

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Järfällahusen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2038.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1954-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Järfälla.

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

Styrelsen

David Mikael Björkman	Ordförande
Ingrid Elisabet Sjölander	Fd ordförande, avgått under året
Thomas Åke Mellin	Ledamot
Annica Mellin	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Götehed	Ordinarie Extern	BoRevision
Joakim Häll	Suppleant Extern	BoRevision

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
JAKOBSBERG 2:975	1951	Järfälla
JAKOBSBERG 2:1054	1951	Järfälla

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1952 och består av 2 flerbostadshus.

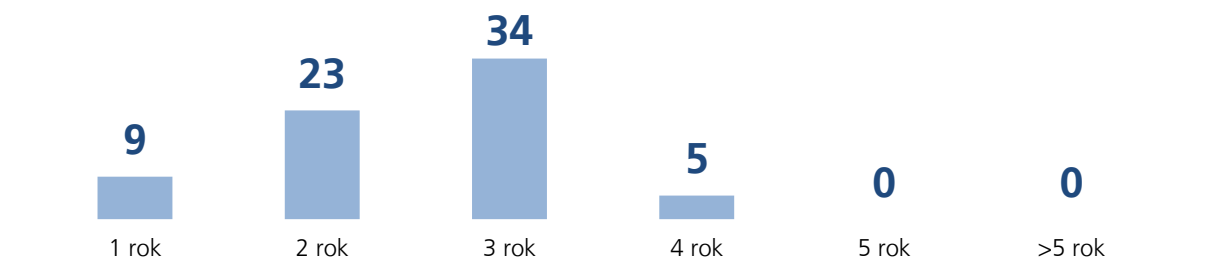
Fastigheternas värdeår är 1971.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 902 m², varav 4 550 m² utgör boyta och 352 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 71 lägenheter med bostadsrätt samt 13 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
CM Ventilation AB	15 m ²	
AF Hälsoskäl	48 m ²	
CM Ventilation AB	40 m ²	

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2038.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av garageportar	2022	
Besiktning av lekplatsen	2022	
Installering av porttelefoner	2022	
Omläggning av stenplattor	2022	
Målning av trapphus	2022	
Ytbehandling av källargolv	2021	
Målning av tvättstugor och torkrum	2021	
Byte av grillar i utemiljö	2021	
Byte av källardörrar	2021	Installation av säkerhetsdörrar och nya låscylindrar
Översyn av torkrum och tvättstugor	2020	Byte av utrustning sker allteftersom behov uppstår
Översyn av låssystem allmänna utrymmen	2020 - 2021	Nytt system aktiverats 2021
Översyn av balkonger	2019	
Obligatorisk Ventilationskontroll	2018	
Stambyte	2018	
Byte av källarbelysning	2017	
Utomhusbelysning	2017	Gångväg bakom Hammarvägen
Åtgärdsanalys av stammar	2017	Eventuellt åtgärdsbeslut tas på extrastämma
Bytt fasadbelysning	2016	
Bytt ut sandlåda	2016	
Satt upp garagebelysning	2016	
Stamspolning	2016	
Bytt belysning i trapphus	2016	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av balkonger	2022	Påbörjat 2021, åtgärder vidtas tidigast 2023
Översyn av fönster	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

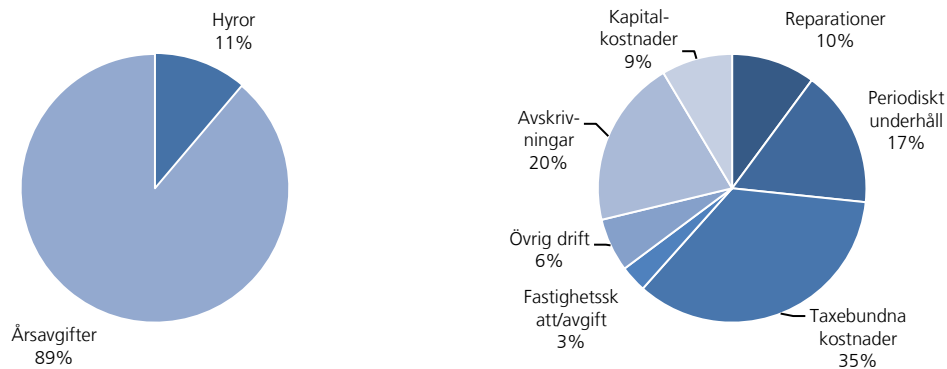
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor, Com Hem, Open Infra
Internet uppkopplingstyp	Bredband, kabel-TV Com Hem
Teknisk förvaltning	El o Fastighetsservice AB (EFS AB)
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elleverantör	EON
Trädgårdsskötsel	El o Fastighetsservice AB (EFS AB)
Snöröjning	El o Fastighetsservice AB (EFS AB)
Parkeringsbolag	Parkman
Gruppavtal TV	Tele2

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 725 193	3 574 260
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 974 730	3 978 841
Finansiella intäkter	4 780	542
Minskning kortfristiga fordringar	0	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	386 392
	3 979 510	4 365 775
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 381 833	3 117 813
Finansiella kostnader	368 486	283 255
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	322 192
Ökning av kortfristiga fordringar	202 587	6 205
Minskning av långfristiga skulder	423 912	485 377
Minskning av kortfristiga skulder	423 013	
	4 799 831	4 214 842
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 904 872	3 725 193
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-820 321	150 932

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Målning av trapphus
Målning a garageportar
Installerat porttelefoner
Omläggning av stenplattor runt fastigheten

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 71 st
Överlåtelse under året: 13 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 94
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 90

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	775	775	775	775
Hyror/m ² hyresrättsyta	365	378	367	331
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 329	7 423	7 529	7 645
Elkostnad/m ² totalyta	42	30	24	24
Värmekostnad/m ² totalyta	194	196	169	203
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	30	29	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	74	58	66	69
Soliditet (%)	9	10	11	11
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-607	-220	129	-334
Nettoomsättning (tkr)	3 968	3 972	3871	3 740

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 550 m² bostäder och 352 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	230 875	0	0	230 875
Fond för yttre underhåll	1 077 325	221 268	-99 674	955 731
S:a bundet eget kapital	1 308 200	221 268	-99 674	1 186 606
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 796 272	-221 268	-120 316	3 137 856
Årets resultat	-607 466	-607 466	219 990	-219 990
S:a fritt eget kapital	2 188 806	-828 734	99 674	2 917 866
S:a eget kapital	3 497 006	-607 466	0	4 104 472

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-607 466
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 017 540
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-221 268</u>
summa balanserat resultat	2 188 806

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>729 087</u>
2 917 893

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 968 274	3 972 067
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 456	6 774
Summa rörelseintäkter		3 974 730	3 978 841
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 150 346	-2 750 792
Övriga externa kostnader	Not 5	-246 602	-204 146
Personalkostnader	Not 6	15 116	-162 875
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-836 657	-798 304
Summa rörelsekostnader		-4 218 490	-3 916 117
RÖRELSERESULTAT		-243 760	62 724
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 780	542
Räntekostnader och liknande resultatposter		-368 486	-283 255
Summa finansiella poster		-363 706	-282 714
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-607 466	-219 990
ÅRETS RESULTAT		-607 466	-219 990

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	34 508 436	35 345 093
Summa materiella anläggningstillgångar	34 508 436	35 345 093
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	34 508 436	35 345 093
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	192 508	8 604
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 926 401	3 738 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	45 591	34 861
Summa kortfristiga fordringar	3 164 500	3 782 234
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 000	1 000
Summa kassa och bank	1 000	1 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 165 500	3 783 234
SUMMA TILLGÅNGAR	37 673 935	39 128 326

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		230 875	230 875
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 077 325	955 731
Summa bundet eget kapital		1 308 200	1 186 606
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		2 796 272	3 137 856
Årets resultat		-607 466	-219 990
Summa ansamlad förlust		2 188 806	2 917 866
SUMMA EGET KAPITAL		3 497 006	4 104 472
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 475 212	18 648 645
Summa långfristiga skulder		9 475 212	18 648 645
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	23 873 340	15 123 819
Leverantörsskulder		160 401	527 794
Skatteskulder		12 543	10 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	655 432	713 472
Summa kortfristiga skulder		24 701 717	16 375 209
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 673 935	39 128 326

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	40 år	40 år
Fasader/balkonger	40 år	40 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel inkl svagström	50 år	50 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 527 894	3 527 894
Hyror lokaler	128 560	132 923
Hyror garage	285 447	307 173
Hyror förråd	4 200	4 130
Överlåtelse/pantsättning	22 218	0
Öresutjämning	-45	-53
	3 968 274	3 972 067

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	6 456	6 774
	6 456	6 774

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	137 208	133 855
	Fastighetsskötsel beställning	7 744	11 570
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	154 222	138 601
	Fastighetsskötsel gård beställning	19 447	59 842
	Larm och bevakning	6 250	0
	Snöröjning/sandning	85 551	67 184
	Städning entreprenad	98 095	103 947
	Städning enligt beställning	2 085	58 500
	Gemensamma utrymmen	414	13 352
	Soppantering	5 319	10 638
	Gård	15 428	13 963
	Serviceavtal	8 607	8 235
	Förbrukningsmateriel	1 868	6 989
		542 238	626 676
	Reparationer		
	Tvättstuga	20 776	246 514
	Trapphus/port/entré	2 458	0
	Lås	7 285	11 501
	VVS	5 343	24 344
	Värmeanläggning/undercentral	37 673	14 844
	Ventilation	0	1 588
	Elinstallationer	0	15 658
	Tak	15 300	7 440
	Fönster	0	3 430
	Mark/gård/utemiljö	0	3 550
	Garage/parkering	0	3 988
	Vattenskada	6 188	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	8 466
		95 023	341 323
	Periodiskt underhåll		
	Underhåll av byggnad	101 100	0
	Entré/trapphus	457 500	0
	Gemensamma utrymmen	0	41 506
	VVS	0	14 192
	Elinstallationer	0	27 195
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	12 725
	Mark/gård/utemiljö	77 487	4 056
	Garage/parkering	93 000	0
		729 087	99 674
	Taxebundna kostnader		
	El	206 808	149 500
	Värme	952 663	962 545
	Vatten	121 058	145 669
	Sophämtning/renhållning	137 760	117 769
	Grovsopor	58 691	65 619
		1 476 980	1 441 102
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	108 017	104 350
	Kabel-TV	69 042	18 517
	Bredband	550	911
		177 609	123 778
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	129 409	118 239
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 150 346	2 750 792

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	725	1 877
	Tele- och datakommunikation	10 400	1 309
	Inkassering avgift/hyra	4 004	0
	Hysesförluster	18	1
	Revisionsarvode extern revisor	22 000	16 500
	Föreningskostnader	450	450
	Styrelseomkostnader	579	3 839
	Fritids- och trivselkostnader	0	959
	Förvaltningsarvode	163 814	160 268
	Administration	34 789	5 730
	Konsultarvode	1 875	5 375
	Tidningar facklitteratur	689	689
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 260	7 150
		246 602	204 146

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	-11 500	124 300
	Sociala kostnader	-3 616	38 575
		-15 116	162 875

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	92 268	92 268
	Yttertak K3	17 442	17 442
	Fasader/balkonger K3	30 523	30 523
	Stomkomplettering förening K3	100 259	61 906
	Stamledningar VA K3	539 167	539 167
	Värmesystem K3	22 674	22 674
	Fastighetsel inkl. svagström K3	29 651	29 651
	Utemiljö allmänt K3	4 673	4 673
		836 657	798 304

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 941 912	42 745 095
	Nyanskaffningar	0	1 196 817
	Utgående anskaffningsvärde	43 941 912	43 941 912
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 596 819	-7 798 515
	Årets avskrivningar enligt plan	-836 657	-798 304
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 433 477	-8 596 819
	Planenligt restvärde vid årets slut	34 508 435	35 345 093
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	807 000	807 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	50 626 000	38 935 000
	Taxeringsvärde mark	23 130 000	16 330 000
		73 756 000	55 265 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	71 600 000	54 070 000
	Lokaler	2 156 000	1 195 000
		73 756 000	55 265 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	14 718	14 576
	Klientmedel hos SBC	1 849 144	2 673 669
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 524
	Fordringar kreditfakturer	7 811	0
		2 926 401	3 738 769

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Städning	9 013	0
	Försäkring	36 578	34 861
		45 591	34 861

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	955 731	866 606
	Reservering enligt stadgar	221 268	165 795
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-99 674	-76 670
	Vid årets slut	1 077 325	955 731

**Not
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
Nordea	-	0	3 522 560	
Nordea	0,550 %	9 475 212	9 495 436	2024-04-17
Nordea	-	0	11 402 935	2022-07-20
Nordea	0,470 %	9 146 169	9 351 533	2023-01-18
Nordea	2,795 %	14 727 171	0	2023-07-20
Summa skulder till kreditinstitut		33 348 552	33 772 464	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-23 873 340	-15 123 819	
		9 475 212	18 648 645	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 652 904 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13

STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	35 864 200	35 864 200

Not 14

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
El	30 010	23 966
Värme	135 509	166 013
Sophämtning	10 216	9 300
Arvoden	39 600	101 050
Sociala avgifter	12 442	31 750
Ränta	102 079	49 139
Avgifter och hyror	325 352	332 254
Tele och datakommunikation	224	0
	655 432	713 472

Not 15

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Styrelsens underskrifter

Järfälla den / 2024

David Mikael Björkman
Ordförande

Annica Mellin
Ledamot

Thomas Åke Mellin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2024

Joakim Häll
Extern revisorssuppleant