 437
		3 453 297	3 729 158
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	128 042	112 589
	Kabel-TV	153 937	118 502
	Bredband	12 178	9 742
		294 157	240 833
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	943 051	941 630
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 690 505	4 911 621
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	5 875	9 096
	Medlemsinformation	2 375	713
	Tele och datakommunikation	10 459	11 443
	Juridiska åtgärder	112 242	338 282
	Inkassering avgift/hyra	7 515	14 314
	Hysesförluster	0	996
	Revisionsarvode extern revisor	-540	27 061
	Föreningskostnader	32 897	32 531
	Styrelseomkostnader	4 249	6 327
	Fritids och Trivselkostnader	9 193	1 652
	Förvaltningsarvode	343 992	337 822
	Förvaltningsarvodena övriga	10 659	28 518
	Administration	24 589	16 328
	Korttidsinventarier	1 178	21 099
	Konsultarvode	60 133	37 271
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	19 440	9 260
		644 257	892 712
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	338 855	247 170
	Löner	0	10 680
	Kostnadsersättningar och naturaförmåner	5 170	5 650
	Sociala kostnader	55 544	41 158
		399 569	304 658

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	2 411 209	655 109
	Förbättringar	591 345	481 031
	Inventarier	101 672	101 672
		3 104 226	1 237 812
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	241 415 144	239 208 866
	Nyanskaffningar	0	2 206 278
	Utgående anskaffningsvärde	241 415 144	241 415 144
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 625 909	-12 489 768
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 002 554	-1 136 140
	Utgående avskrivning enligt plan	-16 628 463	-13 625 909
	Planenligt restvärde vid årets slut	224 786 681	227 789 235
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 819 000	7 819 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	158 600 000	158 600 000
	Taxeringsvärde mark	115 000 000	115 000 000
		273 600 000	273 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	204 000 000	204 000 000
	Lokaler	69 600 000	69 600 000
		273 600 000	273 600 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 016 718	1 016 718
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 016 718	1 016 718
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-813 375	-711 703
	Årets avskrivningar enligt plan	-101 672	-101 672
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-915 047	-813 375
	Redovisat restvärde vid årets slut	101 671	203 343

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Kabel-TV	0	30 208
	Serviceavtal	0	11 720
	Bredband	0	2 435
		0	44 363

Not 11	EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året		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	19 048 164	1 877 620	6 826 420	10 344 124
	S:a bundet eget kapital	105 147 699	1 877 620	6 826 420	96 443 659
	Fritt eget kapital				
	Balanserad vinst	13 971 484	-1 877 620	-5 740 432	21 589 535
	Årets resultat	1 618 027	1 618 027	-1 085 989	1 085 989
	S:a fritt eget kapital	15 589 511	-259 593	-6 826 421	22 675 524
	S:a eget kapital	120 737 210	1 618 027	-1	119 119 184

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2014	2013
	Vid årets början		10 344 124	9 196 783
	Reservering enligt stadgar		1 877 620	1 370 000
	Reservering enligt stämmobeslut		8 000 000	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-1 173 580	-222 659
	Vid årets slut		19 048 164	10 344 124

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2014-12-31	2014-12-31	2013-12-31	ändringsdag
Swedbank	1,510 %	24 923 909	28 923 909	3 mån ränta
Stadshypotek AB		0	17 700 000	
Handelsbanken	3,340 %	15 016 123	15 091 581	2016-03-30
Handelsbanken	1,650 %	14 357 823	14 357 823	3 mån ränta
Handelsbanken	3,890 %	15 025 114	15 125 090	2015-03-01
Handelsbanken	1,630 %	15 777 340	15 877 292	2020-03-01
Stadshypotek AB		0	15 000 000	
Handelsbanken	1,640 %	15 000 000	0	2016-09-30
Handelsbanken	1,670 %	15 000 000	0	3 mån ränta
Handelsbanken	1,670 %	2 700 000	0	3 mån ränta
	Summa skulder till kreditinstitut	117 800 309	122 075 695	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-350 844	-199 928	
		117 449 465	121 875 767	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 116 046 089 kr.

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER


2014-12-31


2013-12-31

El	0	141 749
Värme	0	148 651
Sophämtning	0	4 049
Extern revisor	0	27 602
Ränta	98 571	165 594
Garagekostnader	0	314 250
Fastighetsskötsel enligt beställning	0	1 163
Förutbetalda avgifter & hyror	1 374 733	1 335 513
	1 473 304	2 138 571

Styrelsens underskrifter

JÄRFÄLLA den 9 / 3 2015


Håkan Skogsberg
Ordförande


Birgitta Sjodin
Ledamot


Agnita Wärn
Ledamot


Stig Faronius
Ledamot


Johan Forsell
Ledamot

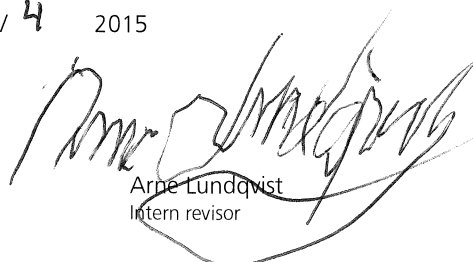

Inger Kling
Ledamot


Henrik Samuelsson
Ledamot


Annelie Ringom
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 4 2015


Erik Davidsson
Extern revisor


Arne Lundqvist
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jakob i Järfälla för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Jakob i Järfälla för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

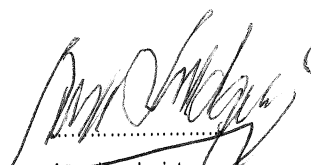
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 6 / 4 2015



Arne Lundqvist
Intern revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
Extern revisor