

Årsredovisning 2025

Brf Järfällahusen

713200-0360



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Järfällahusen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Järfälla .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1954-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-29 hos 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
JAKOBSBERG 2:1054	1951	Järfälla
JAKOBSBERG 2:975	1951	Järfälla

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1971.

Föreningen har 71 bostadsrätter om totalt 4 551 kvm och 5 lokaler om 129 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 902 kvm.

Styrelsens sammansättning

David Björkman	Ordförande
Amanda Mattsson	Styrelseledamot
Åsa Helena Gustafsson	Styrelseledamot
Helen Elisabet Bjällskog	Styrelseledamot
Mattias Flink	Styrelseledamot
Rigers Bärdufi	Styrelseledamot
Thomas Mellin	Styrelseledamot

Valberedning

Mats Söderman
Jessica Bodin
Hafsa Bashir

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Joakim Häll Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2026-03-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2067. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2016** ● Byte av belysning i trapphus
Byte av fasadbelysning
Byte av sandlåda
Installation garagebelysning
Stamspolning
- 2017** ● Byte av källarbelysning
Installation utomhusbelysning - gångväg bakom Hammarvägen
Åtgärdsanalys stammar
- 2018** ● Stambyte i samtliga byggnader
Obligatorisk ventilationskontroll
- 2019** ● Översyn av balkonger
- 2020** ● Översyn av torkrum och tvättstugor
- 2020-2021** ● Översyn låssystem allmänna utrymmen
- 2021** ● Byte av källardörrar
Byte av grillar i utemiljö
Ytbehandling av källargolv
Målning av tvättstugor och torkrum
- 2022** ● Målning av garageportar
Besiktning av lekplatsen
Installation av porttelefoner och informationstavlor
Omläggning av stenplattor
Målning av trapphus
- 2023** ● Inköp ny tvättmaskin på Hammarvägen
- 2024** ● Installation av lås till fönster i trapphusen
Uppdatering av underhållsplan
Inspektion elsäkerhet i samtliga byggnader
Uppsättning av skyltar och uppmärkingar i enlighet med brandsäkerhetsregler
Inspektion brandsäkerhet i samtliga byggnader
- 2025** ● Översyn av skyddsrumen
Takbesiktning för samtliga byggnader

Planerade underhåll

- 2026** ● Åtgärda brister i skyddsrum och beställa inspektion av MSB
Nyinspektion av balkonger
Byte av tak och åtgärd av fuktskadade vindsutrymmen
- 2029** ● Renovering av balkonger

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Elleverantör	EON
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Gruppavtal TV	Tele2
Internetleverantör	Telenor, ComHem, Internetnord
Parkeringsbolag	Parkman
Snöröjning	El och Fastighetsservice AB (EFS AB)
Teknisk förvaltning	El och Fastighetsservice AB (EFS AB)
Trädgårdsskötsel	El och Fastighetsservice AB (EFS AB)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

*Beslut att höja avgifterna med 10% från och med 2026-03-01.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 16%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 88 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 89 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 646 846	3 983 439	4 188 209	3 968 274
Resultat efter fin. poster	163 200	-780 915	-1 329 145	-607 465
Soliditet (%)	4	4	6	9
Yttre fond	706 784	706 784	569 506	1 077 325
Taxeringsvärde	64 864 000	73 756 000	73 756 000	73 756 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	934	806	822	775
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,5	91,8	90,5	88,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 922	7 088	7 230	7 329
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 426	6 579	6 711	6 803
Sparande / kvm totalyta, kr	178	29	-92	175
Elkostnad / kvm totalyta, kr	35	31	34	42
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	221	220	257	194
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	70	58	55	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	326	310	346	261
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,76	1,84	4,07	1,10
Räntekänslighet (%)	7,41	8,79	8,79	9,33

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2024-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	230 875	-	-	230 875
Fond, yttre underhåll	706 784	-	215 268	922 052
Balanserat resultat	1 230 203	-780 915	-215 268	234 019
Årets resultat	-780 915	780 915	163 200	163 200
Eget kapital	1 386 947	0	163 200	1 550 147

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	234 019
Årets resultat	163 200
Totalt	397 220

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	221 268
Balanseras i ny räkning	175 952
	397 220

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 646 846	3 983 439
Övriga rörelseintäkter	3	202 732	14 416
Summa rörelseintäkter		4 849 578	3 997 855
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 766 228	-2 762 785
Övriga externa kostnader	9	-176 444	-306 828
Personalkostnader	10	-61 899	-278 017
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-804 312	-886 392
Summa rörelsekostnader		-3 808 883	-4 234 022
RÖRELSERESULTAT		1 040 695	-236 167
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		958	55 167
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-878 452	-599 915
Summa finansiella poster		-877 494	-544 748
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		163 200	-780 915
ÅRETS RESULTAT		163 200	-780 915

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	32 082 168	32 857 752
Maskiner och inventarier	13	86 188	114 916
Summa materiella anläggningstillgångar		32 168 356	32 972 668
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 168 356	32 972 668
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 121	62 988
Övriga fordringar	14	1 734 470	1 627 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	62 094	71 413
Summa kortfristiga fordringar		1 818 685	1 761 427
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	1 000
Summa kassa och bank		0	1 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 818 685	1 762 427
SUMMA TILLGÅNGAR		33 987 041	34 735 096

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		230 875	230 875
Fond för yttre underhåll		922 052	706 784
Summa bundet eget kapital		1 152 927	937 659
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		234 019	1 230 203
Årets resultat		163 200	-780 915
Summa fritt eget kapital		397 220	449 287
SUMMA EGET KAPITAL		1 550 147	1 386 947
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	31 501 503	32 252 151
Leverantörsskulder		205 252	332 414
Skatteskulder		0	9 883
Övriga kortfristiga skulder		14 670	45 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	715 469	708 547
Summa kortfristiga skulder		32 436 894	33 348 149
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 987 041	34 735 096

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 040 695	-236 167
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	804 312	886 392
	1 845 007	650 225
Erhållen ränta	958	55 167
Erlagd ränta	-945 315	-605 850
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	900 649	99 542
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	47 462	-284 196
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-93 744	-302 094
Kassaflöde från den löpande verksamheten	854 367	-486 749
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-143 645
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-143 645
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-750 648	-643 521
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-750 648	-643 521
ÅRETS KASSAFLÖDE	103 719	-1 273 915
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 317 497	2 591 412
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 421 217	1 317 497

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Järfällahusen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Byggnad	4,00 - 6,66 %
El	2,02 %
Fasader	2,53 %
Stomme och grund	0,99 %
Stamledningar VA	2,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 250 218	3 646 654
Hysesintäkter, lokaler	101 428	122 767
Hysesintäkter, p-platser	285 275	213 087
Övriga intäkter	9 925	931
Summa	4 646 846	3 983 439

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	-0
Övriga intäkter	202 734	14 416
Summa	202 732	14 416

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	172 794	162 024
Städning	108 156	108 156
Besiktning och service	11 100	31 343
Trädgårdsarbete	14 962	10 793
Övrigt	170 893	168 264
Snöskottning	52 917	93 429
Summa	530 822	574 009

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	9 225	19 596
Trapphus/port/entr	0	5 666
Källarutrymmen	0	3 812
Soprum/miljöanläggning	11 384	12 357
Dörrar och lås/porttele	27 039	11 402
Övriga gemensamma utrymmen	0	7 813
VA	13 250	7 193
El	2 553	15 150
Fönster	0	3 545
Garage och p-platser	0	1 305
Försäkringsärende/vattenskada	29 476	14 450
Summa	92 927	102 289

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Kabel-tv/bredband	0	6 000
Fönster	0	28 440
Summa	0	34 440

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	169 741	154 084
Uppvärmning	1 083 830	1 079 979
Vatten	344 140	285 037
Sophämtning	232 650	222 906
Summa	1 830 361	1 742 006

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	88 798	82 472
Kabel-TV	90 312	89 124
Bredband	1 800	3 890
Fastighetsskatt	131 209	134 556
Summa	312 119	310 042

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 354	2 925
Övriga förvaltningskostnader	59 046	68 199
Juridiska kostnader	11 181	79 763
Revisionsarvoden	24 000	25 000
Ekonomisk förvaltning	80 863	130 942
Summa	176 444	306 828

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	47 100	58 700
Löner, arbetare	0	152 850
Sociala avgifter	14 799	66 467
Summa	61 899	278 017

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	878 376	598 316
Övriga räntekostnader	76	1 599
Summa	878 452	599 915

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 941 912	43 941 912
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43 941 912	43 941 912
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 084 160	-10 226 496
Årets avskrivning	-775 584	-857 663
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 859 744	-11 084 160
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	32 082 168	32 857 752
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>807 000</i>	<i>807 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 396 000	50 626 000
Taxeringsvärde mark	17 468 000	23 130 000
Summa	64 864 000	73 756 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	621 716	478 071
Årets inköp	0	143 645
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	621 716	621 716
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-506 800	-478 071
Årets avskrivning	-28 728	-28 729
Utgående ackumulerad avskrivning	-535 528	-506 800
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	86 188	114 916

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 829	13 029
Skattefordringar	4 454	0
Övriga fordringar	298 970	297 500
Klientmedelskonto Alla BRF / SBC	0	-58 009
Nabo Klientmedelskonto	982 336	877 100
Borgo	438 881	497 407
Summa	1 734 470	1 627 026

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	325	12 818
Städning	9 013	9 013
Försäkringspremier	30 149	28 494
Bredband	150	150
Förvaltning	22 457	20 938
Summa	62 094	71 413

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-01-20	2,71 %	8 541 475	8 743 665
Nordea Hypotek	2026-07-22	2,39 %	13 841 706	14 171 632
Nordea Hypotek	2026-04-17	2,62 %	9 118 322	9 336 854
Summa			31 501 503	32 252 151
Varav kortfristig del			31 501 503	32 252 151

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 766 043 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 469	12 425
El	15 991	15 805
Uppvärmning	134 580	138 224
Utgiftsräntor	162 725	229 588
Löner	14 799	0
Förutbetalda avgifter/hyror	287 805	288 505
Sociala avgifter	47 100	0
Beräknat revisionsarvode	48 000	24 000
Summa	715 469	708 547

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	35 864 200	35 864 200

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Brf Järfällahusens tidigare förvaltare AllaBrf, nu Vitling Bostadskonsult AB har begärts i konkurs 2024-12-23. Föreningens fordran om 297.500 kr har bevakats i konkursen.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-03.

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

Järfälla

David Björkman
Ordförande

Amanda Mattsson
Styrelseledamot

Åsa Helena Gustafsson
Styrelseledamot

Helen Elisabet Bjällskog
Styrelseledamot

Mattias Flink
Styrelseledamot

Rigers Bärdufi
Styrelseledamot

Thomas Mellin
Styrelseledamot

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

Joakim Häll
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.06.2026 12:00

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 03.06.2026 15:14

DOCUMENT ID:

ryb6nujpxfl

ENVELOPE ID:

Hk2h_ipeMx-ryb6nujpxfl

DOCUMENT NAME:

Brf Järfällahusen, 713200-0360 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

20 pages

SHA-512:

ac2480f43b1d88653e2979d5e54115105f9ce8d3483ce0
97d622bc916451ea266c6b5334d84bdd4eb241388d018
8eeb574e410de5ea9eb63d499538d63be51dc

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AMANDA MATTSSON amanda04.mattsson@gmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2026 15:17 03.06.2026 15:16	eID Low	Swedish BankID IP: 81.170.206.58
2. MATTIAS FLINK mattias.flink@abtbolagen.se	 Signed Authenticated	03.06.2026 15:17 03.06.2026 15:16	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.51.98
3. Helen Elisabet Bjällskog helenbjallskog@gmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2026 17:17 03.06.2026 17:13	eID Low	Swedish BankID IP: 194.236.4.78
4. Åsa Helena Gustafsson asahelena.gustafsson@gmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2026 17:29 03.06.2026 17:27	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.152.61
5. RIGERS BËRDUFI berdufirigers@gmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2026 19:02 03.06.2026 19:01	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.73.177
6. THOMAS MELLIN thomas.mellin@entreprenadhuset.se	 Signed Authenticated	03.06.2026 20:05 03.06.2026 20:02	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.41
7. DAVID BJÖRKMAN davidbjorkman0@gmail.com	 Signed Authenticated	04.06.2026 06:44 03.06.2026 21:18	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.218.74
8. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	04.06.2026 12:00 04.06.2026 11:54	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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



PADES
sealed

Attachments

No attachments related to this 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Järfällahusen , org.nr. 713200-0360

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Järfällahusen för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Järfällahusen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.06.2026 12:01

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 03.06.2026 15:14

DOCUMENT ID:

rkT3di6xfx

ENVELOPE ID:

S1n20o6eMe-rkT3di6xfx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Järfällahusen.pdf

2 pages

SHA-512:

8b2fe548261ecbfbeeff2ed6e7ec1d62c863a2a6632dc78
da932488bc8e53ab07be34d39f361a254c4e0a629e4bca
6e167b8fc2a01630f3ea68b52be1d5847e7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Rickard Häll	Signed	04.06.2026 12:01	eID	Swedish BankID
joakim.hall@kungsbronbo revision.se	Authenticated	04.06.2026 11:53	Low	IP: 213.88.193.73

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

Attachments

No attachments 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

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