

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jakob i Järfälla

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

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. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, en rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-07-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-05-03 och nuvarande stadgar registrerades 2012-11-14 hos Bolagsverket.

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.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

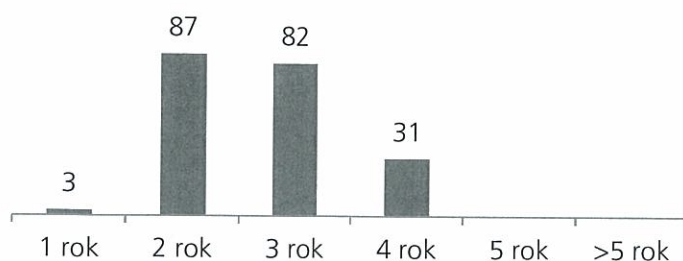
Byggnadsår och ytor

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.

Gemensamhetsanläggning

		Kommentar
Jakobsberg ga:7	Vår andel ca 65%	Ingår undercentral, bastu, gårdsbelysning och grind på norra gården samt grovsoprum och TV-anläggning
Garaget ga:17	Vår andel 57%	Parkeringshus

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2013.

Nedanstående större underhåll planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av takpannor	2014	Årligen 2011-2031
Målning av trapphus och hissdörrar	2014	Påbörjades 2013
OVK	2014	
Byte av hissar		Vartannat år 2011-2031 vid behov
Fönsterbleck	2014	
Spolning av stammar	2014	
Utbyte av kvicksilverarmaturer	2014	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning	EFS, El & Fastighetsservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Enhetsmätning av el	Infometric AB
Enhetsmätning av värme och varmvatten	Inergi AB
Elleverans	Eon AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 203 st.

Överlåtelse under året: 21 st.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Julio Fuentes	Ordförande	
Håkan Skogsberg	Vice ordförande	
Birgitta Sjödin	Sekreterare	
Gerda Feltsen	Kassör	
Lars Lemon	Ledamot	
Simon Leung	Ledamot	avgick 2013-12-18
Agnita Wörn	Ledamot	
Stig Faronius	Ledamot	
Ingela Ziliaskoudis	Ledamot	avgick 2013-10-11
Anna Häggberg Forsell	Suppleant	
Johan Forsell	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga styrelsemedlemmar.

Revisorer

Erik Davidsson	Ordinarie Extern	Bo Revision
Arne Lundqvist	Ordinarie Intern	
Sture Höglund	Suppleant Intern	
Gunilla Norrsveden-Ståhl	Suppleant Intern	

Valberedning

Johanna Strömgren	Sammanställande
Inger Kling	Ledamot
George Leffler	Ledamot

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-25 (37 röstberättigade, inga fullmakter).

Extra föreningsstämma 2013-12-11 (50 röstberättigade, varav 5 fullmakter). Extrastämman tar beslut om ändring av stadgar §35 andra stycket samt ändring av tidigare stämmobeslut angående uthyrning av rum i föreningslokal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Förutom löpande underhåll har under verksamhetsåret 2013 följande större underhållsåtgärder genomförts i föreningen. Avrundad kostnad inklusive moms.

Nya stuprör och hängrännor har monterats på föreningslokalen samt ny anslutning till dagvattenbrunn är utförd för avrinningen från föreningslokalen 127 000 kr

Målningsarbete i trapphus 382 525 kr

Reparationsarbete i parkeringshuset 800 000 kr

Undercentralen på norra gården har bytts ut 520 000 kr

Flödesjustering i båda gårdarna 1 530 000 kr

6 st spiskåpor har bytts ut 21 000:-.

Gemensamhetsanläggning Jakobsberg ga:7

På begäran av föreningen gjorde Lantmäteriet en omprövning av gemensamhetsanläggning Jakobsberg ga:7 vilken trädde i kraft 2011-04-04. Enligt beslutet ingår i gemensamhetsanläggning Jakobsbergs ga:7 enhetsmätare i undercentralen på Ynglingavägen 13 för värme samt varm- och kallvatten, gårdsbelysning, grind med tillhörande låsanordning och porttelefon på norra gården.

2013 bildades Brf Ynglingen som tog över lägenhetsdelen i HSB-huset. Detta har medfört en ny delägare för gemensamhetsanläggningen. De förhandlingar som pågick mellan HSB NSS och föreningen angående ett separat el abonnemang för kylkompressorn samt ett nytt förvaltningsavtal för skötsel och administration av gemensamhetsanläggning Jakobsberg ga: 7 övergick till en annan fas då man gjorde bedömningen att även två separata och modernare UC var bästa sättet att hantera frågan.

Föreningen har egen och ny UC från och med i slutet av november 2013. Genomförandet av ett separat el abonnemang för kylkompressorn beräknas vara klart första kvartalet 2014. Ett nytt förvaltningsavtal förväntas träda i kraft vid halvårsskiftet 2014. Utredningen om kompensationskrav till HSB NSS för energikostnader och för felaktiga fördelningstal relaterade till kylkompressorn i undercentralen på Ynglingavägen 13 har tillsvidare lagts på is.

Gemensamhetsanläggningen Garage ga:17

Samtal om ägarstrukturen väcktes hösten 2012, men under året har frågan inte aktualiserats. Reparationsarbetet har fått högre prioritet och delägarna kom överens om att frågan skulle hanteras inom gällande struktur. En första etapp genomfördes under våren och sommaren då plan 0 och 0,5 fick pelarna renoverade samt förstärkta och plan 1 och 1,5 fick ny beläggning. Tätning mot fåglar genomfördes också under våren och sommaren. Under våren 2014 slutförs den andra stora etappen av reparationsarbetet som innebär ny beläggning på de övriga planen och målning av stålbalkar i taket mot rost. En underhållsplan tas fram för att säkerställa det långsiktiga underhållet.

Andra större händelser under året

Styrelsen och EFS omförhandlade avtalen för fastighetsskötsel samt ytterområden och grönytor. På gårdarna har växter, buskar och träd ansats och en beskärning som på sikt förnygrar grönskan har påbörjats. Nya instruktioner för trädgårdsskötsel har utarbetats.

Styrelsen upphandlade en ny entreprenör, Rubin Städ AB som tar över städningen från och med 1 januari 2014.

Styrelsen beslutade att en justering av värme- och varmvattenflödet skulle göras på båda gårdarna. Detta för att åtgärda de återkommande problemen under åren om ojämn fördelning av värme på radiatorer och handdukstorkar. Arbetet slutförs i början av 2014. Denna åtgärd beräknas ge en årlig besparing på värmekostnader på ca 5 procent.

En försöksverksamhet med sortering av matavfall inleddes på norra gården under hösten på inrådan av kommunen. På södra gården startar försöksverksamheten under första kvartalet 2014 samt insamling av farligt avfall. Om dessa försöksverksamheter lyckas bra kan föreningen sänka kostnaderna för hantering av sopor upp till ca 20 procent. Målning av trapphusen påbörjades under hösten och avslutas innan våren 2014.

Styrelsen har också varit aktiv genom att skaffa information och uppvaktat Trafikverket angående det planerade dubbelspåret som kommer att byggas.

Principbeslut mot våld och hot i föreningen

En medlem i vår förening utsattes för våld i tvättstugan. Med anledning av detta tog styrelsen ett principbeslut om att man är helt emot våld och hot. Nolltolerans mot våld gäller i Brf Jakob i Järfälla.

I enlighet med detta beslut antog styrelsen en handlingsplan som innebär följande. Händelser som enligt lagtexten innebär "särskilt allvarlig störning i samband med boende" skall innebära att föreningen inleder åtgärder för att berörd medlem avflyttar och bostadsrätten förverkas. De underlag som skall finnas när styrelsen fattar sitt beslut är skrivelse från utsatt medlem, polisanmälan samt utlåtande från advokat. Den formella hanteringen av denna typ av ärenden är viktig för att rätt åtgärd skall kunna vidtas.

I det aktuella fallet innebär detta beslut att bostadsrättshavaren säljer lägenheten på egen hand och flyttar från föreningen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under 2013-2014 pågår följande större arbeten: Underhållsarbete i gemensamhetsanläggningen garage ga:17; målning av samtliga trappuppgångar och hissdörrar; flödesjustering av värme och VVS.

Övrig information

Årlig fastighetsbesiktning

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

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2013 hållit 15 protokollförda sammanträden och ett par arbetskonferenser samt arbetsmöten för att bereda diverse ärenden.

Medlemsinformation

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

Information om budget för 2014 delgavs till boende i samband med det traditionella Luciafirandet, i år den 11 december. Medlemmarna fick vid det tillfället också information om underhållet i garaget.

Styrelsens expeditionstid

Styrelsen har under februari - juni och september - december, haft expeditionstid för medlemmarna mellan kl. 18.00 - 19.00, första måndagen i varje månad. Sammanlagt gjordes 22 besök av boende.

Fritidsaktiviteter

Under året har följande aktiviteter anordnats: en kräftskiva, en surströmmingsmiddag, en sopptafton, 4 filmvisningar samt Luciafirande.

Brf Jakobs hemsida

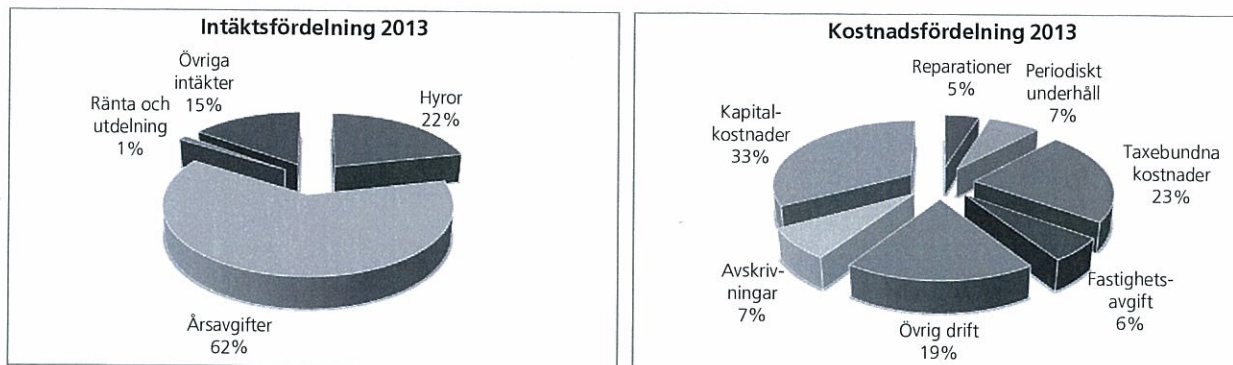
Föreningens hemsida www.brf-jakob.com uppdateras vid behov.

Föreningens ekonomi

Boende har betalat 640915 kr i elavgifter, lokalhyresgäster 320189 kr och föreningen 616 179 kr. Den sammanlagda elkostnaden uppgick till 1 577 283 kr. Kostnaderna för värme och varmvatten har fördelat sig enligt följande. Boende har betalat 1 447 531 kr för värme och varmvatten. Föreningen har betalat 342 337 kr för kallvatten. Den sammanlagda kostnaden för värme, kall- och varmvatten är 1 789 868 kr

Styrelsen föreslår en extra reservering till fond för yttre underhåll på 8 miljoner kr som kommer att användas för att finansiera underhållsarbetena i garaget. Under 2014 kommer styrelsen att ha ett bättre underlag för att bedöma den totala kostnaden. Styrelsen kommer också att göra en bedömning av hur mycket av föreningens balanserade överskott som kan destinerats till amortering och andra åtgärder.

Fördelning intäkter och kostnader:



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

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	678	679	679	679
Hyrer/m ² hyresrättsyta	1 781	1 625	1 603	1 578
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 664	7 676	7 940	7 953
Elkostnad/m ² totalyta	65	61	67	87
Värmekostnad/m ² totalyta	59	59	53	63
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	14	15	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	222	208	205	159

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 085 989
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	22 959 535
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 370 000
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	22 675 524

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
extra reservering till fond för yttre underhåll
av fond för yttre underhåll ianspråk tas

-8 000 000
1 173 580
15 849 104

att i ny räkning överförs

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2013

2012

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	14 520 588	14 284 773
Övriga rörelseintäkter		2 647 285	2 353 759
		17 167 873	16 638 531

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 2	-1 595 970	-1 429 141
Reparationer		-775 926	-704 809
Periodiskt underhåll		-1 173 580	-222 659
Taxebundna kostnader		-3 729 158	-3 481 252
Övriga driftskostnader		-240 833	-270 747
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-941 630	-677 095
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-892 712	-814 589
Personalkostnader		-304 658	-253 842
Avskrivningar		-1 237 812	-1 600 035
		-10 892 279	-9 454 168

RÖRELSERESULTAT

6 275 594 **7 184 364**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	191 455	332 813
Räntekostnader	-5 381 060	-5 045 162
	-5 189 605	-4 712 349

ÅRETS RESULTAT

1 085 989 **2 472 015**

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	227 789 235	226 719 097
Maskiner och inventarier	Not 4	203 343	305 015
		227 992 578	227 024 112
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		227 992 578	227 024 112
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		49 986	32
Skattefordringar		0	62 303
Övriga fordringar		397 422	171 252
Förutbetalda kostnader	Not 5	44 363	155 526
Upplupna intäkter		0	270 347
		491 771	659 460
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		12 230 597	11 772 233
SBC klientmedel i SHB		4 760 134	3 818 018
		16 990 730	15 590 251
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		17 482 501	16 249 711
SUMMA TILLGÅNGAR		245 475 079	243 273 823

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		60 532 938	60 532 938
Upplåtelseavgifter		491 619	491 619
Kapitaltillskott		25 074 978	25 074 978
Fond för yttre underhåll	Not 7	10 344 124	9 196 783
		96 443 659	95 296 318
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		21 589 535	20 264 861
Årets resultat		1 085 989	2 472 015
		22 675 524	22 736 876
SUMMA EGET KAPITAL		119 119 184	118 033 194
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	121 875 767	122 075 695
		121 875 767	122 075 695
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	199 928	199 928
Leverantörsskulder		1 751 693	819 698
Skatteskulder		202 232	0
Övriga kortfristiga skulder		187 705	168 960
Upplupna kostnader	Not 9	803 058	697 011
Förutbetalda avgifter och hyror		1 335 513	1 279 336
		4 480 129	3 164 934
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		245 475 079	243 273 823
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	214 587 000	214 587 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2013

2012

KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten

Årets resultat	1 085 989	2 472 015
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 237 812	1 600 035

Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 323 801	4 072 050
före förändringar av rörelsekapital		

Förändringar kortfristiga fordringar	167 689	9 782
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	1 315 195	-462 839

Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	1 482 884	-453 057
--	------------------	-----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 806 686	3 618 993
---	------------------	------------------

Investeringsverksamhet

Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	-2 206 278	57 795

Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 206 278	57 795
---	-------------------	---------------

Finansieringsverksamheten

Långfristiga skulder	Not X	-199 928	-4 199 928
----------------------	-------	----------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-199 928	-4 199 928
--	--	-----------------	-------------------

Årets kassaflöde	1 400 480	-523 140
-------------------------	------------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	15 590 251	16 113 391
Likvida medel vid årets slut	16 990 730	15 590 251

1 400 480	-523 140
------------------	-----------------

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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 procent alternativt år tillämpas. Byggnaden har en progressiv avskrivningsplan på 100 år som sträcker sig till år 2102.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	enligt plan	enligt plan
Fastighetsförbättringar	5%, 15%	5%, 15%
Värme/kylanläggning	10%	10%
Inventarier	10%	10%
Hissanläggning	5%	0

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

Not 1	2013	2012
ÅRSavgifter och Hyror		
Årsavgifter	10 805 951	10 814 122
Hyresintäkter	3 714 637	3 470 651
	14 520 588	14 284 773
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Varmvatten och värmeintäkter	1 447 531	1 296 426
Elintäkter	640 915	632 360
Elintäkter moms	320 189	355 643
Gemensamhetslokal	19 250	19 500
Försäkringsersättning	84 431	0
Övriga intäkter	134 969	49 830
	2 647 285	2 353 759

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	364 594	333 065
Fastighetsskötsel beställning	23 617	47 576
Fastighetsskötsel gård entreprenad	69 967	69 671
Fastighetsskötsel gård beställning	20 568	29 477
Snöröjning/sandning	68 667	121 548
Städning entreprenad	340 427	280 121
Städning enligt beställning	64 128	22 336
Hissbesiktning	0	12 637
Gemensamma utrymmen	9 290	1 130
Garage	577 886	264 540
Gård	3 238	13 783
Serviceavtal	43 291	146 032
Förbrukningsmateriel	9 259	61 981
Brandskydd	1 039	25 244
	1 595 970	1 429 141

Reparationer

Brf Lägenheter	1 142	65 459
Lokaler	29 913	1 103
Gemensamma utrymmen	27 019	12 922
Tvättstuga	56 099	51 367
Sophantering/återvinning	38 180	456
Bastu/pool	739	12 203
Entré/trapphus	18 527	36 960
Lås	39 646	11 892
Installationer	0	2 608
VVS	66 984	32 203
Värmeanläggning/undercentral	52 540	0
Ventilation	25 593	145 442
Elinstallationer	25 994	39 257
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	26 273
Hiss	141 661	112 115
Huskropp utvändigt	0	5 250
Tak	36 762	0
Fasad	4 169	0
Fönster	7 175	2 618
Balkonger/altaner	3 105	0
Mark/gård/utemiljö	5 445	7 172
Garage/parkering	0	962
Skador/klotter/skadegörelse	66 379	23 426
Vattenskada	128 855	115 122
	775 926	704 809

Periodiskt underhåll

Tvättstuga	0	40 430
Bastu/pool	0	62 911
Entré/trapphus	439 030	0
Ventilation	54 738	43 790
Huskropp utvändigt	125 345	0
Tak	10 087	23 100
Mark/gård/utemiljö	57 331	52 429
Garage/parkering	487 050	0
	1 173 580	222 659

Taxebundna kostnader

El	1 577 283	1 476 335
Värme	1 423 457	1 433 291
Vatten	342 337	335 147
Sophämtning/renhållning	344 644	222 667
Grovsopor	41 437	13 812
	3 729 158	3 481 252

Övriga driftskostnader

Försäkring	112 589	86 394
Kabel-TV	118 502	177 046
Bredband	9 742	7 307
	240 833	270 747

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

941 630 677 095

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	9 096	4 810
Medlemsinformation	713	2 311
Tele och datakommunikation	11 443	40 363
Juridiska åtgärder	338 282	173 905
Inkassering avgift/hyra	14 314	12 117
Hysesförluster	996	0
Övriga förluster	0	53 973
Revisionsarvode extern revisor	27 061	41 665
Föreningskostnader	32 531	11 726
Styrelseomkostnader	6 327	6 134
Fritids och Trivselkostnader	1 652	18 062
Förvaltningsarvode	337 822	316 511
Förvaltningsarvoden övriga	28 518	19 916
Administration	16 328	38 668
Korttidsinventarier	21 099	0
Konsultarvode	37 271	14 914
Föreningsavgifter	0	50 254
Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 260	9 260
	892 712	814 589

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	247 170	209 185
Löner	10 680	0
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	5 650	5 000
Sociala kostnader	41 158	39 657
	304 658	253 842

Avskrivningar

Byggnad	655 109	989 131
Förbättringar	481 031	509 232
Inventarier	101 672	101 672
	1 237 812	1 600 035

90

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	10 892 279	9 454 168
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	239 208 866	237 445 982
Nyanskaffningar	2 206 278	1 762 883
Utgående anskaffningsvärde	241 415 144	239 208 866
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-12 489 768	-10 991 405
Årets avskrivningar enligt plan	-1 136 140	-1 498 363
Utgående avskrivning enligt plan	-13 625 909	-12 489 768
Planenligt restvärde vid årets slut	227 789 235	226 719 097
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	7 819 000	7 819 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	158 600 000	136 400 000
Taxeringsvärde mark	115 000 000	58 600 000
	273 600 000	195 000 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	204 000 000	155 000 000
Lokaler	69 600 000	40 000 000
	273 600 000	195 000 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade 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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-711 703	-610 032
Årets avskrivningar enligt plan	-101 672	-101 672
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-813 375	-711 704
Redovisat restvärde vid årets slut	203 343	305 014
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	0	112 589
Kabel-TV	30 208	35 021
Serviceavtal	11 720	5 481
Bredband	2 435	2 435
	44 363	155 526

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	60 532 938	0	0	60 532 938
Upplåtelseavgifter	491 619	0	0	491 619
Kapitaltillskott	25 074 978	0	0	25 074 978
Fond för yttre underhåll	10 344 124	1 370 000	-222 659	9 196 783
Summa bundet eget kapital	96 443 659	1 370 000	-222 659	95 296 318
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	21 589 535	-1 370 000	2 694 675	20 264 861
Årets resultat	1 085 989	1 085 989	-2 472 015	2 472 015
Summa fritt eget kapital	22 675 524	-284 011	222 660	22 736 876
Summa eget kapital	119 119 184	1 085 989	1	118 033 194

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	9 196 783	7 826 783
Reservering enligt stadgar	1 370 000	1 370 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-222 659	0
Vid årets slut	10 344 124	9 196 783

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

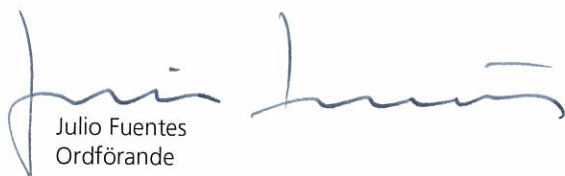
	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	2,170 %	28 923 909	28 923 909	3 mån rörligt
Stadshypotek AB	2,370 %	17 700 000	17 700 000	3 mån rörligt
Stadshypotek AB	3,340 %	15 091 581	15 091 581	2014-06-30
Stadshypotek AB	2,550 %	14 357 823	14 357 823	3 mån rörligt
Stadshypotek AB	3,890 %	15 125 090	15 225 066	2015-03-01
Stadshypotek AB	4,630 %	15 877 292	15 977 244	2020-03-01
Stadshypotek AB	2,430 %	15 000 000	15 000 000	3 mån rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		122 075 695	122 275 623	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-199 928	-199 928	
		121 875 767	122 075 695	

Not 9
UPPLUPNA KOSTNADER

El
Värme
Sophämtning
Extern revisor
Ränta
Serviceavtal
Snöröjning/sandning
Garagekostnader
Bastu/pool
Juridiska åtgärder
Fastighetsskötsel enligt beställning

2013-12-31	2012-12-31
141 749	145 627
148 651	197 088
4 049	3 875
27 602	27 603
165 594	193 692
0	59 831
0	8 687
314 250	0
0	5 947
0	54 661
1 163	0
803 058	697 011

Järfälla den 26 / 3 2014


Julio Fuentes
Ordförande


Håkan Skogsberg
Vice ordförande


Birgitta Sjödin
Sekreterare

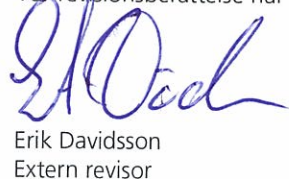

Gerda Feltsen
Kassör

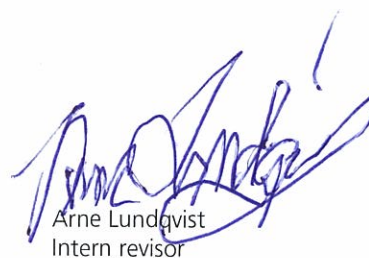

Stig Faronius
Ledamot


Lars Lemon
Ledamot


Agnita Wörn
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 / 4 2014


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 2013.

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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2013.

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 9 / 4 2014


Arne Lundqvist
Intern revisor


Erik Davidsson
BoRevision AB
Extern revisor