

ÅRSREDOVISNING
för
BRF VÅRÅSGÅRDEN I JÄRFÄLLA
Org.nr 716406–3815
Räkenskapsåret 2023





VERKSAMHETSBERÄTTELSE

För bostadsrättsföreningen Våråsgården i Järfälla
Org. Nr 716406–3815

Styrelse

Under verksamhetsåret 2023 har styrelsen bestått av följande medlemmar

Annika Persson	Ordförande
Anders Engelhardt	Kassör
Rasmus Engelman	Ledamot
Christina Agge-Amtner	Ledamot
Anneli Torngren	Ledamot
Marie-Louise Rydström	Suppleant

Valberedning

Ingår i styrelsens uppgifter

Revisorer

Lars Wicander	Revisor
Catrine Wicander	Revisorssuppleant

Sammanträden

Föreningens ordinarie årsstämma hölls i Sjöstugan, nere vid båtklubben, Stäksundet den 10 maj 2023.

11 av 12 lägenheter var representerade, varav en som lämnat fullmakt.

Styrelsen har under året haft åtta (8) protokollförda ordinarie sammanträden.

Föreningens medlemmar har fått nio (9) informationsbrev under året.

Enligt gemensamt beslut har inget arvode betalats ut för styrelsens arbete under året.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Våråsgården i Järfälla registrerades hos Bolagsverket 2000-04-26. Senaste ändringarna av stadgarna registrerades och godkändes den 14 september 2018 hos Bolagsverket (ärendenummer 317551). Föreningen är ett privatbostadsföretag, en så kallad "äkta" bostadsrättsförening.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet är förvärvat enligt nedan

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Stäket 69:1	år 2000	Järfälla

Fastighetens totala yta är 3038 kvm och lägenhetsytan är 897,6 kvadratmeter. De två stadsvillorna är byggda i två plan med sex lägenheter i varje byggnad. I ett av husen finns källarvåning med garageplatser, skyddsrum som idag används som lägenhetsförråd. Därtill tillkommer en sidobyggnad med soprum, två fastighetsförråd samt två öppna platser för cyklar, barnvagnar, grillar m m. Föreningen äger marken.

Huset ligger i Stäket, orienterad mot söder, vid en återvändsgata nära Mälaren. Arkitekten och husprofilen Bengt Lindros har ritat de två byggnaderna som uppfördes av Folkhems Byggnads år 1999 och inflyttningsår 2000. Järfälla kommun har tilldelat fastigheten byggnads märke som belöning för god byggnadskultur. Uppvärmning sker med bergvärme.

Fastigheterna har en komplett fullvärdesförsäkring hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter tolv (12) lägenheter som bostadsrätter och åtta (8) garageplatser samt sex (6) parkeringsplatser utomhus.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter

4 st	3–4 rok á 110,4 kvm
4 st	2 rok á 61,2 kvm
4 st	2 rok/kokvrå á 52,8 kvm

Det har skett en (1) lägenhetsöverlåtelse under året.

I årsavgiften för lägenheterna ingår värme, vatten, källarförråd och abonnemang för TV via Tele2 (fd ComHem). Garageplats och parkeringsplats hyrs separat.

Fastighetslån, taxeringsvärden samt låneränta

Taxeringsvärde 2023	18 100 000 kr
Varav byggnader:	13 600 000 kr
Varav mark:	4 500 000 kr
Fastighetens totala lån:	7 718 324 kr
Låneräntor:	fördelade på två lån
	Lån 1: 3 387 045 kr, 4,40 % ränta – löper till 2026-04-15
	Lån 2: 4 331 279 kr, 0,80 % ränta – löper till 2024-02-21

Nyckeltal/flerårsöversikt	2023	
Årsavgift kr/kvm	726	
Skuldsättning kr/kvm	6 830	
Sparande kr/kvm	125	
Räntekänslighet %	10,72	
Energikostnad kr/kvm	212	
Skuldsättning kr/kvm BR	8 595	
Årsavgifternas andel av intäkterna %	0,85	
Resultat efter finansiella poster	-40 713	

Den redovisade förlusten beror på den planerliga avskrivningen. Vi har också haft en vattenskada som kostat mer än vad som var budgeterat som underhåll för året.

Referensvärden nedan enligt SBAB. Kan skilja mellan banker, mäklare och bostadsrättsorganisationer.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Den totala intäkten, det vill säga bostadsrättens avgift, dividerad med den yta som är upplåten med bostadsrätt i fastigheten, till exempel bostäder, garage och andra lokaler.

Bra <800 kr, OK 800 – 1 000 kr, Titta närmare på <1 000 kr

Skuldsättning per kvadratmeter

Den totala skulden för föreningens lån, dividerad med den totala ytan, vilket innebär de ytor som föreningen tar ut avgift för.

Bra <5 000 kr, OK 5 000 – 10 000 kr, Titta närmare på > 10 000 kr

Sparande per kvadratmeter

Det justerade resultatet dividerat med totalyta, det vill säga de ytor som föreningen tar ut avgift för. Justerat resultat innebär årets resultat plus årets avskrivningar och utrangeringar plus kostnadsfört planerat underhåll. Väsentliga kostnader och intäkter som inte är en del av den normala verksamheten ska även tas med eller dras ifrån.

Bra >250 kr, OK 150 – 250 kr, Titta närmare på <150 kr

Räntekänslighet

Den totala skulden för föreningens lån dividerad med den totala intäkten, det vill säga årsavgifterna från bostadsrätterna. Detta indikerar om avgiften behöver höjas om räntekostnaderna ökar.

Bra <6 %, OK 6-10 %, Titta närmare på > 10 %

Energikostnad per kvadratmeter

Energikostnad för värme, vatten och el dividerad med totalyta.

Bra <200kr, OK 200-250 kr, Titta närmare på > 250 kr

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Den totala skulden för föreningens lån dividerad med bostadsrättsytan som bostäder, garage och andra lokaler. Bra <5 000 kr, OK 5 000 – 10 000 kr, Titta närmare på > 10 000 kr

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgiften dividerat med totala intäkter, vilken kan vara bidrag eller ersättningar från försäkring.

Titta närmare på de andra intäkternas ursprung <80 %

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer underhållsplanen som upprättades år 2010 och stäcker sig fram till år 2030. Planen är till för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden. Genomgång görs årligen för att säkerställa, förlänga och eventuellt förbättra kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön.

Genomfört underhåll av fastigheterna år 2023

Service och översyn av värmepannorna i båda husen. Genomgång av golvvärmen i 6 badrum under hösten. Montering av brandvarnare i alla lägenheter och trapphus, samt avstängning av det automatiska brandlarmet. Byte av lager på cirkulationsfläkten på vinden i 8:an och byte av tidsrelä för ytterbelysningen. Föreningen har tagit beslut om att installera Fiber från Telia, vilket kommer ske under våren 2024. Inga övriga stora planerade underhåll kommer att göras under 2024.

Förvaltning

Föreningens bokföring och revisionsberättelse hanteras externt.

Fastighetens skötsel och förvaltning har under året utförts av styrelsen och föreningens medlemmar.

Händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Föreningens medlemmar har ett gemensamt ansvar för våra hus, då föreningen har självförvaltning. Alla ansvarar för att se till husen och gården och om medlemmen inte kan åtgärda det som behövs göras själv så meddelar medlemmen styrelsen om vad som behöver göras. Trädgårdens skötsel har fortsatt varit fördelat i ansvarsområden mellan medlemmarna, och löpande skötsel av gården som snöskottning, sandning, gräsklippning, byte av lampor i trapp- och ytterbelysning med mera sköts av föreningens medlemmar. Vi har haft två städdagar, en under våren och en under hösten där vi bland annat smörjt dörrar, städat garaget och källarförrådet och bytt en planka på förstukvisten i 8:an, krattat löv och rensat hängrännor.

Vi hade en vattenskada i badrummet lägenhet 221, då en koppling på en vattenledning gick sönder och ledde till vattenskada i taket på duschrummet i lägenhet 201.

Föreningen är idag ansluten till Tele2(fd ComHem) för TV men kommer också installera fiber från Telia, tills vidare kommer vi behålla Tele2(fd ComHem) för TV, men ger medlemmarna frihet att välja internetavtal från flera leverantörer.

Inköp av ny trädgårdsmöbel och försäljning av två av parksofforna och ett trädgårdsbord.

Som vanligt har vi inhandlat blommor till krukor på gården.

Vi har anslutet oss till Boappa, en app som underlättar kommunikation till och mellan alla medlemmar.

Ekonomi

Årsavgifterna har varit oförändrad under året då elpriserna varit på mer normala nivåer under 2023.

Föreningens lån fortlöper och ett av lånen ska omförhandlas 2024.

Underhållsplan

Löper enligt plan.

Lägenhetspärm

Varje lägenhet har en lägenhetspärm, denna pärm följer med lägenheten. Styrelsen/ansvarig medlem informerar och delar, vid behov, ut material som ska sättas in i pärmen. Pärmen lämnas in till styrelsen vid avflyttning, styrelsen/en utvald medlem går igenom pärmen och den lämnas till den nya medlemmen så snart det är möjligt så att den/de lätt ska kunna bekanta sig med föreningen och föreningens arbete.

Trivsel

Föreningen har under året genomfört höst- och vårstädning av trädgården.

Den 19 augusti hade vi kräftskiva ute i trädgården och den första advent arrangerades adventsfika utomhus för föreningens medlemmar samtidigt som vi tände upp julgranen på gården.

Slutord

Ekonomi i bostadsrättsföreningen är bra. Vi vill i styrelsen passa på att tacka Er alla för ett gott samarbete under 2023. Allt nedlagt arbete, som vi alla bidragit med under året och som vi kommer att bidra med har lagt grunden för ett positivt och bra 2024. Vi i styrelsen ser fram emot 2024 med tillförsikt.

Brf Våråsgården i Järfälla

Org.nr. 716406-3815

Resultaträkning		2023-01-01--12-31	2022-01-01--12-31
Rörelsens intäkter			
Månadsavgifter		652 124	575 572
P-platser		67 923	66 800
Övriga intäkter	Not 1	54 419	2 881
Summa rörelsens intäkter		774 466	645 253
Rörelsens kostnader			
Drift	Not 2	-277 221	-314 797
Underhåll	Not 3	-155 177	-78 395
Förbrukningsinvent, o material	Not 4	-1 569	-1 288
Konsultarvoden	Not 5	-31 000	-30 500
Övriga kostnader	Not 6	-11 374	-7 398
Fastighetsavgift		-19 068	-18 228
Summa rörelsens kostnader		-495 409	-450 606
Rörelseresultat före avskrivningar		279 057	194 647
Avskrivningar			
Avskrivningar	Not 7	-203 340	-203 340
Summa avskrivningar		-203 340	-203 340
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		37 887	7 052
Räntekostnader för fastighetslån		-152 719	-77 983
Bankkostnader		-1 598	-1 733
Summa finansiella poster		-116 430	-72 664
ÅRETS RESULTAT		-40 713	-81 357

Brf Våråsgården i Järfälla

Org.nr, 716406-3815

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 7 12 993 129	13 196 469
Summa anläggningstillgångar	12 993 129	13 196 469
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Förutbetalda kostnader	13 235	15 698
Upplupna intäkter	14 744	3 891
Övriga fordringar	18 966	0
	46 945	19 589
Kassa och bank		
Likvida medel	Not 9 1 729 916	1 606 706
	1 729 916	1 606 706
Summa omsättningstillgångar	1 776 861	1 626 295
SUMMA TILLGÅNGAR	14 769 990	14 822 764
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital		
Insatser	6 859 000	6 859 000
Summa bundet eget kapital	6 859 000	6 859 000
Fritt eget kapital		
Fond för fastighetens underhåll	627 673	579 622
Balanserat resultat	-549 780	-468 423
Årets resultat	-40 713	-81 357
Summa eget kapital	6 896 180	6 888 842
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	Not 10 7 718 324	7 773 324
Summa långfristiga skulder	7 718 324	7 773 324

Brf Våråsgården i Järfälla

Org.nr, 716406-3815

Balansräkning forts.	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	8 959	18 991
Skatteskulder	37 296	35 736
Upplupna räntor	31 731	10 738
Förutbetalda hyror	52 641	50 995
Övriga upplupna kostnader	24 859	44 138
Summa kortfristiga skulder	155 486	160 598
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	 14 769 990	 14 822 764

Brf Våråsgården i Järfälla

Org.nr. 716406-3815

Redovisnings- och värderingsprinciper.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 och BFNAR 2023:1.
Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnader.

Byggnader skrivs av med 2% av anskaffningsvärdet.

Inventarier skrivs av över den beräknade livslängden.

Avsättning till fond för fastighetens underhåll görs enligt föreningens stadgar med 0,3% av fastighetens anskaffningskostnad.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter till Resultaträkning

Noter		2023	2022
Not 1	Övriga intäkter		
	Elstödsbidrag	32536	0
	Försäkringsersättning	18068	0
	Överlåtelseavgift	1315	0
	Övriga intäkter	2500	2881
	Summa	54 419	2 881
Not 2	Drift		
	El och värme	152 655	203 027
	Vatten och avlopp	37 358	33 836
	Sophämtning	34 676	31 413
	Försäkringspremier fastighet	37 978	33 773
	Förbrukningsmaterial	1 929	1 225
	Kabel-TV	12 625	11 523
	Summa	277 221	314 797
Not 3	Underhåll		
	Underhåll fastighet	101 963	18 507
	Underhåll trädgård	5 163	11 837
	Avsättning fond för underhåll	48 051	48 051
	Summa	155 177	78 395
Not 4	Förbrukningsinventarier o material		
	Kontorsmaterial	1 569	1 288
	Övriga förbrukningsmaterial	0	0
	Summa	1 569	1 288

Brf Våråsgården i Järfälla

Org.nr. 716406-3815

Noter till Resultaträkning forts.

Noter		2023	2022
Not 5	Konsultarvoden		
	Revisionsarvode	5 500	5 000
	Redovisningstjänster	25 500	25 500
	Summa	31 000	30 500
Not 6	Övriga kostnader		
	Föreningsaktiviteter	1 706	1 838
	Föreningsavgifter	4 190	4 130
	Diverse övr kostnader	5 478	1 430
	Summa	11 374	7 398
Not 7	Avskrivningar		
	Avskrivningar byggnader	203 340	203 340
	Summa	203 340	203 340

Noter till Balansräkning

Noter		2023-12-31	2022-12-31
Not 8	Byggnader och mark		
	Ingående ack. anskaffningsvärde byggnad	10 167 000	10 167 000
	Ingående ack. anskaffningsvärde mark	5 850 000	5 850 000
	Årets inköp	0	0
	Försäljning/utrangeringar	0	0
	Utgående ack. anskaffningsvärde	16 017 000	16 017 000
	Ingående ack. avskrivningar byggnad	-2 820 531	-2 617 191
	Ingående ack. avskrivningar mark	0	0
	Årets avskrivningar byggnad 2%	-203 340	-203 340
	Utgående ack. avskrivningar	-3 023 871	-2 820 531
	Utgående bokfört värde	12 993 129	13 196 469
	Varav byggnad	7 143 129	7 346 469
	Varav mark	5 850 000	5 850 000
		12 993 129	13 196 469
	Taxeringsvärde		
	Byggnader typ kod 320	13 600 000	13 600 000
	Mark	4 500 000	4 500 000
		18 100 000	18 100 000

Brf Våråsgården i Järfälla

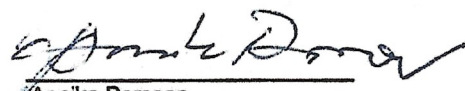
Org.nr. 716406-3815

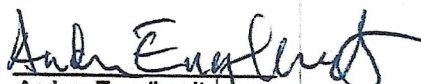
Noter till Balansräkning forts.

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 9		
Likvida medel		413 804
Nordea affärsgiro	210 067	
Nordea Sparkonto	56 010	146
Nordea Fastränteplacering	400 000	0
SBAB konto Brf	163 839	807 756
SBAB placeringskonto	900 000	385 000
	<u>1 729 916</u>	<u>1 606 706</u>
Not 10		
Fastighetslån		4 346 279
Nordea Hypotek AB ränta 0,8% ändring 240221	4 331 279	
Nordea Hypotek AB ränta 4,4% ändring 260415	3 387 045	3 427 045
	<u>7 718 324</u>	<u>7 773 324</u>
Ställda säkerheter		
Ställda panten för fastighetslån	9 383 000	9 383 000

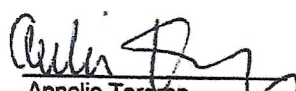
Brf Våråsgården i Järfälla

Järfälla i mars 2024


Annika Persson
(ordförande)


Anders Engelhardt
(kassör)


Rasmus Engelmänn
(ledamot)


Annelie Torgren
(ledamot)


Christina Agge Amtner
(ledamot)

Min revisionsberättelse avseende 2023 är avlämnad den 15 / 2024.


Lars Wicander
(revisor)

Revisionsberättelse till föreningsstämman i Brf Våråsgården i Järfälla

Org.nr. 716406-3815

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Våråsgården i Järfälla för räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Våråsgården i Järfälla:s finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Brf Våråsgården i Järfälla för räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets resultat och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner samt mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Akersberga den 15 april 2024



Lars Wijkander
Extern revisor