

Årsredovisning 2023

Brf Järfällahusen

713200-0360



Välkommen till årsredovisningen för Brf Järfällahusen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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
Medlemsinformation	s. 2
Flerårsöversikt	s. 2
Upplysning vid förlust	s. 3
Förändringar i eget kapital	s. 3
Resultatdisposition	s. 3
Resultaträkning	s. 4
Balansräkning	s. 5
Kassaflödesanalys	s. 7
Noter	s. 8
Underskrifter	s. 13

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 86 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 88 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	4 188	3 968	3 972	3 871
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 385	-607	-220	129
Soliditet (%)	6	9	10	11
Yttre fond (tkr)	570	1 077	956	
Taxeringsvärde (tkr)	73 756	73 756	55 265	55 265
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	822	775	775	775
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,5	88,7	88,6	
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 130	7 329	7 423	7 529
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 618	6 803	6 890	
Sparande per kvm totalyta, kr	-103	175	-45	
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	42	30	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	269	194	196	169
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	55	25	30	29
Energikostnad per kvm totalyta, kr	358	261	257	222
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,10	1,10	-	
Räntekänslighet (%)	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.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -508 459 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	230 875	-	-	230 875
Fond, yttre underhåll	1 077 325	-	-507 819	569 506
Balanserat resultat	2 796 272	-607 466	507 819	2 696 625
Årets resultat	-607 466	607 466	-1 385 469	-1 385 469
Eget kapital	3 497 006	0	-1 385 469	2 111 538

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 696 625
Årets resultat	-1 385 469
Totalt	1 311 157

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	221 268
Att från yttre fond i anspråk ta	-83 990
Balanseras i ny räkning	1 173 879
	1 311 157

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 188 209	3 968 319
Övriga rörelseintäkter	3	-54 613	6 411
Summa rörelseintäkter		4 133 597	3 974 730
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 141 344	-3 148 478
Övriga externa kostnader	9	-214 464	-248 470
Personalkostnader	10	-29 907	15 116
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-793 020	-836 657
Summa rörelsekostnader		-4 178 735	-4 218 490
RÖRELSERESULTAT		-45 138	-243 760
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 479	4 780
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 349 809	-368 486
Summa finansiella poster		-1 340 330	-363 706
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 385 469	-607 466
ÅRETS RESULTAT		-1 385 469	-607 466

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	33 715 416	34 508 436
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 715 416	34 508 436
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 715 416	34 508 436
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		130 693	192 508
Övriga fordringar	14	4 569	1 871 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	25 472	45 591
Summa kortfristiga fordringar		160 734	2 109 772
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 591 412	1 055 728
Summa kassa och bank		2 591 412	1 055 728
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 752 146	3 165 500
SUMMA TILLGÅNGAR		36 467 561	37 673 935

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		230 875	230 875
Fond för yttre underhåll		569 506	1 077 325
Summa bundet eget kapital		800 381	1 308 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 311 157	2 188 806
Summa fritt eget kapital		1 311 157	2 188 806
SUMMA EGET KAPITAL		2 111 538	3 497 006
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	-452 880	9 475 212
Summa långfristiga skulder		-452 880	9 475 212
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		32 895 672	23 873 340
Leverantörsskulder		1 164 565	160 401
Skatteskulder		18 340	12 543
Övriga kortfristiga skulder		287 822	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	442 504	655 432
Summa kortfristiga skulder		34 808 903	24 701 717
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 467 561	37 673 935

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-45 138	-243 760
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	793 020	836 657
	747 882	592 897
Erhållen ränta	9 479	4 780
Erlagd ränta	-1 216 365	-315 546
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-459 005	282 131
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 949 038	621 938
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	951 411	-475 953
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 441 444	428 116
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-905 760	-423 912
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-905 760	-423 912
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 535 684	4 204
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 055 728	1 051 524
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 591 412	1 055 728

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Järfällahusen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 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	0,99 - 6,66 %
---------	---------------

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 742 147	3 527 894
Hysesintäkter, lokaler	151 753	132 760
Hysesintäkter, p-platser	324 744	285 447
Intäktsreduktion	-35 550	0
Övriga intäkter	5 115	22 218
Summa	4 188 209	3 968 319

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	1	-45
Övriga intäkter	-59 301	6 456
Övriga rörelseintäkter	4 688	0
Summa	-54 613	6 411

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	348 630	318 621
Besiktning och service	8 615	15 271
Städning	137 380	100 180
Övrigt	42 786	15 428
Snöskottning	128 512	85 551
Summa	665 923	535 051

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	4 954	0
Bostäder VVS	1 898	0
Tvättstuga	23 302	20 776
Trapphus/port/entr	0	2 458
Soprum/miljöanläggning	2 312	0
Dörrar och lås/porttele	15 677	7 285
VA	4 223	5 343
Värme	0	37 673
El	6 653	0
Tak	0	15 300
Gård/markytor	3 500	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	6 188
Summa	62 519	95 023

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	83 990	0
Trapphus/port/entré	0	457 500
Gård/markytor	0	77 487
Garage och p-platser	0	93 000
Summa	83 990	627 987

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	168 469	206 808
Uppvärmning	1 317 986	952 663
Vatten	267 557	121 058
Sophämtning	242 801	201 770
Summa	1 996 814	1 482 299

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Övrigt	0	101 100
Fastighetsförsäkringar	87 521	108 017
Kabel-TV	85 988	69 042
Bredband	22 614	0
Bredband/Kabeltv	110	550
Fastighetsskatt	134 379	129 409
Summa	330 612	408 118

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	4 955	1 868
Övriga förvaltningskostnader	16 989	58 913
Revisionsarvoden	24 000	22 000
Ekonomisk förvaltning	168 520	163 814
Konsultkostnader	0	1 875
Summa	214 464	248 470

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	41 800	-11 500
Sociala avgifter	-11 893	-3 616
Summa	29 907	-15 116

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader	142	603
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 348 061	367 883
Övriga räntekostnader	1 606	0
Summa	1 349 809	368 486

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	46 520 739	43 941 912
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	46 520 739	43 941 912
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 012 303	-8 596 819
Årets avskrivning	-791 586	-836 657
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 803 889	-9 433 477
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	33 716 850	34 508 436
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>807 000</i>	<i>807 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 626 000	50 626 000
Taxeringsvärde mark	23 130 000	23 130 000
Summa	73 756 000	73 756 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	478 071	478 071
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	478 071	478 071
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-478 071	-478 071
Avskrivningar	0	0
Utgående avskrivning	-478 071	-478 071
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	4 569	14 718
Övriga fordringar	0	1 856 955
Summa	4 569	1 871 673

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	0	36 578
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 472	9 013
Summa	25 472	45 591

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek	2024-01-18	4,63 %	8 943 247	9 146 169
Nordea Hypotek			14 497 437	14 727 171
Nordea Hypotek	2024-04-17	0,55 %	9 454 988	9 475 212
Summa			32 895 672	33 348 552
Varav kortfristig del			32 895 672	23 873 340

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 164 192 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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 197	10 440
El	16 278	30 010
Uppvärmning	155 506	135 509
Utgiftsräntor	235 523	102 079
Löner	0	39 600
Beräknade uppl. sociala avifter	0	12 442
Förutbetalda avgifter/hyror	0	325 352
Beräknat revisionsarvode	24 000	0
Summa	442 504	655 432

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

UTKAST
ej för distribution