



ÅRSREDOVISNING

för

BRF VÅRÅSGÅRDEN I JÄRFÄLLA

Org.nr 716406–3815

Räkenskapsåret 2024





VERKSAMHETSBERÄTTELSE

För bostadsrättsföreningen Våråsgården i Järfälla
Org. Nr 716406–3815

Styrelse

Under verksamhetsåret 2024 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 Stäkets Gamla skola, Wilhelm Boys väg 21 den 7 maj 2024.

11 av 12 lägenheter var representerade.

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 er ett privatbostadsföretag, en så kallad "äkta" bostadsrättsförening.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet att förvärvats 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 2024	18 100 000 kr
Varav byggnader:	13 600 000 kr
Varav mark:	4 500 000 kr
Fastighetens totala lån:	7 663 324 kr
Låneräntor:	fördelade på två lån
	Lån 1: 3 347 045 kr, 4,40 % ränta – löper till 2026-04-15
	Lån 2: 4 316 279 kr, 4,31 % ränta – löper till 2024-02-21

Nyckeltal/flerårsöversikt	2023	2024
Årsavgift kr/kvm	726	771
Skuldsättning kr/kvm	6 830	6 782
Sparande kr/kvm	125	28
Räntekänslighet %	10,72	10,09
Energikostnad kr/kvm	212	216
Skuldsättning kr/kvm BR	8 595	8534
Årsavgifternas andel av intäkterna %	0,85	0,91
Resultat efter finansiella poster	-40 713	-215 310

Den redovisade förlusten beror på den planenliga avskrivningen. Vi har också installerat fiber och ansat ekarna i trädgården som inte 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 2024

Service och översyn av värmepannorna i båda husen. Vi planerar en översyn och uppdatering av garagegrinden vad avser kodlåset och eventuellt breddning av ingången. Inga övriga stora planerade underhåll kommer att göras under 2025.

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, tagit ned ett träd på baksidan av husen, krattat löv och rensat hängrännor.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, genomfördes i april och alla lägenheter har bytt luftfilter i tilluftsventilerna.

Installation av fiber via Telia öppen fiber, vilket ger medlemmarna frihet att välja internetavtal från flera leverantörer. Tills vidare behåller vi även möjlighet att koppla in internet via koaxialkabel via Tele2.

Under maj gjordes också en gallring av 4 ekar på gården, för att släppa in mer ljus och ta bort grenar som hängde över taken.

Under våren byttes också kodlåset till porten i 8:an.

Som vanligt har vi inhandlat blommor till krukorna på gården.

Ekonomi

Vi höjde årsavgifterna med 8 % från 2024-04-01 då ett av föreningens lån skrevs om från 0,80% ränta till 4,31%. Lånet skrevs om på ett år och ska omförhandlas 2025.

Underhållsplan

Löper enligt plan.

Lägenhetspärm

Varje 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 23 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 2024. 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 2025. Vi i styrelsen ser fram emot 2025 med tillförsikt.

Brf Våråsgården i Järfälla

Org.nr. 716406-3815

Resultaträkning		2024	2023
Rörelsens intäkter			
Månadsavgifter		692 284	652 124
P-platser		66 900	67 923
Övriga intäkter	Not 1	0	54 419
Summa rörelsens intäkter		759 184	774 466
Rörelsens kostnader			
Drift	Not 2	-280 688	-277 221
Underhåll	Not 3	-160 217	-155 177
Förbrukningsinvent, o material	Not 4	-1 827	-1 569
Konsultarvoden	Not 5	-30 500	-31 000
Övriga kostnader	Not 6	-15 139	-11 374
Fastighetsavgift		-19 560	-19 068
Summa rörelsens kostnader		-507 931	-495 409
Rörelseresultat före avskrivningar		251 253	279 057
Avskrivningar			
Avskrivningar	Not 7	-203 340	-203 340
Summa avskrivningar		-203 340	-203 340
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		54 448	37 887
Räntekostnader för fastighetslån		-316 016	-152 719
Bankkostnader		-1 655	-1 598
Summa finansiella poster		-263 223	-116 430
ÅRETS RESULTAT		-215 310	-40 713

Brf Våråsgården i Järfälla

Org.nr, 716406-3815

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
---------------	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	12 789 789	12 993 129
Summa anläggningstillgångar		12 789 789	12 993 129

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader	14 426	13 235
Upplupna intäkter	0	14 744
Övriga fordringar	19 657	18 966
	34 083	46 945

Kassa och bank

Likvida medel	Not 9	1 754 679	1 729 916
		1 754 679	1 729 916

Summa omsättningstillgångar	1 788 762	1 776 861
-----------------------------	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR	14 578 551	14 769 990
------------------	------------	------------

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	675 724	627 673
Balanserat resultat	-590 493	-549 779
Årets resultat	-215 310	-40 714
Summa eget kapital	6 728 921	6 896 180

Långfristiga skulder

Fastighetslån	Not 10	7 663 324	7 718 324
Summa långfristiga skulder		7 663 324	7 718 324

Brf Våråsgården i Järfälla

Org.nr, 716406-3815

Balansräkning forts.

2024-12-31

2023-12-31

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	16 908	8 959
Skatteskulder	38 628	37 296
Upplupna räntor	50 641	31 731
Förutbetalda hyror	56 990	52 641
Övriga upplupna kostnader	23 139	24 859
Summa kortfristiga skulder	186 306	155 486

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 578 551

14 769 990

Brf Våråsgården i Järfälla

Org.nr. 716406-3815

Redovisnings- och värderingsprinciper.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen BFAR 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		2024	2023
Not 1	Övriga intäkter		
	Elstödsbidrag	0	32536
	Försäkringsersättning	0	18068
	Överlåtelseavgift	0	1315
	Övriga intäkter	0	2500
		<u>0</u>	<u>54 419</u>
Not 2	Drift		
	El och värme	149 337	152 655
	Vatten och avlopp	44 217	37 358
	Sophämtning	30 809	34 676
	Försäkringspremier fastighet	42 087	37 978
	Förbrukningsmaterial	970	1 929
	Kabel-TV	13 268	12 625
	Summa	<u>280 688</u>	<u>277 221</u>
Not 3	Underhåll		
	Underhåll fastighet	69 893	101 963
	Underhåll trädgård	42 273	5 163
	Avsättning fond för underhåll	48 051	48 051
	Summa	<u>160 217</u>	<u>155 177</u>
Not 4	Förbrukningsinventarier o material		
	Kontorsmaterial	1 827	1 569
	Övriga förbrukningsmaterial	0	0
	Summa	<u>1 827</u>	<u>1 569</u>

Brf Våråsgården i Järfälla

Org.nr. 716406-3815

Noter till Resultaträkning forts.

Noter		2024	2023
Not 5	Konsultarvoden		
	Revisionsarvode	5 000	5 500
	Redovisningstjänster	25 500	25 500
	Summa	30 500	31 000
Not 6	Övriga kostnader		
	Föreningsaktiviteter	3 009	1 706
	Föreningsavgifter	4 190	4 190
	Diverse övr kostnader	7 940	5 478
	Summa	15 139	11 374
Not 7	Avskrivningar		
	Avskrivningar byggnader	203 340	203 340
	Summa	203 340	203 340

Noter till Balansräkning

Noter		2024-12-31	2023-12-31
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	-3 023 871	-2 820 531
	Ingående ack. avskrivningar mark	0	0
	Årets avskrivningar byggnad 2%	-203 340	-203 340
	Utgående ack. avskrivningar	-3 227 211	-3 023 871
	Utgående bokfört värde	12 789 789	12 993 129
	Varav byggnad	6 939 789	7 143 129
	Varav mark	5 850 000	5 850 000
		12 789 789	12 993 129
	Taxeringsvärde		
	Byggnader	13 600 000	13 600 000
	Mark	4 500 000	4 500 000
		18 100 000	18 100 000

typ kod 320

Brf Vårsgården i Järfälla

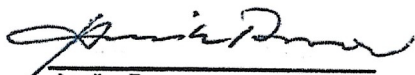
Org.nr. 716406-3815

Noter till Balansräkning forts.

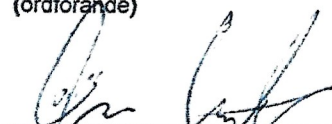
Noter		2024-12-31	2023-12-31
Not 9	Likvida medel		
	Nordea affärs giro	165 640	210 067
	Nordea sparkonto	61 536	56 010
	Nordea Fastränteplacering	0	400 000
	SBAB konto	627 503	163 839
	SBAB placeringskonto	900 000	900 000
		<u>1 754 679</u>	<u>1 729 916</u>
Not 10	Fastighetslån		
	Nordea Hypotek AB ränta 4,31% ändring 250221	4 316 279	4 331 279
	Nordea Hypotek AB ränta 4,4% ändring 260415	3 347 045	3 387 045
		<u>7 663 324</u>	<u>7 718 324</u>
Ställda säkerheter			
Ställda pantar för fastighetslån		9 383 000	9 383 000

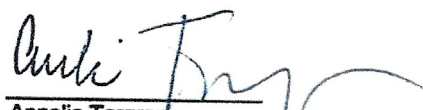
Brf Vårsgården i Järfälla

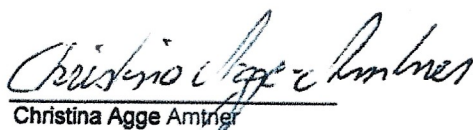
Järfälla i februari 2025


Annika Persson
(ordförande)


Anders Engelhardt
(kassör)


Rasmus Engelmänn
(ledamot)


Annelie Torgren
(ledamot)


Christina Agge Amtnier
(ledamot)

Min revisionsberättelse avseende 2024 är avlämnad den 14/2 2025.


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 2024-01-01—2024-12-31.

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 2024-12-31 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 2024-01-01—2024-12-31.

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

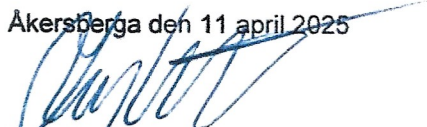
Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner samt mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. 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.

Åkersberga den 11 april 2025



Lars Wicander
Extern revisor

Brf Våråsgården i Järfälla

Org.nr. 716406-3815

Kassaflödesanalys 2024

Rörelseresultat	47 913
Avskrivningar	203 340
Erhållen ränta	54 448
Erlagd ränta o bankkostnader	-317 671
Minskning av fordringar	12 862
Ökning av skulder	30 820
Investeringar	0
Nya lån	0
Amorteringar	-55 000
Fondering enl stadgar	<u>48 051</u>
Kassaflöde	24 763
Likvida medel 2024-01-01	1 729 916
Likvida medel 2024-12-31	<u>1 754 679</u>
Förändring 2023	24 763