

ÅRSREDOVISNING 2023

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JAKTFLYGET

Flygarvägen 43, 175 69 Järfälla

Org.nr: 769624-6912



Innehåll

År 2023 i korthet	3
Förvaltningsberättelse	4
Föreningen	4
Byggnader och lokaler etc	4
Förvaltning	6
Underhåll och skötsel	7
Ekonomi	9
Årsredovisning	10
Flerårsöversikt	10
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Noter	16
Underskrifter	21

769624-6912

År 2023 i korthet

Ett utmanade år för alla, så även för föreningen. Trots det så firade vi i augusti att Brf Jaktflyget funnits i tio år med bland annat aktiviteter för barnen, tårta och bubbel!

Under året har föreningen tagit stora steg mot såväl ekologisk som ekonomisk hållbarhet genom installation av solceller, gemensam el (IMD) och laddstolpar. Projektet har finansierats med hjälp av ett lån på 6 Mkr och kommer bidra till att stärka föreningens kassaflöde. Solcellerna har, trots lite förseningar med installationen, redan börjat leverera hållbar energi till föreningen. Lagom till årets högsäsong för solsken var solcellerna på alla tak redo att producera med full effekt. Hittills har vi undvikit utsläpp av ca 60 ton koldioxid, motsvarande plantering av 83 träd. Den sociala hållbarheten fick sig en skjuts bland annat vid tioårsjubileet, adventsfika och fixardagar!

Styrelsen har fortsatt arbetet tillsammans med förvaltaren Fenix med kostnadskontroll och intäktsökning för att stärka föreningens ekonomi trots utmaningar med höga ränte- och energikostnader. Under 2024 planerar

styrelsen att omförhandla avtal vilket väntas få effekt under 2025. Dessutom kommer styrelsen besluta om en avgiftshöjning under slutet av 2024 samt under 2025 för att anpassa ekonomin efter det nya ränteläget. Tack vare dessa insatser beräknas föreningens ekonomiska ställning att stärkas inom de kommande åren.

Vi är tacksamma för medlemmarnas förståelse och samarbete under dessa tider och ser fram emot att fortsätta arbeta tillsammans mot en starkare ekonomi och en fortsatt attraktiv förening.

I början av 2024 sålde föreningen en lägenhet om 3 rum och kök på Flygarvägen 13 som tidigare varit upplåten med hyresrätt vilket gav ekonomin en förstärkning om ca 2,4 Mkr.

Vi har välkomnat 16 nya medlemmar under 2023 och i april 2024 även en ny lokalhyresgäst som bedriver konsthantverk på Flygarvägen 29, i en lokal som varit vakant en tid.

/styrelsen



Nyckeltal

Avgift ¹⁾

588 kr/kvm

Skuldsättning ²⁾

8 299 kr/kvm

Skuldsättning per br ³⁾

9 054 kr/kvm

Sparande ⁴⁾

-172 kr/kvm

Räntekänslighet ⁵⁾

15,4 %

Avgift/intäkt ⁶⁾

68 %

Nettoomsättning

11,6 Mkr

Resultat efter finansiella poster

- 5 865 351 kr

Tomträtt

nej ⁸⁾

Energikostnad ⁷⁾

271 kr/kvm

Omsättning lägenheter ⁹⁾

8 %

Hyreslägenheter ¹⁰⁾

19 st

Verksamhetslokaler

20 st

1) Avgift per bostadsrättsarea (inkl bredband/TV)

2) Belåning per lägenhetsyta (br+hr). (7 212 kr/kvm per uthyrningsbar area (bostadsrätt, hyresrätt, lokaler och garage)).

3) Belåning per bostadsrättsarea (areauppgift 2022)

4) Per bostadsrättsarea (areauppgift 2022). (-88 kr/kvm per uthyrningsbar yta (br, hr, lokaler och garage)).

5) Lån/tot årsavgift (Om hela ränteökningen skulle täckas genom avgiftshöjning utan andra intäktsökningar eller kostnadsbesparingar)

6) Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

7) Kostnader för fjärrvärme, el och VA per lägenhetsyta (br+hr). (236 kr/kvm per uthyrningsbar yta (br, hr, lokaler och garage)).

8) Föreningen äger marken

9) Antal överlåtelse 2023 / antal lägenheter

10) Vid årskiftet 2023/2024



769624-6912

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jaktflyget i Järfälla, organisationsnummer 769624-6912, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari till och med den 31 december 2023.

Föreningen

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemmar

Föreningen hade 252 medlemmar den 31 december 2023.

Lägenhetsöverlåtelse och upplåtelser

Av föreningens lägenheter överläts 16 lägenheter under året. Vid årsskiftet 2023/2024 upplåts 19 lägenheter med hyresrätt. Under början av 2024 sålde föreningen en av dessa som bostadsrätt.

Revisor

Ordinarie revisor har varit Peter Åsheim, Allians Revision & Redovisning AB.

Valberedning

Valberedningen har sedan föreningsstämman bestått av Ann-Christine Palm, Andreja Sindler och Faride Moshiri.

Sammankallande har utsetts inom gruppen.

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman 2023 bestått av följande personer:

Stefan Lindholm, ledamot / ordförande

David Sigge, ledamot / kassör / IT-ansvarig

David Saveros, ledamot / sekreterare /bitr kassör

Robert Trazska, ledamot / miljöansvarig

Anneli Karmala ledamot / parkeringsansvarig

Svante Möller, ledamot / fastighetsansvarig

Christina Hinnelund, ledamot / kommunikation

Malin Lindh, suppleant / trygghet och grannsamverkan / bitr kommunikation

Styrelsens arbete

Styrelsen har haft 13 protokollförda styrelsemöten under 2023. Dessutom har styrelsen haft löpande arbetsmöten, informationsmöten, byggmöten och möten med konsulter, entreprenörer, myndigheter m.fl.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15 På stämman deltog ca 30 medlemmar.

Byggnader och lokaler etc

Föreningens fastighetsinnehav

Föreningen förvärvade den 1 juli 2013 fastigheten, med fastighetsbeteckning Järfälla Barsbro 1:209 från Järfällabygdens Hus AB. Fastigheten omfattar 27 956 kvadratmeter mark i två skiften där det mindre skiftet består av en parkeringsplats nordost om Attackvägen.

Byggnaderna har adresser på Attackvägen, Jaktvägen och Flygarvägen. Den sammanlagda lägenhetsytan uppgår till 14 643 kvadratmeter. Därtill finns lokaler med en sammanlagd



769624-6912

lokalarea om ca 1 300 kvadratmeter och garage omfattande sammanlagt ca 900 kvadratmeter.

Bostadsbyggnader

Föreningen omfattar sju lamellhus med bottenvåning och tre bostadsvåningar med byggnadsår 1963. Byggnaderna har 27 trapphus och totalt 194 lägenheter. Föreningens lägenheter finns främst i de övre våningsplanen, endast ett fåtal lägenheter finns i markplan. Källare under mark finns i ett par av husen. Lägenhetsstorlekarna fördelar sig på följande sätt:

- 1 rum och kök, 11 lägenheter
- 2 rum och kök, 21 lägenheter
- 3 rum och kök, 105 lägenheter
- 4 rum och kök, 42 lägenheter
- 5 rum och kök, 15 lägenheter

Föreningens lokaler

Föreningen har lägenhetsförråd, cykel- och barnvagnsrum och en föreningslokal. Det finns fyra tvättstugor, varav en grovtvättstuga.

Föreningen har 20 kommersiella lokaler i olika storlekar. Vid årskiftet var två lokaler vakanta.

Styrelsen arbetar aktivt för att undvika vakanser samt med att undersöka möjligheten att hyra ut ytterligare lokaler som inte varit uthyrda tidigare. Att lokalerna fylls med hyresgäster är viktigt för trivselen och tryggheten i området samt förstärker föreningens ekonomi.

Verksamheter i föreningens lokaler som vänder sig till allmänheten är restaurang, kiosk, apotek, frisör, förskola, tandklinik, massagesalong och medicinsk fotvård. I övrigt finns bl a en möbelverkstad. Därutöver hyr Nobina AB en lokal på Flygarvägen 33 som rastlokal för Nobinas busschaufförer (SL). Ny hyresgäst 2024 är en konsthandverkare på Flygarvägen 27.

Kompletterande service finns i det intilliggande Barkarby centrum, där det finns livsmedelsaffär, restaurang, vårdcentral mm.

Parkeringsplatser och garage

Föreningen har 106 parkeringsplatser. Vissa av parkeringsplatserna har eluttag för motorvärmare. Föreningen har också 59 varmgarage. Parkeringsplatserna upplåtes efter ansökan via hemsidan. För fördelning av platser tillämpas föreningens parkeringspolicy.

Under året har installation av elbilsaddare vid några av parkeringsplatserna gjorts. Sammanlagt har sex laddare installerats på tre platser på Flygarvägen och Jaktvägen. Tre av dessa hyrs ut till medlemmar och tre är så kallade öppna platser där vem som helst kan ladda sin bil.

Föreningen har ett avtal om parkeringsövervakning med APCOA.



769624-6912



Föreningslokalen

Föreningslokalen på Flygarvägen 35 kan lånas av boende i föreningen.

Avfallshantering

Föreningen har åtta fristående grupperingar med avfallsskåp utomhus för hushållsavfall och utsorterat matavfall. Under året har antal kärl för restavfall minskats från fyra till tre per plats för att minska kostnaderna.

Genom ett avtal med Brf Barsbroparken har boende tillgång till grovsoprum vid Flygarvägen 14, där utöver källsortering även kan kastas lite större föremål. Det finns även en kommunal återvinningsstation vid Attackvägen.

TV och bredband

Fastigheten är ansluten till bredband via fiber upp till 1 000 Mbit/s. Uppkopplingen köper föreningen av Ownit. I avtalet ingår bredband 250/250 Mbit/s samt IP-telefoni.

Fastigheten är även till ansluten till kabel-TV-nät med Telenor som leverantör. I föreningens avtal med Telenor ingår tjänsten Telenor Stream som möjliggör för boende att se det mesta av tv-utbudet på dator, surfplatta eller mobil.



Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Betalningar, aviseringar och redovisning sköts av föreningens ekonomiska förvaltare Fenix Ekonomi AB, som dessutom administrerar överlåtelse, pantsättning, hyresfrågor mm.

Teknisk förvaltning

Seden i oktober 2023 sköts föreningens fastighetskötsel av Fastighetsägarna AB. De har hand om löpande underhåll och skötsel av byggnaderna och utomhusmiljön. Parkskötsel och snöröjning sköts av MK trädgård.

Städning av gemensamma utrymmen
skräpplockning i parken sköts av Smart Trappstad AB. I början av 2023 tog HR Björkman AB över hanteringen av entrémattor.

Branschföreningar

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och Fastighetsägarna. Genom medlemskapen får föreningen tillgång till professionell rådgivning, möjlighet att delta i kurser mm.

Besiktning och inventering

Besiktning av föreningens hus samt inventering av övriga tillgångar utfördes under 2016. En genomgång av framtida underhållsbehov gjordes under 2017 och en underhållsplan togs fram.

769624-6912

Brandsäkerhet

Den regelbundna brandskyddsöversynen som tidigare utfördes av Brandsäkra AB har tagits över Fastighetsägarna Service som en del av det övergripande fastighetsunderhållet.

Information om föreningen

På föreningens webbplats, brfjaktflyget.se, kan man bl a anmäla sig till parkeringskön och följa arbetet i föreningen. Nyhetsbrev sätts regelbundet upp i trapphusen och publiceras på föreningens webbplats.

För att tydliggöra vilka trivselregler som gäller i området har en medlemsfolder tagits fram och finns tillgänglig på hemsidan.

Aktiviteter för boende i föreningen

Att föreningen funnits i 10 år firades i augusti med fiskdamm och andra lekar för de yngsta, korvgrillning samt fika med tårta samt ett glas vin för den som önskade.

Fixardagar då medlemmar och boende gemensamt gjorde fint i parken hölls i maj och september. Traditionsenligt adventsfika anordnades också i december. Aktiviteterna ordnades av föreningens styrelse och trivselgrupp.

Underhåll och skötsel

De senaste årens stora underhålls- och



renoveringsåtgärder i form av bl.a. komplett utbyte av fönster, byte av avloppstammar och renovering av badrummen, utbyte av entréparter (dörrar och fönster i alla bostadsentréer) mm innebär att föreningens hus nu är i gott skick och inte är i behov av några större renoveringsprojekt de närmaste åren. Arbetet med att kontinuerligt underhålla och sköta byggnader och mark fortsätter dock.

Stambyte 2019-2020

Alla lägenheter har nu fina och moderna badrum. Detta tillsammans med de nya avloppstammarna har gett föreningen en förhöjd standard och minskad risk för vattenskador.

Under året gjordes en 5-årsbesiktning.

Fönster och balkonger

Bytet av föreningens fönster färdigställdes under



769624-6912

2017. En garantibesiktning gjordes under vintern 2019 samt slutbesiktning under våren 2022.

Besikningsåtgärder har utförts under året och fortgår även under början av 2024.

Park och utomhusytor

Besiktning av lekpark och löpande skötsel med bland annat påfyllning av fallsand sker regelbundet.

Under året har styrelsen låtit beställa och utföra trädgårdsarbeten i parken för ökad trygghet och trivsel. Bland annat har, med hjälp av arborister, brutna och vissna grenar tagits bort från träd samt gallring av träd och buskar utförts.

OVK

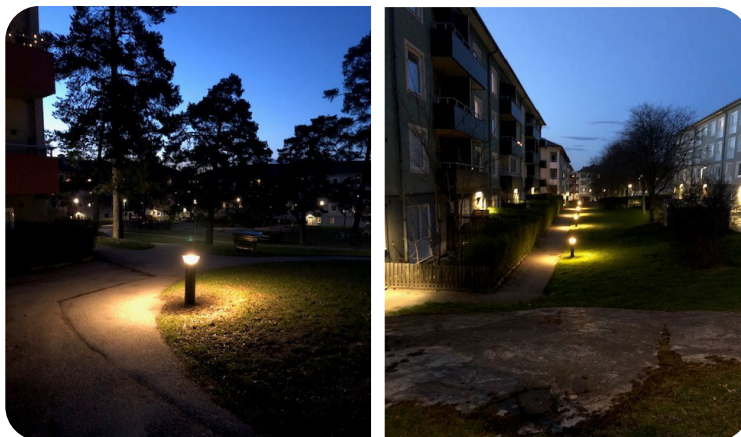
En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) för lokalerna gjordes med hjälp av Vasa bygg AB under 2021 och 2022 och under 2023 genomfördes motsvarande för alla lägenheter. Åtgärder i ett antal lägenheter krävs och kommer göras under våren 2024 av föreningen eller av medlem.

Energihushållning

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med att se över förbrukning och kostnader för el och uppvärmning. Fortsatt intrimning kommer att ske för bästa balans mellan förbrukning, kostnad och komfort.

Solceller, gemensam el och laddstolpar

Installation av solceller på taken har pågått under 2023 och fortsätter med de sista taken under 2024. Ca 1000 paneler omfattande ca 400 kW. Det lokala företaget Järfälla Energi genomförde arbetet.

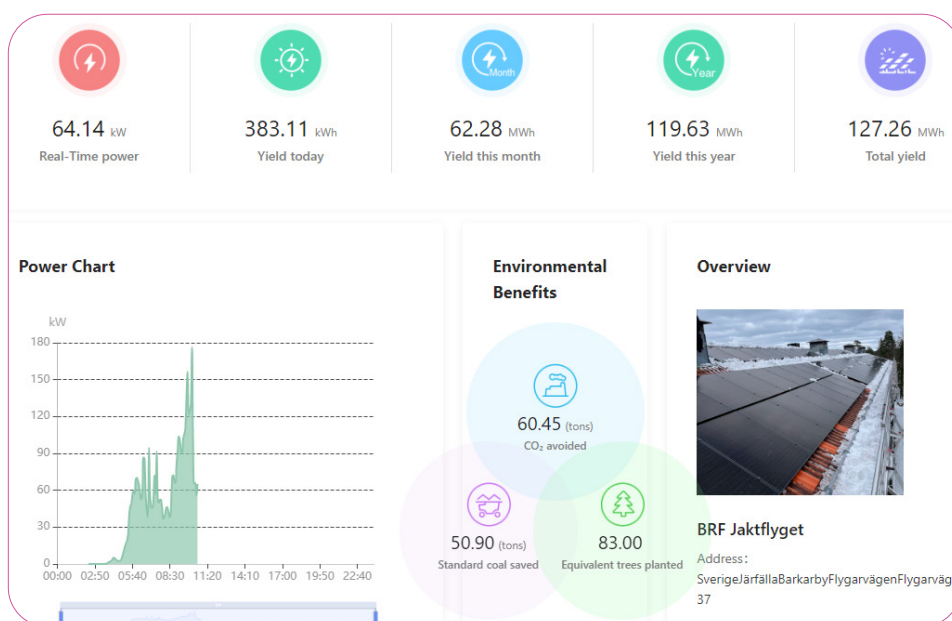


Under hösten 2023 byttes alla elmätare ut och IMD, gemensamt elavtal med individuell mätning och debitering, infördes. Företaget Home Solution har gjort arbetet och det är också med hjälp av dem som mätning och debitering sker. Alla boende kan via Home Solutions- appen följa sin egen elförbrukning.

Under hösten installerades också elbilsaddare. Totalt sex laddare finns nu placerade två och två på Flygarvägen och Jaktvägen. Hälften hyrs ut till boende och övriga är så kallade öppna platser där alla med elbil kan ladda.

Tidigare renoveringar och investeringar

- Nya yttertak – ca 1990
- Fasader – ca 1990
- Renovering balkonger – ca 1990



Solcellernas produktion kan följas i realtid (skanna QR-koden).



769624-6912

- Dränering grund HUS G – 2015
- Nyanläggning av parkeringsplatser samt markbeläggning vid Attackvägen – 2016
- Bytet av låssystem för garageportar – 2016
- Fönsterbyte – 2016-2017
- OVK -2017-2018
- Bytet av låssystem för portar och gemensamma utrymmen – 2018
- Ny avfallslösning – 2019
- Renovering föreningslokalen – 2019
- Energideklaration – 2019
- Renovering av fasader på Flygarvägen (balkonger) samt Attackvägen (bottenvåning) – 2019-2020.
- Stambyte och renovering badrum – 2019-2020
- Byte av elsäkringsskåp i alla lägenheter – 2019-2020
- Uppdatering styrning av varmvattencentralen – 2021
- Byte av entrépartier, dörrar och fönster, i alla bostadsentréer (27 st) – 2022
- Komplettering med belysningspållare i parken för ökad trygghet – 2022
- Radonmätning - 2022
- OVK lokaler - 2022-
- OVK lägenheter - 2023-2024
- IMD - gemensam el med individuell mätning och debitering - 2023
- Elbilsaddare, 6 stycken - 2023
- Solceller - 2023-2024

Ekonomi

Medel till yttre underhåll

För att täcka fastighetens underhållsbehov enligt den ekonomiska planen sätter föreningen av medel till yttre underhåll.

Inteckningar

Inga nya inteckningar har tagits ut under året. Totalt har inteckningar på 121 500 000 kronor tagits ut i fastigheten.

Försäkring

Under våren 2024 upphandlade styrelsen fastighetsförsäkring vilket resulterade i ett byte från Söderberg & Partners hos Protector Försäkring (via Bostadsrätterna) till Länsförsäkringar.

Månadsavgifter och hyror

Årsavgiften var den 31/12 2023 548 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta, exkl bredband/TV.

Avgifterna hölls oförändrade under 2023. Styrelsen ambition är att parera ökade kostnader för räntor och energi mm med besparingar och ökade intäkter och endast i sista hand höja avgifterna. För 2024 har inget beslut tagits om förändring av avgifterna.

För hyresrätterna har efter förhandling med Hyresgästföreningen en tvåårig överenskommelse tecknats om en hyreshöjning om 4,8 % för 2024 och 4,2 % för 2025.



769624-6912



Årsredovisning

Flerårsöversikt

Nyckeltal*	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	588	588	583	565	549
Skuldsättning per kvadratmeter	8 299	7 887	7 887	7 887	6 522
Sparande per kvadratmeter:	-172	124	75	79	170
Räntekänslighet	15.4	14.6	14.7	15.3	13.2
Energikostnad per kvadratmeter:	271	229	241	181	198
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	9 054	8 607	8 607	8 653	7 240
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	68%	69%	70%	73%	66%

*) Se även fotnoter på sid 3

Upplysning vid förlust

Föreningens rörelseresultat för verksamhetsåret 2023 har varit negativt. Detta beror på flera faktorer, inklusive den globala ekonomiska situationen med hög inflation och ökade kostnader för el, räntor, vatten och värme, vilket har haft en negativ inverkan på vår ekonomi. För att möta dessa utmaningar har styrelsen fortsatt att arbeta aktivt tillsammans med Fenix med kostnads kontroll och intäktsökningar, där vi ser ytterligare potential för kostnads sänkningar inom fastighetsskötsel och reparationer. Samtidigt förväntar vi oss en stor inkomstökning genom solcellsprojektet samt utökad uthyrningsgrad och hyresnivåer för verksamhetslokaler. Inga stora projekt är planerade under 2024. Styrelsen har för avsikt att besluta om en avgiftshöjning under slutet av 2024 samt under 2025 för att anpassa ekonomin efter det nya ränteläget. Under 2024 samt 2025 förväntas föreningen gynnas av lägre räntor.

Tack vare dessa insatser beräknas föreningens ekonomiska ställning att stärkas inom de kommande åren.

Förändringar i eget kapital

	Insatser & Uppl avgift	Insatt till - inre fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	176 679 719	-4 770 000	20 652 650	-31 852 115	-1 454 438	159 255 816
Avsättning till yttre fond			257 147	-257 147		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 454 438	1 454 438	0
Årets resultat					-5 865 350	-5 865 350
Belopp vid årets utgång	176 679 719	-4 770 000	20 909 797	-33 563 700	-5 865 350	153 390 466

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-33 563 700
årets förlust	-5 865 350
	-39 429 050

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	-257 147
i ny räkning överföres	-39 171 903
	-39 429 050

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Årsavgifter och hyror		11 479 313	11 060 915
Övriga intäkter		114 899	411 421
		11 594 212	11 472 336
Rörelsens kostnader			
Drift och underhåll	3	-8 863 787	-7 749 675
Övriga externa kostnader	4	-482 647	-337 048
Personalkostnader	5	-311 243	-277 978
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-3 345 208	-3 270 882
		-13 002 885	-11 635 583
Rörelseresultat		-1 408 673	-163 247
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	184 041	34 672
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-4 640 719	-1 325 862
		-4 456 678	-1 291 190
Resultat efter finansiella poster		-5 865 351	-1 454 437
Resultat före skatt		-5 865 351	-1 454 437
Årets resultat		-5 865 351	-1 454 438

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	266 694 872	268 553 570
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	4 202 889	1 486 510
		270 897 761	270 040 080
Summa anläggningstillgångar		270 897 761	270 040 080
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 620 807	67 855
Övriga fordringar		965 503	1 399 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	214 304	207 338
		2 800 614	1 674 646
<i>Kassa och bank</i>		7 916 891	6 734 282
Summa omsättningstillgångar		10 717 505	8 408 928
SUMMA TILLGÅNGAR		281 615 266	278 449 008

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		167 737 500	167 737 500
Uppåtelseavgifter		8 942 219	8 942 219
Fond för yttre underhåll		20 909 797	20 652 650
Fond för utvecklingsutgifter		-4 770 000	-4 770 000
		192 819 516	192 562 369
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-33 563 700	-31 852 115
Årets resultat		-5 865 350	-1 454 438
		-39 429 050	-33 306 553
Summa eget kapital		153 390 466	159 255 816
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13		
	12	57 500 000	38 000 000
Summa långfristiga skulder		57 500 000	38 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	64 000 000	77 500 000
Förskott från kunder		606 994	682 669
Leverantörsskulder		881 286	403 101
Aktuella skatteskulder		926 714	828 232
Övriga skulder	14	206 533	111 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	4 103 273	1 667 995
Summa kortfristiga skulder		70 724 800	81 193 192
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		281 615 266	278 449 008

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-5 865 351	-1 454 438
Justeringar för posters omte ingår i kassaflödet		3 345 208	3 270 882
Betaldskatt		532 432	-1 082 801
Kassa flöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 987 711	733 643
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 552 952	1 199 870
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 966	13 194
Förändring av leverantörsskulder		478 186	-529 293
Förändring av kortfristiga skulder		2 454 940	185 160
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-614 503	1 602 574
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 202 889	-1 114 196
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 202 889	-1 114 196
Finansieringsverksamheten			
Upptagnalån		6 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6 000 000	0
Åretskassaflöde		1 182 608	488 378
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 734 282	6 245 903
Likvida medel vid årets slut		7 916 890	6 734 281

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Alla belopp anges i kronor om inget annat framgår. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Avskrivningar sker i linjär över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningar

	År
Byggnader	150
Stammar	56
Värme	81
El	81
Fasad	81
Fönster	51
Yttertak	81
Ventilation	61
Styr- och övervakning	67

Pågående ombyggnad

Ny, till och ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastigheter. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheterna. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1459kr per lägenhet samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Intäkter

Intäkter redovisas till verkligt värde av förenings fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp). Intäkter från årsavgiften och hyresintäkters resultat avräknas linjärt över den kalendariska perioden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker enligt §54 i föreningens stadgar. Avsättningar ska göras med minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	-7 887 801	-7 891 938
Hyror bostäder	-1 369 871	-1 294 374
Hyror lokaler	-1 547 100	-1 190 598
Hyror garager och p- platser	-638 073	-630 232
Övriga intäkter	-151 367	-465 194
	-11 594 212	-11 472 336

Not 3 Drift och underhåll

	2023	2022
Fastighetsskötsel	1 835 163	1 375 613
Städning	251 284	178 492
Reparationer/löpande underhåll	1 043 689	889 462
El	715 693	693 449
Fjärrvärme	2 494 472	2 211 972
Vatten och avlopp	760 521	755 304
Avfallshantering	541 655	505 775
Fastighetsförsäkring	316 690	274 530
Fastighetsskatt	470 056	456 476
Bredband /TV	434 564	408 603
	8 863 787	7 749 676

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	278 648	275 016
IT-tjänster	21 474	13 217
Övriga kostnader	182 524	48 815
	482 646	337 048

Not 5 Styrelsearvode och revision

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	205 400	194 000
Sociala avgifter	46 470	44 103
Revisionsarvode	59 373	39 875
	311 243	277 978
Summa	311 243	277 978

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	3 327 815	3 253 489
Installationer	17 393	17 393
	3 345 208	3 270 882

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter skatter	17 183	34 672
Övriga ränteintäkter	166 858	0
	184 041	34 672

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till kreditinstitut	4 640 398	1 325 845
Övriga räntekostnader	321	17
	4 640 719	1 325 862

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	233 146 870	233 146 870
Omklassificeringar	1 486 510	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	234 633 380	233 146 870
Ingående avskrivningar	-24 233 794	-20 962 912
Årets avskrivningar	-3 345 208	-3 270 882
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 579 002	-24 233 794
Utgående redovisat värde	207 054 378	208 913 076
Taxeringsvärden byggnader	161 600 000	161 600 000
Taxeringsvärden mark	77 579 000	77 579 000
	239 179 000	239 179 000
Bokfört värde byggnader	207 054 378	208 913 076
Bokfört värde mark	59 640 494	59 640 494
	266 694 872	268 553 570

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 486 510	372 314
Inköp	4 202 889	1 114 196
Omklassificeringar	-1 486 510	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 202 889	1 486 510
Utgående redovisat värde	4 202 889	1 486 510

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	105 235	91 510
Medlemskap Bostadsrätterna	0	10 360
Övrigt	109 069	105 619
	214 304	207 489

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea 39758329332	4,434	2024-03-13	25 000 000	25 000 000
Nordea 39758336010	4,25	2025-04-22	20 000 000	20 000 000
Nordea 39758336177	4,24	2025-04-16	18 500 000	18 500 000
Nordea 39758338536	4,15	2025-05-21	19 000 000	19 000 000
Nordea 39758354922	4,544	2024-04-26	6 000 000	0
Nordea 39758362550	4,73	2024-08-19	13 000 000	13 000 000
Nordea 39758374842	4,74	2024-10-18	20 000 000	20 000 000
			121 500 000	115 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			64 000 000	115 500 000

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	121 500 000	115 500 000
	121 500 000	115 500 000

Not 14 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto moms	29 757	13 179
Depositioner	98 016	98 016
Skatter och arbetsgiveravgifter	78 760	0
	206 533	111 195

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter/avgifter	2 696 983	817 816
Upplupna räntekostnader	787 170	349 856
Fjärrvärme/El	507 714	345 592
Övriga upplupna kostnader	111 407	154 730
	4 103 274	1 667 994

Järfälla den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Lindholm
Ordförande

Robert Trzaska

Christina Hinnelund

Svante Möller

Anneli Karmala

David Saveros

David Sigge

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Åsheim
Auktoriserad revisor

2023



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.06.2024 08:24

SENT BY OWNER:

Stefanie Gourgis · 04.06.2024 17:14

DOCUMENT ID:

SyyDjH2NR

ENVELOPE ID:

ry-RUynhNR-SyyDjH2NR

DOCUMENT NAME:

Brf Jaktflyget - Årsredovisning 2023.pdf

22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. STEFAN ERIK WICTOR LINDHOLM ordforande@brfjaktflyget.se	Signed Authenticated	05.06.2024 11:16 05.06.2024 10:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/11/16) IP: 89.253.106.141
2. David Erik George Sigge kassor@brfjaktflyget.se	Signed Authenticated	05.06.2024 11:22 05.06.2024 11:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/04/03) IP: 109.104.19.10
3. David Gunnar Saveros sekreterare@brfjaktflyget.se	Signed Authenticated	05.06.2024 11:25 05.06.2024 11:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/07/30) IP: 90.129.219.161
4. SVANTE MÖLLER fastighet@brfjaktflyget.se	Signed Authenticated	05.06.2024 13:08 05.06.2024 13:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/12/27) IP: 147.161.188.107
5. CHRISTINA HINNELUND kommunikation@brfjaktflyget.se	Signed Authenticated	05.06.2024 16:48 05.06.2024 16:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/03/05) IP: 89.253.106.215
6. Anneli Karmala Anneli_malin@hotmail.com	Signed Authenticated	05.06.2024 18:22 05.06.2024 18:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/01/08) IP: 89.253.106.213
7. ROBERT TRZASKA miljo@brfjaktflyget.se	Signed Authenticated	05.06.2024 20:27 05.06.2024 20:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/01/01) IP: 89.253.106.175
8. PETER ÅSHEIM peter.asheim@re-allians.se	Signed Authenticated	06.06.2024 08:24 06.06.2024 08:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/10/28) IP: 4.223.114.168

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

Custom events

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

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