

Årsredovisning 2023

Brf Järfällahusen

713200-0360



 **nabo**

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
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Uppllysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 kommer 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Järfälla .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1954-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1971.

Föreningen har 71 bostadsrätter om totalt 4 551 kvm och 5 lokaler om 129 kvm. Byggnadernas totalyta är 4902 kvm.

Styrelsens sammansättning

David Björkman	Ordförande
Amanda Mattsson	Styrelseledamot
Åsa Helena Gustafsson	Styrelseledamot
Helen Elisabet Bjällskog	Styrelseledamot
Mattias Flink	Styrelseledamot
Rigers Bärdufi	Styrelseledamot
Thomas Mellin	Styrelseledamot

Valberedning

Mats Söderman
Hafsa Bashir

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Joakim Häll Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2067. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|------------------|---|
| 2016 | <ul style="list-style-type: none">● Byte av belysning i trapphusInstallation garagebelysningByte av sandlådaByte av fasadbelysningStamspolning |
| 2017 | <ul style="list-style-type: none">● Byte av källarbelysningInstallation utomhusbelysning - gångväg bakom HammarvägenÅtgärdsanalys stammar |
| 2018 | <ul style="list-style-type: none">● Stambyte i samtliga byggnaderObligatorisk ventilationskontroll |
| 2019 | <ul style="list-style-type: none">● Översyn av balkonger |
| 2020 | <ul style="list-style-type: none">● Översyn av torkrum och tvättstugor |
| 2020-2021 | <ul style="list-style-type: none">● Översyn låssystem allmänna utrymmen |
| 2021 | <ul style="list-style-type: none">● Ytbehandling av källargolvMålning av tvättstugor och torkrumByte av grillar i utemiljöByte av källardörrar |
| 2022 | <ul style="list-style-type: none">● Målning av garageportarBesiktning av lekplatsenInstallation av porttelefoner och informationstavlorOmläggning av stenplattorMålning av trapphus |
| 2023 | <ul style="list-style-type: none">● Inköp ny tvättmaskin på Hammarvägen |

- 2024** ● Inspektion brandsäkerhet i samtliga byggnader
Inköp ny tvättmaskin på Margaretavägen
Uppdatering av underhållsplan
Installation av lås till fönster i trapphusen
Uppsättning av skyltar och uppmärksamhet i enlighet med brandsäkerhetsregler
Inspektion elsäkerhet i samtliga byggnader
- 2025** ● Husöversyn och uppföljningsplan med EFS
Översyn av skyddsrum
Besiktning av tak och underkonstruktion

Planerade underhåll

- 2025-2026** ● Nyinspektion av balkonger
Åtgärda brister i skyddsrum och beställa inspektion av MSB
- 2028** ● Renovering av balkonger

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Allabrf AB
Elleverantör	EON
Fastighetsförsäkring	Trygg-Hansa / Brandkontoret
Gruppavtal TV	Tele2
Internetleverantör	Telenor, ComHem, Internetnord
Parkeringsbolag	Parkman
Snöröjning	El och Fastighetsservice AB (EFS AB)
Teknisk förvaltning	El och Fastighetsservice AB (EFS AB)
Trädgårdsskötsel	El och Fastighetsservice AB (EFS AB)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

- *Byte av försäkringsbolag från Trygg-Hansa till Brandkontoret, minskad årspremie med ca 50000kr.
- *Avtal tecknat med Specialrengöringar för regelbunden rengöring av sopkärl

Övriga uppgifter

Föreningen befinner sig i en juridisk tvist med AllaBrf då förvaltaren tagit betalt för icke-utförda tjänster till en summa av 295 500kr

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 -506 973 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Kraftigt höjda kostnader för förningen i samband med inflation, ökade el- och värmekostnader, och liknande. Avgiften har sedan dess höjts för att uppnå 0 resultat, och kommer höjas igen till 2026 för att spara till kommande underhåll.

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	-1 329 145	-1 329 145
Eget kapital	3 497 006	0	-1 329 145	2 167 862

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 696 625
Årets resultat	-1 329 145
Totalt	1 367 481

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	1 230 203
	1 367 481

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	-3 085 020	-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		-4 122 411	-4 218 490
RÖRELSERESULTAT		11 186	-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		-1 329 145	-607 466
ÅRETS RESULTAT		-1 329 145	-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	2 594 981	2 926 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	25 472	45 591
Summa kortfristiga fordringar		2 751 146	3 164 500
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	1 000	1 000
Summa kassa och bank		1 000	1 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 752 146	3 165 500
SUMMA TILLGÅNGAR		36 467 561	37 673 935

Dokumentation av årsredovisning 2023

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		2 696 625	2 796 272
Årets resultat		-1 329 145	-607 466
Summa fritt eget kapital		1 367 481	2 188 806
SUMMA EGET KAPITAL		2 167 862	3 497 006
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	0	9 475 212
Summa långfristiga skulder		0	9 475 212
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		32 895 672	23 873 340
Leverantörsskulder		655 361	160 401
Skatteskulder		18 340	12 543
Övriga kortfristiga skulder		287 822	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	442 504	655 432
Summa kortfristiga skulder		34 299 699	24 701 717
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 467 561	37 673 935

Dokumentation av årsredovisningen finns tillgänglig på www.jerfallahusen.se

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	11 186	-243 760
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	793 020	836 657
	804 206	592 897
Erhållen ränta	9 479	4 780
Erlagd ränta	-1 216 365	-364 281
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-402 681	233 396
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-62 518	-206 791
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	575 651	-423 014
Kassaflöde från den löpande verksamheten	110 452	-396 409
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-423 912	-423 912
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-423 912	-423 912
ÅRETS KASSAFLÖDE	-313 460	-820 321
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 904 872	3 725 193
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 591 412	2 904 872

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Järfällahusen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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	4,00 - 6,66 %
EI	2,02 %
Fasader	2,53 %
Stomme och grund	0,99 %
Stamledningar VA	2,00 %

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
Försäkringsärenden/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	1 261 662	952 663
Vatten	267 557	121 058
Sophämtning	242 801	201 770
Summa	1 940 490	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	135 865	129 409
Summa	332 098	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 LIKANDE 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
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 941 912	43 941 912
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43 941 912	43 941 912
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 433 477	-8 596 819
Årets avskrivning	-793 020	-836 657
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 226 497	-9 433 477
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	33 715 416	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
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	478 071	478 071
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	478 071	478 071
Ackumulerad 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
Klientmedelskonto Alla BRF / SBC	2 580 933	0
Borgo SBC	9 479	1 054 728
Summa	2 594 981	2 926 401

NOT 15, KASSA OCH BANK

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	1 000	1 000
Summa	1 000	1 000

NOT 16, 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	2024-07-22	4,70 %	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 18, 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

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	35 864 200	35 864 200

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

*Byte av El-leverantör från EON till Fortum, beräknad kostnadsbesparing på 30% per år. *Byte av ekonomisk förvaltare från AllaBrf till Nabo. *Införskaflande av F-skattesedel för extern uthyrning av lokaler. *Höjning av årsavgifter med 16% från och med 2025-01-01

Underskrifter

Ort och datum

David Björkman
Ordförande

Amanda Mattsson
Styrelseledamot

Åsa Helena Gustafsson
Styrelseledamot

Helen Elisabet Bjällskog
Styrelseledamot

Mattias Flink
Styrelseledamot

Rigers Bärdufi
Styrelseledamot

Thomas Mellin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____
och avviker från standardutformningen

Kungsbron Borevision AB
Joakim Häll
Revisor

Dokumentation av beslut vid årsstämma 2023

PEPPER

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MATTIAS FLINK

Styrelseledamot

Serialnummer: cc2daeec100809[...]e2f7fa3c4c791

IP: 83.254.xxx.xxx

2026-02-08 10:32:14 UTC



THOMAS MELLIN

Styrelseledamot

Serialnummer: 59d5ad0262011f[...]d0e2cbe73a0be

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-02-08 10:35:41 UTC



Åsa Helena Gustafsson

Styrelseledamot

Seriennummer: 6e6e2c7439b8f1[...]360ffe42813c5

IP: 83.249.xxx.xxx

2026-02-08 10:52:30 UTC



Helen Elisabet Bjällskog

Styrelseledamot

Serienummer: `fa3d3674f62f74[...]d5485dcdd6c4f`

IP: 83.249.xxx.xxx

2026-02-08 15:22:39 UTC



RIGERS BËRDUFI

Styrelseledamot

Serienummer: 85ca31255f3dda[...]9aca781972ad2

IP: 83.249.xxx.xxx

2026-02-08 19:21:56 UTC



AMANDA MATTSSON

Styrelseledamot

Serialnummer: bf72a01042edf7[...]a5937e6009337

IP: 213.114.xxx.xxx

2026-02-09 10:16:08 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

2025 RELEASE UNDER E.O. 14176

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

DAVID BJÖRKMAN

Ordförande

Serienummer: 784aadaea26f82[...]e34d05edd4967

IP: 90.130.xxx.xxx

2026-02-09 10:22:43 UTC



Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-02-09 10:32:04 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Järfällahusen, org.nr. 713200-0360

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Järfällahusen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Järfällahusen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 6 kap. 9 § Lag om Ekonomiska förening, hålla föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets slut där årsredovisningen och revisionsberättelsen läggs fram av styrelsen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

РЕННЭО

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-02-09 10:32:04 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

[illegible]

