



ÅRSREDOVISNING 2015
Brf Jakob i Järfälla

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jakob i Järfälla

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2036.
- 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 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 2015-03-30 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

| | | |
|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| Håkan Skogsberg | Ordförande | Valdes vid årsstämma 20150505 |
| Henrik Samuelsson | Vice ordförande | Valdes vid årsstämma 20150505 |
| Birgitta Sjödin | Sekreterare | Valdes vid årsstämma 20150505 |
| Stig Faronius | Fastighetsansvarig | Valdes vid årsstämma 20150505 |
| Gerda Feltsen | Ledamot | Valdes vid årsstämma 20150505 |
| Ingela Ziliaskoudis | Ledamot | Valdes vid årsstämma 20150505 |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Henrik Samuelsson, Håkan Skogsberg och Ingela Ziliaskoudis.

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | | |
|--------------------------|------------------|-------------|
| Erik Davidsson | Ordinarie Extern | Bo Revision |
| Gunilla Norrsveden Ståhl | Ordinarie Intern | |
| Rolf Lindblom | Suppleant Intern | |

Valberedning

Bror Gustafsson
Lars Lemon
Serdar Saygider

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-05. Antal röstberättigade 67 varav 15 fullmakter..

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.

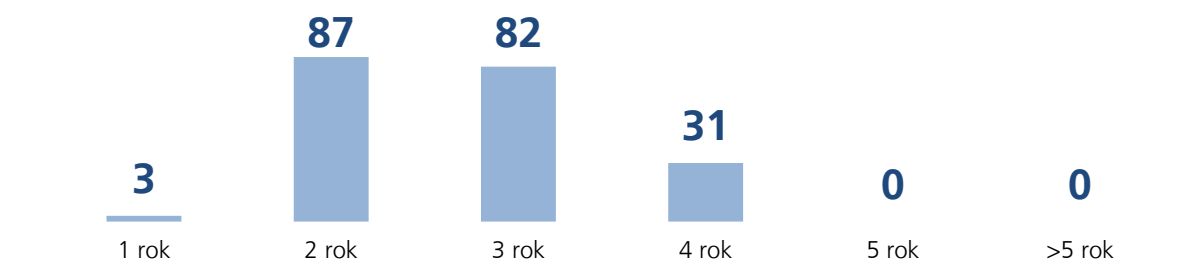
Fastigheternas värdeår är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 24 220 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, Järfällahus 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 sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades Hösten 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|--|-------------|--|
| Målning av fönsterbleck | 2016 | Flyttat från 2015 till 2016 p g a trafikomläggning |
| Kodlås | 2016 | |
| Vägg o golvbehandling tvättstugor | 2016 | Start 2016. 2 - 3 tvättstugor per år |
| Byte av takpannor | 2016 | Årligen 2016-2035 |
| Vid behov byte maskiner i tvättstugor | 2016 - 2035 | |
| OVK Obligatorisk ventilations kontroll | 2017 | |
| Vid behov byte av hiss | 2018 | |
| Målning balkongplatta undersida | 2018 | |
| Målning aluminiumfönster | 2019 | |

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 varmvatten | Inergi AB |
| Elleverans | EON |
| Kabel TV | Com Hem |
| Bredband | Bredbandsbolaget |
| Städning | NSF Städ AB |
| Hisservice | Kone |
| Fjärrvärme | EON |
| Trädgårdsskötsel gröna ytor o växter | Väsby Trädgård & Allservice AB |

Övrig information

Under året har informationsbladet Jakob i centrum utkommit med tre nummer. I samband med Brf Jakobs traditionella Luciafirande 20151210 informerade styrelsen om budget för 2016 samt beslut om årsavgifter för 2016. Onsdagen 20151118 arrangerades en soppafton med vernissage. Detta arrangerades av några styrelseledamöter med hjälp av några andra medlemmar. Sensommaren 2015 inbjöds medlemmarna i Brf Jakob att delta vid ett knytkalas med kaffekorg på norra gården, initiativtagare till detta var vår grannförening på norra gården Brf Ynglingen.

Trafikverkets arbeten med utbyggnaden av Mäljarbanan har inneburit kraftigt ökad belastning på boende- och trafikmiljön för boende och hyresgäster. Även värme- och varmvattenleveranser har haft flera störningar då den tillfälliga värmecentralen som ställdes upp på Ynglingavägen försörjde våra kvarter med fjärrvärme. Brf Jakob och hyresgästerernas näringsverksamhet har i olika grad påverkats negativt. Trafikverkets besked om Ynglingavägens avstängning runt garaget har flyttats fram vid flera tillfällen under 2015. Första besked var att trafiken skulle kunna släppas på i slutet av augusti. Detta ändrades sedan stegvis till årsskiftet 2015/16, i början av 2016 nämns våren 2016.

Föreningens ekonomi

I mars 2015 gjorde Brf Jakob en extra amortering på 2 mkr på ett lån i SHB.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 15 929 kvm bostäder och 8 291 kvm lokaler, förtydligas med information att lokalytan inkluderar 6 472 kvm som utgör garage. 57% av ga gemensamhetsanläggningen garaget ägs av Brf Jakob. Ägarfördelning se information under rubriken "Gemensamhetsutrymmen" tidigare i verksamhetsberättelsen.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

2015 **2014**

15 803 973 **16 990 731**

INBETALNINGAR

| | | |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Rörelseintäkter | 16 820 582 | 17 393 613 |
| Finansiella intäkter | 3 034 | 80 359 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 270 356 | 0 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 83 764 | 0 |

17 177 737 **17 473 972**

UTBETALNINGAR

| | | |
|--|-----------|------------|
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 9 009 482 | 10 847 137 |
| Finansiella kostnader | 2 192 236 | 1 904 583 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 37 829 | 0 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 0 | 9 096 |
| Minskning av långfristiga skulder | 2 388 362 | 4 275 386 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 1 624 529 |

13 627 909 **18 660 731**

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

19 353 801 **15 803 973**

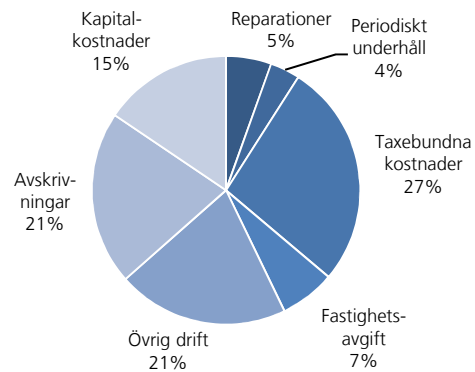
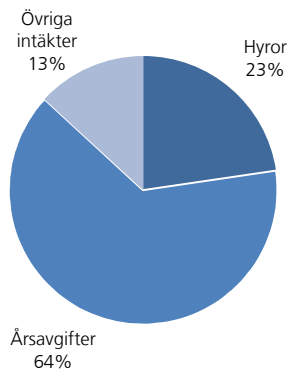
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

3 549 828 **-1 186 759**

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

Fördelning av intäkter och kostnader

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 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

Styrelsen för Brf Jakob i Järfälla har under sensommaren och hösten 2015 genomfört en upphandling av teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Avtalet som löpte t o m 2015-12-31 sades upp per halvårsskiftet för att möjliggöra en upphandling där olika företag fick möjlighet att svara på det förfrågningsunderlag som upprättades och distribuerades under augusti, början av september 2015. Förfrågningsunderlag sändes ut till sju företag inom sektorn för teknisk fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel. I förfrågningsunderlaget uppgavs att offert skulle avse samtliga delar teknisk fastighetsförvaltning, fastighetsskötsel, städning, trädgårdsskötsel samt snöröjning. Styrelsens bedömning var att samla nämnda delar av förvaltningen på samma entreprenör. Den splittrade upphandlingen som tillämpats på senare tid för fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel och städning har inneburit att arbetsuppgifter "hamnat mellan stolarna" på ett oönskat sätt. Krav ställdes på ett transparent uppföljningssystem för avtalad löpande fastighetsskötsel såväl som tillkommande åtgärder. Fyra företag inkom med offert. Två representanter ur styrelsen träffade dessa företag för genomgång av lämnad offert. Efter denna första genomgång valdes tre företag ut för ytterligare genomgång och analys. Efter detta valdes två företag ut som träffade hela styrelsen för genomgång och möjlighet att ställa kompletterande frågor. Efter ovan beskrivna steg fattade styrelsen beslut måndagen 2015-10-26. Styrelsens beslut blev att teckna avtal med EFS AB d v s samma företag som vi idag har avtal med avseende teknisk fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel och som vi i Brf Jakob har haft en mer än tioårig relation med. Det nya avtalet gäller samtliga delar som nämnts ovan, teknisk fastighetsförvaltning, fastighetsskötsel, städning, trädgårdsskötsel samt snöröjning och är ett tvåårsavtal t o m 2017-12-31.

Följande underhållsarbeten utöver löpande underhåll har utförts under året:

- 1) Allmogevägen 20; Byte av torkskåp.
- 2) Markplattor omlagda på Södra gården runt sandlåda och bersåer.
- 3) Allmogevägen 20; Förbättrad ventilation i tvättstugan. Nytt utblås genom fasaden.
- 4) Ny starkare motor monterad på grinden Södra gården samt nytt styrskåp och Solenoid.

I gemensamhetsanläggningen garaget, där Brf Jakobs andel utgör 57%, har under året underhåll utförts. Under året har belysningen bytts ut till energisnålare LED-belysning. Trapphusen har målats och pelarna på parkeringsytan har målats med olika färgsättning för de olika planen. I början av 2016 uppdaterades utrymningsskyltning till gällande standard för denna byggnadstyp.

Händelser efter året

Brf Jakobs styrelse beslöt under sensommaren 2006 att införa IMD, individuell mätning och debitering av värme och varmvatten. Införandet av IMD för värme och varmvatten var kopplat till en sänkning av årsavgiften för bostadsrätterna. Mätningen startade hösten 2006 för intrimning och utgjorde underlag för debitering från årsskiftet 2006/2007. Den tekniska livslängden för värme- och varmvattenmätarna var 10 år. Under hösten 2006 beslöts, på en extra föreningsstämma, införande av gemensamhetsel med IMD. Detta innebar att antalet abonnemang och därtill hörande abonnemangsavgifter kunde minskas till två som föreningen står för. Föreningen debiterar via avgifts-/hyresfakturan respektive bostadsrätt och hyreslokal efter faktisk förbrukning som avläses på respektive mätare.

Brf Jakobs styrelse genomförde mot slutet av 2015 en offertförfrågan på IMD mätare för såväl värme, varmvatten som el. Av administrativa skäl för Brf Jakob är det en fördel att IMD sker genom samma företag. Under januari 2016 tecknades avtal med ett företag som svarade upp mot de krav föreningen ställt upp. Genom det nya avtalet säkerställs att tidigare fattade beslut kan fortsätta med upprätthållande av driftssäkerhet och noggrannhet då nya mätare installeras under 2016.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 203 st
Överlåtelse under året: 19 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:278
Tillkommande medlemmar:25
Avgående medlemmar:30
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:273

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 678 | 678 | 678 | 679 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 809 | 1 802 | 1 781 | 1 625 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 7 245 | 7 395 | 7 664 | 7 676 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 60 | 57 | 65 | 61 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 62 | 50 | 59 | 59 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 26 | 25 | 14 | 14 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 91 | 79 | 222 | 208 |
| Soliditet (%) | 51 | 49 | 49 | 49 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 2 653 | 1 618 | 1 086 | 2 822 |
| Nettoomsättning (tkr) | 16 697 | 17 378 | 17 033 | 16 590 |

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | 2 653 016 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 16 605 659 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -1 539 140 |
| summa balanserat resultat | 17 719 535 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| att i ny räkning överförs | 17 719 535 |
|----------------------------------|-------------------|

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2015 | 2014 |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 16 696 808 | 17 371 964 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 2 | 123 775 | 21 649 |
| Summa rörelseintäkter | | 16 820 582 | 17 393 613 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 3 | -8 064 131 | -9 803 311 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -695 763 | -644 257 |
| Personalkostnader | Not 5 | -249 588 | -399 569 |
| Avskrivningar | Not 6 | -2 968 882 | -3 104 226 |
| Summa rörelsekostnader | | -11 978 364 | -13 951 363 |
| RÖRELSERESULTAT | | 4 842 218 | 3 442 250 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 3 034 | 80 359 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -2 192 236 | -1 904 583 |
| Summa finansiella poster | | -2 189 202 | -1 824 223 |
| ÅRETS RESULTAT | | 2 653 016 | 1 618 026 |

Balansräkning

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Byggnader och mark Not 7 | 221 920 731 | 224 786 681 |
| Maskiner och inventarier Not 8 | 36 567 | 101 671 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 221 957 299 | 224 888 352 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 221 957 299 | 224 888 352 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 47 461 | 10 424 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9 | 10 414 457 | 7 172 220 |
| Summa kortfristiga fordringar | 10 461 918 | 7 182 644 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 9 122 392 | 9 122 195 |
| Summa kassa och bank | 9 122 392 | 9 122 195 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 19 584 311 | 16 304 839 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 241 541 609 | 241 193 191 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | Not 10 | | |
| Medlemsinsatser | | 61 024 557 | 61 024 557 |
| Kapitaltillskott | | 25 074 978 | 25 074 978 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 19 571 156 | 19 048 164 |
| Summa bundet eget kapital | | 105 670 691 | 105 147 699 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 15 066 518 | 13 971 484 |
| Årets resultat | | 2 653 016 | 1 618 027 |
| Summa fritt eget kapital | | 17 719 535 | 15 589 511 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 123 390 226 | 120 737 210 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 | 115 011 079 | 117 449 465 |
| Summa långfristiga skulder | | 115 011 079 | 117 449 465 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12 | 400 868 | 350 844 |
| Leverantörsskulder | | 667 152 | 555 605 |
| Skatteskulder | | 136 435 | 338 667 |
| Övriga skulder | | 479 157 | 288 096 |
| Uppl kostnader och förutb intäkter | Not 13 | 1 456 693 | 1 473 304 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 140 305 | 3 006 516 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 241 541 609 | 241 193 191 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter | | | |
| Fastighetsinteckningar | Not 12 | 126 902 000 | 126 902 000 |
| Ansvarsförbindelser | | inga | inga |

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

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 | 2015 | 2014 |
|-------------------------|--------|--------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |
| Fastighetsförbättringar | 20 år | 20 år |
| Värme/kylanläggning | 10 år | 10 år |
| Inventarier | 10 år | 10 år |
| Hissanläggning | 20 år | 20 år |
| Värmeanläggning | 20 år | 20 år |

| Not 1 | NETTOOMSÄTTNING | 2015 | 2014 |
|-------|------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Årsavgifter | 10 801 125 | 10 805 231 |
| | Hyror lokaler momspliktiga | 2 845 899 | 2 868 550 |
| | Hyror lokaler | 197 305 | 161 820 |
| | Hyror garage | 722 275 | 723 315 |
| | Hyror förråd | 45 387 | 45 587 |
| | Hysesrabatt | -8 213 | -40 950 |
| | Vatten-/värmeintäkter | 1 188 354 | 1 640 792 |
| | Elintäkter | 649 043 | 610 957 |
| | Elintäkter moms | 215 565 | 317 996 |
| | Värmeintäkter | 340 | 0 |
| | Bastu | 2 269 | 4 258 |
| | Gemensamhetslokal | 36 250 | 45 300 |
| | Återvunna fordringar ej moms | 1 236 | 0 |
| | Fakturerade kostnader | 0 | 189 094 |
| | Öresutjämning | -27 | 13 |
| | | 16 696 808 | 17 371 964 |

| Not 2 | ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2015 | 2014 |
|-------|------------------------------|----------------|---------------|
| | Fakturerade kostnader | 90 436 | 0 |
| | Återvunna fordringar ej moms | 0 | 6 536 |
| | Övriga intäkter | 33 339 | 15 113 |
| | | 123 775 | 21 649 |

| Not 3 | DRIFTKOSTNADER | 2015 | 2014 |
|--------------|------------------------------------|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 379 482 | 364 594 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 92 805 | 40 378 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 98 024 | 69 967 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 61 058 | 63 733 |
| | Snöröjning/sandning | 65 566 | 34 256 |
| | Städning entreprenad | 303 048 | 201 436 |
| | Städning enligt beställning | 55 606 | 52 484 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 5 855 | 0 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 16 729 | 174 834 |
| | Hissbesiktning | 13 551 | 16 039 |
| | Myndighetstillsyn | 0 | 23 150 |
| | Gemensamma utrymmen | 16 935 | 1 686 |
| | Garage | 286 073 | 1 956 870 |
| | Gård | 518 | 25 009 |
| | Serviceavtal | 156 268 | 149 072 |
| | Förbrukningsmateriel | 45 850 | 12 122 |
| | Teleport/hissanläggning | 4 929 | 0 |
| | Störningsjour och larm | 7 913 | 0 |
| | Brandskydd | 1 785 | 5 580 |
| | | 1 611 998 | 3 191 208 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 85 038 | 8 123 |
| | Brf Lägenheter | 52 134 | 28 988 |
| | Lokaler | 14 782 | 6 841 |
| | Gemensamma utrymmen | 7 094 | 21 424 |
| | Tvättstuga | 107 324 | 49 231 |
| | Sophantering/återvinning | 18 723 | 50 202 |
| | Bastu/pool | 56 | 119 |
| | Entré/trapphus | 31 219 | 9 379 |
| | Lås | 21 283 | 106 163 |
| | Installationer | 0 | 5 363 |
| | VVS | 23 367 | 104 499 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 43 465 | 99 386 |
| | Ventilation | 15 447 | 43 413 |
| | Elinstallationer | 95 287 | 42 197 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 1 989 | 20 222 |
| | Hiss | 242 014 | 183 925 |
| | Tak | 0 | 31 860 |
| | Fönster | 0 | 21 818 |
| | Balkonger/altaner | 66 | 3 000 |
| | Mark/gård/utemiljö | 3 062 | 61 228 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 11 474 | 8 066 |
| | | 773 822 | 905 449 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Hyreslägenheter | 0 | 66 799 |
| | Tvättstuga | 28 710 | 83 200 |
| | Entré/trapphus | 0 | 535 514 |
| | VVS | 0 | 162 370 |
| | Ventilation | 153 227 | 9 249 |
| | Elinstallationer | 0 | 124 557 |
| | Tak | 0 | 34 460 |
| | Mark/gård/utemiljö | 49 232 | 0 |
| | Garage/parkering | 286 500 | 0 |
| | | 517 669 | 1 016 148 |

| Not 3 | FORTSÄTTNING | 2015 | 2014 |
|--------------|---------------------------------------|------------------|------------------|
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 1 448 584 | 1 379 264 |
| | Värme | 1 507 801 | 1 216 350 |
| | Vatten | 637 798 | 599 995 |
| | Sophämtning/renhållning | 229 957 | 220 088 |
| | Grovsopor | 16 085 | 37 600 |
| | | 3 840 225 | 3 453 297 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 259 663 | 128 042 |
| | Kabel-TV | 102 683 | 153 937 |
| | Bredband | 9 742 | 12 178 |
| | | 372 088 | 294 157 |
| | Fastighetskatt/Kommunal avgift | 948 329 | 943 051 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 8 064 131 | 9 803 311 |

| Not 4 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2015 | 2014 |
|--------------|--------------------------------|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 3 600 | 5 875 |
| | Medlemsinformation | 7 404 | 2 375 |
| | Tele- och datakommunikation | 7 157 | 10 459 |
| | Juridiska åtgärder | 109 531 | 112 242 |
| | Inkassering avgift/hyra | 17 400 | 7 515 |
| | Hysesförluster | 240 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 23 371 | -540 |
| | Föreningskostnader | 4 504 | 32 897 |
| | Styrelseomkostnader | 42 404 | 4 249 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 16 491 | 9 193 |
| | Förvaltningsarvode | 352 945 | 343 992 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 6 816 | 10 659 |
| | Administration | 12 648 | 24 589 |
| | Korttidsinventarier | 47 546 | 1 178 |
| | Konsultarvode | 33 987 | 60 133 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 9 720 | 19 440 |
| | | 695 763 | 644 257 |

| Not 5 | PERSONALKOSTNADER | 2015 | 2014 |
|--------------|---|----------------|----------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 211 376 | 338 855 |
| | Kostnadsersättningar | 5 000 | 5 170 |
| | Sociala kostnader | 33 212 | 55 544 |
| | | 249 588 | 399 569 |

| Not 6 | AVSKRIVNINGAR | 2015 | 2014 |
|--------------|--|--------------------|--------------------|
| | Byggnad | 2 411 209 | 2 411 209 |
| | Förbättringar | 454 740 | 591 345 |
| | Inventarier | 102 933 | 101 672 |
| | | 2 968 882 | 3 104 226 |
| Not 7 | BYGGNADER OCH MARK | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| | 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 | -16 628 463 | -13 625 909 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -2 865 949 | -3 002 554 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -19 494 413 | -16 628 463 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 221 920 731 | 224 786 681 |
| | 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 8 | MASKINER OCH INVENTARIER | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 1 016 718 | 1 016 718 |
| | Nyanskaffningar | 37 829 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 1 054 547 | 1 016 718 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -915 047 | -813 375 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -102 933 | -101 672 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -1 017 980 | -915 047 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 36 567 | 101 671 |

| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--------------|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Kundfordringar | 88 666 | 189 549 |
| | Avräkning vidarefakturerering | 11 620 | 24 252 |
| | Skattekonto | 81 616 | 276 642 |
| | Skattefordran | 1 147 | 0 |
| | Klientmedel hos SBC | 10 231 408 | 6 681 777 |
| | | 10 414 457 | 7 172 220 |

| Not 10 | 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 | 19 571 156 | 1 539 140 | -1 016 148 | 19 048 164 |
| | S:a bundet eget kapital | 105 670 691 | 1 539 140 | -1 016 148 | 105 147 699 |
| | Fritt eget kapital | | | | |
| | Balanserat resultat | 15 066 518 | -1 539 140 | 2 634 174 | 13 971 484 |
| | Årets resultat | 2 653 016 | 2 653 016 | -1 618 027 | 1 618 027 |
| | S:a fritt eget kapital | 17 719 535 | 1 113 876 | 1 016 147 | 15 589 511 |
| | S:a eget kapital | 123 390 226 | 2 653 016 | -1 | 120 737 210 |

| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 19 048 164 | 10 344 124 |
| | Reservering enligt stadgar | 1 539 140 | 1 877 620 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 8 000 000 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -1 016 148 | -1 173 580 |
| | Vid årets slut | 19 571 156 | 19 048 164 |

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2015-12-31 | Belopp 2015-12-31 | Belopp 2014-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Handelsbanken | 4,630 % | 15 677 388 | 15 777 340 | 2020-03-01 |
| Handelsbanken | 1,950 % | 14 865 207 | 15 016 123 | 2016-06-30 |
| Swedbank | 0,580 % | 24 923 909 | 24 923 909 | 3 mån ränta |
| Handelsbanken | 1,380 % | 12 887 620 | 15 025 114 | 2019-03-01 |
| Handelsbanken | 1,640 % | 15 000 000 | 15 000 000 | 2016-09-30 |
| Handelsbanken | 1,400 % | 15 000 000 | 15 000 000 | 3 mån ränta |
| Handelsbanken | 1,400 % | 2 700 000 | 2 700 000 | 3 mån ränta |
| Handelsbanken | 1,400 % | 14 357 823 | 14 357 823 | 3 mån ränta |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 115 411 947 | 117 800 309 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -400 868 | -350 844 | |
| | | 115 011 079 | 117 449 465 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 113 407 607 kr.

| Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ränta | 73 901 | 98 571 |
| Förutbetalda avgifter & hyror | 1 382 792 | 1 374 733 |
| | 1 456 693 | 1 473 304 |

Styrelsens underskrifter

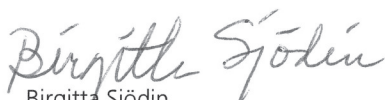
JÄRFÄLLA den 10 / 13 2016



Håkan Skogsberg
Ordförande



Henrik Samuelsson
Vice ordförande



Birgitta Sjödin
Sekreterare



Stig Faronius
Fastighetsansvarig



Gerda Feltsen
Ledamot




Ingela Ziliaskoudis
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2016



Erik Davidsson
Extern revisor



Gunilla Norrsveden Ståhl
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 2015.

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 revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 2015 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 2015.

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 revisionssed 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 15 april 2016



Gunilla Norrsveden Ståhl
Intern revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
Extern revisor