



2023

Årsredovisning

Brf Jakob i Järfälla



Välkommen till årsredovisningen för Brf Jakob i Järfälla

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 har sitt säte i Järfälla.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-07-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-07-29 och nuvarande stadgar registrerades hos 2023-02-14 Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1992.

Föreningen har 205 bostadsrätter om totalt 15 996 kvm och 18 lokaler om 1 745 kvm. Garagebyggnaden har en yta om 3 711 kvm. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 21 452 kvm.

Styrelsens sammansättning

Julio Segundo Fuentes Hidalgo	Ordförande
Bo Thomas Persson	Styrelseledamot
Anna Elisabeth Vestlund	Styrelseledamot
Anne-Charlotte Backlund	Styrelseledamot
Habtom Kidane Haile	Styrelseledamot
Lars Henrik Samuelsson	Styrelseledamot
Mart Dahlström	Styrelseledamot

Valberedning

Maryam Etemadi, sammankallande
Aster Hadgu
Johan Forsell
Inger Kling
Stig Faronius

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Adnin Ali, BoRevision i Sverige AB	Revisor	BoRevision AB
Christofer Sette	Internrevisor	
Håkan Skogsberg	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2023 - 2026** ● En tredje del av leksand på båda gårdar byts varje år
- 2023** ● Flagade stuprör byttes ut, skadade balkong reparerades
Bytte av fasad belysning och belysning i soprum till energi besparande teknik
- 2022 - 2023** ● Byte av hiss - Vasaplatsen 16 och Allmogevägen 18
- 2022** ● Stamspolning - Tidigarelagd ett år
OVK
Staket, oljning med träolja
- 2021** ● Dörrautomatik till entréer
- 2020-2021** ● Byte av undertak och belysning i trapphus
- 2020** ● Asfaltering av båda gårdar
Bytte av fönsterbleck - Det gällde fönstren på solsidan
Utrustning av lekplatser - Båda gårdar har fått nya gungor och norra gården en ny sandlåda
- 2019-2020** ● Installation av bergvärme
- 2019** ● Lusthusen

2018-2019 ● Byte av ventilationssystem och OVK

2018 ● Byte av kullerstensytor - På båda gårdarna
Målning av betongsockel, fasad - Hela fastigheten
Byte av samtliga avlopp i källarstråk

Planerade underhåll

2024 ● Tvättmaskiner lagas eller ersätts löpande
Målning av balkongplatta undersida
Målning av träpanel på balkongvägg
Belysning i föreningslokal bytts ut
Rabatterna utanför Ynlingavägen 23 och 27 tas bort och ersätts med plattor

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Jakobs Samfällighetsförening, med en andel på 57.3%.

Jakobs Samfällighetsförening har till syfte att förvalta gemensamhetsanläggningen Järfälla Jakobsberg ga:17 som tillhandahåller garageplatser.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen deltar med andra delägare i gemensamhetsanläggning ga:7. Delägare är Brf Jakob i Järfälla, Brf Ynglingen samt HSB Stockholm. Ga:7 består av grovsoprum, Kabel TV anläggning, bastuanläggning norra gården (Brf Jakob i Järfälla 81 %). Norra gården: gårdsyta med växter och utrustning, gårdsbelysning, grind), inkommande kallvatten enligt mätare (Brf Jakob i Järfälla deltar med 65 %).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade att höja avgiften med 5 % för 2024.

Förändringar i avtal

Avtalet med Finopti sades upp i början av året.

Avtalet med K-E Borgs Rör AB om skötsel av värmepumpar upphörde den 31 december 2023. Ny leverantör från och med den 1 januari 2024 är ALOVA Styrteknik AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 274 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 270 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	16 043 278	16 484 608	16 325 775	15 856 934
Resultat efter fin. poster	-1 572 704	-623 770	2 721 621	-2 901 920
Soliditet (%)	56	56	55	53
Yttre fond	693 000	692 801	692 801	7 266 799
Taxeringsvärde	329 173 000	329 173 000	233 780 000	233 780 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	787	799	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75	76,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 804	5 852	6 235	6 284
Skuldsättning per kvm totalyta	4 328	4 364	5 637	5 681
Sparande per kvm totalyta	227	242	393	418
Elkostnad per kvm totalyta, kr	56	67	62	49
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	35	35	41	31
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	29	40	28
Energikostnad per kvm totalyta	115	131	144	108
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,57	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7,37	7,32	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 1 518 032 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Den största orsaken till det negativa resultatet på - 1 572 704 kr har blivit stigande räntor sedan maj 2022 fram till slutet av 2023. Styrräntan har höjts från 0 till 4 % vilket har höjt räntekostnaderna vid omförhandling av föreningens lån. Bidragande orsak har varit minskade intäkter på grund av outhyrda kommersiella lokaler och en förlikning med en före detta lokal hyresgäst. För 2024 och framåt kommer räntan enligt de flesta prognoserna att gå ner. Vid slutet av 2023 har antalet outhyrda kommersiella lokaler minskat till en. Lokalen kommer att hyras ut under det första kvartalet 2024. Som förstärkande åtgärd till föreningens ekonomi beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 5 %.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	60 894 818	-	-	60 894 818
Upplåtelseavgifter	2 744 739	-	-	2 744 739
Kapitaltillskott	25 074 978	-	-	25 074 978
Fond, yttre underhåll	692 801	-692 801	693 000	693 000
Balanserat resultat	35 147 313	69 031	-693 000	34 523 344
Årets resultat	-623 770	623 770	-1 572 704	-1 572 704
Eget kapital	123 930 879	0	-1 572 704	122 358 176

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	35 216 344
Årets resultat	-1 572 704
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-693 000
Totalt	32 950 641

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	316 731
Balanseras i ny räkning	33 267 372

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	16 043 278	16 484 608
Övriga rörelseintäkter	3	711 684	246 626
Summa rörelseintäkter		16 754 962	16 731 235
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 241 800	-9 584 698
Övriga externa kostnader	9	-1 257 697	-1 399 969
Personalkostnader	10	-438 468	-421 101
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 919 292	-4 958 171
Övriga rörelsekostnader	11	-1 225 000	0
Summa rörelsekostnader		-16 082 258	-16 363 940
RÖRELSERESULTAT		672 703	367 295
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		155 856	35 940
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-2 401 264	-1 027 005
Summa finansiella poster		-2 245 407	-991 065
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 572 704	-623 770
ÅRETS RESULTAT		-1 572 704	-623 770

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 20	200 266 454	204 146 080
Maskiner och inventarier	14	214 403	149 666
Pågående projekt	15	9 131	0
Summa materiella anläggningstillgångar		200 489 987	204 295 746
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		200 489 987	204 295 746
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		533 121	1 144 436
Övriga fordringar	16	4 140 420	11 100 073
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	473 198	439 510
Summa kortfristiga fordringar		5 146 738	12 684 018
Kassa och bank			
Kassa och bank		12 004 777	3 229 984
Summa kassa och bank		12 004 777	3 229 984
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		17 151 515	15 914 003
SUMMA TILLGÅNGAR		217 641 502	220 209 748

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 639 557	63 639 557
Kapitaltillskott		25 074 978	25 074 978
Fond för yttre underhåll		693 000	692 801
Summa bundet eget kapital		89 407 535	89 407 336
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		34 523 344	35 147 313
Årets resultat		-1 572 704	-623 770
Summa fritt eget kapital		32 950 641	34 523 543
SUMMA EGET KAPITAL		122 358 176	123 930 879
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	11 537 620	27 952 592
Summa långfristiga skulder		11 537 620	27 952 592
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	81 301 325	65 656 353
Leverantörsskulder		818 779	502 686
Övriga kortfristiga skulder		86 065	229 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 539 537	1 937 706
Summa kortfristiga skulder		83 745 706	68 326 277
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		217 641 502	220 209 748

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	672 703	367 295
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 919 292	4 957 973
	5 591 996	5 325 268
Erhållen ränta	155 856	35 940
Erlagd ränta	-2 213 302	-810 379
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 534 550	4 550 829
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	616 962	-1 428 109
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-413 504	235 992
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 738 008	3 358 712
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 113 534	-953 503
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 113 534	-953 503
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-770 000	-5 715 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-770 000	-5 715 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 854 474	-3 309 791
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	13 915 924	17 225 715
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	15 770 398	13 915 924

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Jakob i Järfälla har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	20 %
Byggnad	1,02 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	10 854 744	10 856 219
Hysesintäkter lokaler	80 616	87 655
Hysesintäkter lokaler, moms	2 002 751	2 621 378
Hysesintäkter garage	834 089	852 910
Hysesintäkter garage, moms	60 600	49 063
Hysesintäkter förråd	28 446	32 672
Hysesintäkter förråd, moms	8 400	0
Deb. fastighetsskatt, moms	178 626	0
Vatten	0	1 221 621
Vatten, moms	1 141 812	0
El, moms	595 361	708 085
Uppvärmning, moms	10 732	0
Gemensamhetslokal	17 600	10 500
Övriga serviceavgifter	0	1 250
Nycklar/lås vidarefakturering	4 200	0
Dröjsmålsränta	4 550	0
Pantsättningsavgift	5 775	39 606
Överlåtelseavgift	14 443	0
Andrahandsuthyrning	15 759	3 623
Vidarefakturerade kostnader	151 056	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	33 706	0
Öres- och kronutjämning	12	27
Summa	16 043 278	16 484 608

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	123 385
Övriga intäkter	540 797	123 241
Försäkringsersättning	169 717	0
Övriga intäkter, moms	1 170	0
Summa	711 684	246 626

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	594 079	534 640
Fastighetsskötsel utöver avtal	24 230	35 639
Fastighetsskötsel gård enl avtal	124 533	112 080
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	14 774	78 330
Larm och bevakning	0	2 250
Städning enligt avtal	515 822	462 978
Städning utöver avtal	133 077	43 816
Besiktningar	4 886	0
Hissbesiktning	16 422	15 421
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2 958	257 086
Brandskydd	8 004	212 391
Myndighetstillsyn	10 890	5 008
Gårdkostnader	8 153	44 395
Gemensamma utrymmen	8 804	25 420
Sophantering	66 652	60 072
Snöröjning/sandning	103 906	61 048
Serviceavtal	231 420	87 175
Förbrukningsmaterial	45 571	94 509
Summa	1 914 179	2 132 256

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	50 261
Installationer	0	2 214
Bostadsrättslägenheter	2 001	3 160
Hyseslokaler	48 499	33 747
Tvättstuga	172 690	132 423
Trapphus/port/entr	12 476	116 659
Sophantering/återvinning	0	28 019
Dörrar och lås/porttele	101 202	199 348
Bastu/pool	4 542	0
Övriga gemensamma utrymmen	5 586	11 944
VVS	332 148	98 215
Värmeanläggning/undercentral	15 592	26 939
Ventilation	6 874	0
Elinstallationer	205 805	76 322
Hissar	173 453	97 088
Tak	8 377	10 169
Fasader	5 282	8 168
Fönster	7 291	4 789
Balkonger/altaner	0	17 463
Mark/gård/utemiljö	35 560	27 813
Vattenskada	3 166	0
Skador/klotter/skadegörelse	11 775	19 889
Summa	1 152 319	964 630

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Huskropp utvändigt	0	168 367
Tvättstuga	0	168 327
Entr/trapphus	0	165 019
Lås	0	13 843
Gemensamma utrymmen	0	121 894
VVS	0	199 021
Ventilation	51 956	162 124
Elinstallationer	264 775	19 532
Hiss	0	931 413
Summa	316 731	1 949 539

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	1 194 792	1 445 636
Uppvärmning	741 811	744 505
Vatten	538 579	616 515
Sophämtning/renhållning	501 247	411 872
Grovsopor	44 508	36 013
Summa	3 020 937	3 254 541

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	369 674	0
Kabel-TV	83 746	62 387
Bredband	196 741	147 063
Samfällighetsavgifter	499 998	401 157
Fastighetsskatt	687 475	673 125
Summa	1 837 635	1 283 732

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 606	10 942
Tele- och datakommunikation	14 781	15 716
Juridiska åtgärder	374 851	417 854
Inkassokostnader	28 085	4 461
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	225 395	0
Revisionsarvoden extern revisor	41 021	28 292
Revisionsarvoden internrevisor	13 150	0
Styrelseomkostnader	2 180	15 520
Fritids och trivselkostnader	5 716	44 482
Föreningskostnader	76 946	96 466
Förvaltningsarvode enl avtal	333 647	357 694
Överlåtelsekostnad	25 732	0
Pantsättningskostnad	11 714	0
Korttidsinventarier	14 733	0
Administration	42 135	89 768
Konsultkostnader	33 436	308 205
Bostadsrätterna Sverige	10 570	10 570
Summa	1 257 697	1 399 969

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	330 330	293 654
Övriga arvoden	26 301	60 198
Löner till kollektivanst	14 950	0
Revisionsarvode arvoderad	0	12 099
Bilersättning skattefri	500	0
Arbetsgivaravgifter	66 387	55 150
Summa	438 468	421 101

NOT 11, EXTRAORDINÄRA KOSTNADER

	2023	2022
Extraordinära kostnader (ersättning skada)	-1 225 000	0
Summa	-1 225 000	0

NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	2 397 583	1 026 106
Dröjsmålsränta	6	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	3 675	0
Övriga räntekostnader	0	899
Summa	2 401 264	1 027 005

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	244 656 960	243 707 457
Årets inköp	975 000	953 503
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	245 631 960	244 656 960
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-40 510 880	-35 643 314
Årets avskrivning	-4 854 626	-4 867 564
Utgående ackumulerad avskrivning	-45 365 506	-40 510 880
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	200 266 454	204 146 080
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 819 000</i>	<i>7 819 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	228 173 000	228 173 000
Taxeringsvärde mark	101 000 000	101 000 000
Summa	329 173 000	329 173 000

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 659 217	1 659 217
Inköp	129 403	0
Utgående anskaffningsvärde	1 788 620	1 659 217
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 509 551	-1 419 144
Avskrivningar	-64 666	-90 407
Utgående avskrivning	-1 574 217	-1 509 551
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	214 403	149 666

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	9 131	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	9 131	0

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	110 767	3 447
Skattefordringar	263 431	277 781
Klientmedel	0	5 670 736
Inkasso	0	53 927
Övriga kortfristiga fordringar	600	0
Placeringskonto hos förvaltare	0	78 978
Transaktionskonto	1 789 533	0
Borgo räntekonto	1 976 089	5 015 204
Summa	4 140 420	11 100 073

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	49 021
Förutbet försäkr premier	402 945	369 674
Förutbet kabel-TV	21 013	20 815
Förutbet bredband	49 240	0
Summa	473 198	439 510

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-10-30	4,56 %	12 707 823	12 707 823
Handelsbanken	2024-03-01	0,72 %	14 877 592	14 977 592
Handelsbanken	2024-09-30	0,81 %	13 000 000	13 000 000
Handelsbanken	2024-10-30	4,56 %	19 403 909	19 923 909
Handelsbanken	2026-03-01	4,10 %	11 687 620	11 837 620
Handelsbanken	2024-10-30	4,56 %	9 825 000	9 825 000
Handelsbanken	2024-09-30	4,57 %	11 337 001	11 337 001
Summa			92 838 945	93 608 945
Varav kortfristig del			81 301 325	65 656 353

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 88 988 945 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	4 500	1 223
Uppl kostnad Städning entrepr	0	2 264
Uppl kostn el	170 993	176 492
Uppl kostnad Värme	93 250	91 677
Uppl kostn räntor	445 366	257 404
Uppl kostnad Sophämtning	6 271	5 919
Uppl kostn rep och underhåll	19 500	0
Förutbet hyror/avgifter	0	1 402 727
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	799 657	0
Summa	1 539 537	1 937 706

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	214 587 000	214 587 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Järfälla

Anna Elisabeth Vestlund
Styrelseledamot

Anne-Charlotte Backlund
Styrelseledamot

Bo Thomas Persson
Styrelseledamot

Habtom Kidane Haile
Styrelseledamot

Julio Segundo Fuentes Hidalgo
Ordförande

Lars Henrik Samuelsson
Styrelseledamot

Mart Dahlström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision AB
Adnin Ali, BoRevision i Sverige AB
Extern revisor

Christofer Sette
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2024 16:10

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 10.04.2024 03:37

DOCUMENT ID:

Syb7v6vmg0

ENVELOPE ID:

BkgMvTD7gR-Syb7v6vmg0

DOCUMENT NAME:

Brf Jakob i Järfälla, 716420-3122 - Årsredovisning 2023.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bo Thomas Persson it@brfjakob.se	Signed Authenticated	10.04.2024 08:49 10.04.2024 08:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/04/03) IP: 145.40.28.27
2. Julio Segundo Fuentes Hidalgo ordforande@brfjakob.se	Signed Authenticated	10.04.2024 09:31 10.04.2024 09:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/11/29) IP: 193.203.13.210
3. Anna Elisabeth Vestlund sekreterare@brfjakob.se	Signed Authenticated	10.04.2024 09:40 10.04.2024 09:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/09/23) IP: 192.44.242.200
4. MART DAHLSTRÖM sakerhet@brfjakob.se	Signed Authenticated	10.04.2024 09:56 10.04.2024 09:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/03/19) IP: 145.40.28.56
5. HABTOM KIDANE HAILE ekonomi@brfjakob.se	Signed Authenticated	10.04.2024 11:51 10.04.2024 11:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/02/02) IP: 165.1.243.120
6. LARS HENRIK SAMUELSSON fastighet@brfjakob.se	Signed Authenticated	10.04.2024 12:06 10.04.2024 11:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/04/23) IP: 147.161.188.164
7. ANNE-CHARLOTTE BACKLUND adm@brfjakob.se	Signed Authenticated	10.04.2024 13:35 10.04.2024 13:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/01/04) IP: 192.36.202.254
8. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	10.04.2024 14:48 10.04.2024 14:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26) IP: 20.71.225.201
9. Billy Christofer Sette Chsette@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2024 16:10 10.04.2024 16:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/16) IP: 145.40.28.109

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jakob i Järfälla för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Jakob i Järfälla för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Utän att det påverkar mina/våra uttalanden ovan vill vi informera om att styrelsen i sin förvaltning har brutit avseende att skatter och avgifter vid ett flertal tillfällen under räkenskapsåret inte har betalats i rätt tid.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Christofer Sette
Av föreningen vald revisor





Document history

COMPLETED BY ALL:
10.04.2024 16:01

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 10.04.2024 03:37

DOCUMENT ID:
S1mw6wmlC

ENVELOPE ID:
r1zv6DXg0-S1mw6wmlC

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse digitalt.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed	10.04.2024 14:47	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26)
	Authenticated	10.04.2024 14:20	Low	IP: 20.71.225.201
2. Billy Christofer Sette Chsette@gmail.com	Signed	10.04.2024 16:01	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/09/16)
	Authenticated	10.04.2024 15:26	Low	IP: 145.40.28.109

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed