

Årsredovisning 2024 - 2025

Brf Brandstationen Järfälla

769630-0388



Välkommen till årsredovisningen för Brf Brandstationen Järfälla

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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. 5
Upplysning 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. 18

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

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 2015-05-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-09-19 och nuvarande stadgar registrerades 2025-03-11 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Jakobsberg 2:2823	2015	Järfälla

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 111 bostadsrätter om totalt 6 942 kvm och 3 lokaler om 142 kvm.

Styrelsens sammansättning

Suzan Tutak	Ordförande
Johnny Reijnst	Styrelseledamot
Oscar Stefan Nordén	Styrelseledamot
Rakesh Vallabhaneni	Styrelseledamot
Sophie Ponton	Styrelseledamot
Francie Jokhadar	Suppleant
Joakim Hedman Engström	Suppleant
Jan Lindström	Suppleant

Valberedning

Perihan Demirci
Håkan Hedlund

Firmateckning

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

Revisorer

Mikael Svensson	Internrevisor	
Mikael Gehlen	Revisorssuppleant	
Per Engzell	Revisor	Engzells Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-05.
Extra föreningsstämma hölls 2025-03-05. Namnbyte, utträde ur riksbyggens förening, antagande av nya stadgar.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025 0

Planerade underhåll

2025-2026 186000

Avtal med leverantörer

Snöröjning	KEAB
Städ	Hembry AB
Garageuthyrning	Parkit Sweden AB
Hiss	Kone AB
Entrémattor	Elis Textilservice
Mättjänst el och vatten	Infometric
Trädgårdsskötsel	Jessicas Trädgårdsdesign AB
Inglasning balkonger	Lumon
Bredband och TV	Tele2
El- och vattenleverantör	Luleå Energi
Sophämtning	Ragn-Sells Recycling AB
Laddning elbil	Eways / KG Knutsson AB
Passagesystem	P Mattsson Larm & Passage System AB
Elnätsleverantör	E.ON Kundsupport Sverige AB
Porttelefon	R-phone AB
Hissbesiktningar	Kiwa Sweden AB
Vatten och avlopp	Järfälla Kommun
Fastighetsförsäkring	Proinova
Ekonomisk- och teknisk förvaltare	Nabo Group AB
Sprinklersystem	Asemblin VS AB
Revisor	Engzells Revisionsbyrå AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Byte av belysningsarmaturer till LED i fastigheten

Byte av förvaltare till NABO

Höjt avgifterna i maj utöver planerad höjning för att bättre matcha utgifter

inom ledbelysningen så förhandlade vi med banken om att få ammorteringsfritt under ett år för att finansiera denna investering

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2% och 2025-05-01 med 20%.

Förändringar i avtal

Bytt uthyrare av garaget till parkit från riksbyggen

laddning av elbilar till parkit från eways

Bytt städningen i fastigheten till hembry från riksbyggen

Bytt Trädgårdsskötsel till Jessicas trädgård AB från riksbyggen

Vinterskötsel bytt till KEAB från Riksbyggens underleverantör

Städning av garage tecknat återkommande avtal med JC MiljöStäd

I och med förvaltarbytet gjordes en totalöversyn över alla befintliga avtal, och flertalet förhandlades om för att sänka kostnader.

Övriga uppgifter

Reparation av dagvattenbrunn i garageinfarten, vi hoppas kunna åberopa byggfel på detta gentemot riksbyggen, men vet inte förrän arbetet gjorts och rapport upprättats av de som utför arbetet.

Denna kommer kosta ca 100k

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 153 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 156 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	7 709 996	6 798 000	5 850 000	5 672 000
Resultat efter fin. poster	-1 515 300	-3 159 283	-2 380 000	-1 265 000
Soliditet (%)	79	79	79	79
Yttre fond	4 897 064	4 157 532	3 418 000	-
Taxeringsvärde	182 814 000	195 869 000	195 869 000	195 869 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	975	851	710	681
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87	69	79	81
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 980	10 994	11 049	11 393
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 760	10 738	10 792	11 127
Sparande / kvm totalyta, kr	179	-60	51	192
Elkostnad / kvm totalyta, kr	137	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	57	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	46	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	239	221	249	180
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,6	-	-	-
Räntekänslighet (%)	11,26	12,9	15,6	16,7

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 el och vatten (totalt 537 680 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Styrelsen har för att förbättra föreningens ekonomi framåt gjort följande:

Höjt avgifterna

Bytt förvaltare

Omförhandlat de flesta leverantörsavtal.

Vi ser att detta gjort att budget för kommande år förutspår ett positivt resultat

Förändringar i eget kapital

	2024-08-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-08-31
Insatser	303 600 000	-	-	303 600 000
Fond, yttre underhåll	4 157 532	-	739 532	4 897 064
Balanserat resultat	-12 451 199	-3 159 283	-739 532	-16 350 014
Årets resultat	-3 159 283	3 159 283	-1 515 300	-1 515 300
Eget kapital	292 147 050	0	-1 515 300	290 631 751

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-16 350 014
Årets resultat	-1 515 300
Totalt	-17 865 313
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	808 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-31 434
Balanseras i ny räkning	-18 641 879
	-17 865 313

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

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 709 996	6 852 775
Övriga rörelseintäkter	3	185 156	1 750 032
Summa rörelseintäkter		7 895 152	8 602 807
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 722 805	-5 415 492
Övriga externa kostnader	9	-804 162	-1 150 729
Personalkostnader	10	-157 298	-148 154
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 676 758	-2 662 419
Summa rörelsekostnader		-7 361 023	-9 376 794
RÖRELSERESULTAT		534 130	-773 987
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-2 418	893
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 047 011	-2 386 190
Summa finansiella poster		-2 049 429	-2 385 297
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 515 300	-3 159 283
ÅRETS RESULTAT		-1 515 300	-3 159 283

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-08-31	2024-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	366 592 789	368 870 816
Maskiner och inventarier	13	228 158	260 751
Summa materiella anläggningstillgångar		366 820 947	369 131 567
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	55 500	55 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		55 500	55 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		366 876 447	369 187 067
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		221 471	26 473
Övriga fordringar	15	1 311 225	859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	247 377	183 649
Summa kortfristiga fordringar		1 780 073	210 981
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 426	754 191
Summa kassa och bank		11 426	754 191
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 791 499	965 172
SUMMA TILLGÅNGAR		368 667 946	370 152 239

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		303 600 000	303 600 000
Fond för yttre underhåll		4 897 064	4 157 532
Summa bundet eget kapital		308 497 064	307 757 532
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 350 014	-12 451 199
Årets resultat		-1 515 300	-3 159 283
Summa fritt eget kapital		-17 865 313	-15 610 482
SUMMA EGET KAPITAL		290 631 751	292 147 050
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	48 632 000	0
Övriga långfristiga skulder		204 314	0
Summa långfristiga skulder		48 836 314	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	27 589 000	76 316 750
Leverantörsskulder		145 497	179 582
Skatteskulder		136 830	137 380
Övriga kortfristiga skulder		64 176	234 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 264 379	1 136 535
Summa kortfristiga skulder		29 199 882	78 005 189
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		368 667 946	370 152 239

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	534 130	-773 987
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 676 758	2 662 419
	3 210 887	1 888 432
Erhållen ränta	-2 418	893
Erlagd ränta	-2 133 892	-2 300 926
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 074 577	-411 601
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-268 700	49 338
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	9 324	28 179
Kassaflöde från den löpande verksamheten	815 201	-334 084
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-366 138	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-366 138	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-95 750	-383 000
Depositioner	204 313	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	108 563	-383 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	557 626	-717 084
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	754 189	1 471 273
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 311 815	754 189

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Brandstationen Järfälla är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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, el, 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	0,83 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	6 042 812	5 332 857
Hysesintäkter, lokaler	411 181	404 608
Hysesintäkter, p-platser	444 339	617 240
Intäktsreduktion	-4 400	-129 767
Vatten	204 957	166 404
El	522 980	406 480
Övriga intäkter	88 127	54 953
Summa	7 709 996	6 852 775

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Öres- och kronutjämning	-4	0
Övriga intäkter	1 580	41 888
Försäkringsersättning	134 421	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	46 497	1 708 144
Övriga rörelseintäkter	2 663	0
Summa	185 156	1 750 032

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel	117 011	21 941
Besiktning och service	284 420	201 759
Övrigt	40 807	57 644
Städning	179 117	0
Trädgårdsarbete	50 287	0
Snöskottning	-60 975	316 808
Summa	610 667	598 152

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	6 656	35 094
Underhåll	8 050	66 925
Bostäder	45 949	239 045
Bostäder VVS	18 579	0
Lokaler	0	980
Trapphus/port/entr	0	27 872
Soprum/miljöanläggning	807	0
Dörrar och lås/porttele	78 714	6 268
Övriga gemensamma utrymmen	0	30 719
VA	17 118	4 838
Värme	25 628	13 851
Ventilation	57 290	144 179
El	11 798	16 943
Kabel-tv/bredband	0	2 550
Hissar	41 544	188 405
Tak	3 611	0
Fönster	0	7 389
Gård/markytor	19 920	0
Garage och p-platser	1 052	813
Försäkringsärenden/vattenskada	233 639	1 629 789
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	36 699
Summa	570 352	2 452 358

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Hissar	0	68 468
Fönster	26 765	0
Garage och p-platser	4 669	0
Summa	31 434	68 468

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	968 977	927 942
Uppvärmning	400 898	394 918
Vatten	324 157	247 982
Sophämtning	262 069	287 157
Summa	1 956 101	1 857 998

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	203 351	164 694
Bredband/Kabeltv	218 293	205 132
Arvode teknisk förvaltning	63 968	0
Samfällighet	500	0
Fastighetsskatt	68 140	68 690
Summa	554 252	438 516

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Övriga förvaltningskostnader	206 768	202 154
Förbrukningsmaterial	1 024	20 490
Juridiska kostnader	98 257	0
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	74 627	0
Revisionsarvoden	38 524	33 582
Ekonomisk förvaltning	339 891	841 378
Konsultkostnader	45 071	53 125
Summa	804 162	1 150 729

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	122 098	115 342
Sociala avgifter	35 200	32 812
Summa	157 298	148 154

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 040 675	2 386 190
Övriga räntekostnader	6 336	0
Summa	2 047 011	2 386 190

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-08-31	2024-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	385 319 000	385 319 000
Årets inköp	366 138	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	385 685 138	385 319 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 448 184	-13 804 019
Årets avskrivning	-2 644 165	-2 644 165
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 092 349	-16 448 184
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	366 592 789	368 870 816
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>69 740 000</i>	<i>69 740 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	157 400 000	161 400 000
Taxeringsvärde mark	25 414 000	34 469 000
Summa	182 814 000	195 869 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-08-31	2024-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	403 651	403 651
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	403 651	403 651
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-142 900	-110 307
Avskrivningar	-32 593	-32 593
Utgående avskrivning	-175 493	-142 900
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	228 158	260 751

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	55 500	55 500
Summa	55 500	55 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	10 833	859
Nabo Klientmedelskonto	1 300 392	0
Summa	1 311 225	859

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	129 806	70 761
Fastighetsskötsel	49 386	0
Försäkringspremier	37 459	57 964
Kabel-TV	0	17 074
Förvaltning	30 726	0
Övr förutb kostn uppl int	0	37 850
Summa	247 377	183 649

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-08-31	SKULD 2025-08-31	SKULD 2024-08-31
Stadshypotek ab	2026-09-30	2,55 %	21 840 000	21 902 500
Stadshypotek ab	2026-09-30	2,55 %	26 792 000	26 825 250
Stadshypotek ab	2025-09-30	2,80 %	27 589 000	27 589 000
Summa			76 221 000	76 316 750
Varav kortfristig del			27 589 000	76 316 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 76 221 000 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

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 458	8 269
Fastighetsskötsel	0	25 700
Städning	15 139	0
El	51 508	30 909
Uppvärmning	15 194	24 972
Utgiftsräntor	284 733	371 614
Vatten	62 948	45 460
Löner	135 000	130 250
Sociala avgifter	42 000	41 700
Förutbetalda avgifter/hyror	609 398	431 560
Beräknat revisionsarvode	27 000	26 100
Summa	1 264 379	1 136 535

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	82 769 000	82 769 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Träkonstruktionen på innergården behöver renoveras / byggas om pga röta, detta planeras till sommaren 2026 och offerter ligger på ca 250k. Vi försökte få riksbyggen att stå för detta utanför garantitiden, men blev tillslut rädda av NABO att låta det gå Vi behöver även byta gruset på innergården samt sanden i sandlådorna, då vi avvaktade med detta i våras, detta är planerat till våren 2026 och beräknas kosta ca 40k Stampolning i fastigheten har beställts och landar på ca 100 000kr

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Järfälla

Johnny Reijnst Styrelseledamot	Oscar Stefan Nordén Styrelseledamot
Rakesh Vallabhaneni Styrelseledamot	Sophie Ponton Styrelseledamot
Suzan Tutak Ordförande	

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Mikael Svensson Internrevisor	Engzells Revisionsbyrå AB Per Engzell Revisor
----------------------------------	---

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.12.2025 12:37

SENT BY OWNER:

Ulrika Elwin • 22.12.2025 09:57

DOCUMENT ID:

rkllm_kl7bl

ENVELOPE ID:

BygM_FUXZI-rkllm_kl7bl

DOCUMENT NAME:

portal.nabo.se_shared_rapporter_arsredovisningPopup.
php_clientId=113957&annualDate=2025-08-31.pdf
20 pages

SHA-512:

e72c14ea3844aedb15a6a2650080c8bfac7b9471fc4fcb2
b7be7465a498add5ca6f0cea37c581bd51a6daf218d6e4
9160ac41bddd67b75ca7a69af097fbd4e71

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Oscar Stefan Nordén oscar.norden@brf-brandst ationen.se	 Signed Authenticated	22.12.2025 10:04 22.12.2025 10:02	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.230.228
2. SOPHIE PONTON sophieponton02@gmail.c om	 Signed Authenticated	22.12.2025 10:12 22.12.2025 10:12	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.155.104
3. JOHNNY REIJNST johnny.reijnst@brf-brandst ationen.se	 Signed Authenticated	22.12.2025 10:13 22.12.2025 10:12	eID Low	Swedish BankID IP: 62.119.15.83
4. Suzan Tutak suzan.tutak@brf-brandsta tionen.se	 Signed Authenticated	22.12.2025 11:12 22.12.2025 11:11	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.156.146
5. RAKESH KUMAR VALLAB HANENI vallabhaneni89@gmail.co m	 Signed Authenticated	22.12.2025 12:01 22.12.2025 11:12	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.190.84
6. MIKAEL SVENSSON misve0@gmail.com	 Signed Authenticated	22.12.2025 12:04 22.12.2025 12:03	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.190.129
7. Per Engzell per@engzellrevision.se	 Signed Authenticated	22.12.2025 12:37 22.12.2025 12:15	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.82.94

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brandstationen Järfälla, org.nr 769630-0388

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brandstationen Järfälla för räkenskapsåret 2024-09-01—2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upplyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 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.

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brandstationen Järfälla för räkenskapsåret 2024-09-01—2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Mikael Svensson
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.12.2025 12:38

SENT BY OWNER:

Ulrika Elwin · 22.12.2025 11:34

DOCUMENT ID:

H1bsjAcIXZx

ENVELOPE ID:

BJosRc8mWl-H1bsjAcIXZx

DOCUMENT NAME:

4d275b75bf73a6fb0f8a75a00e5c1c40.pdf

2 pages

SHA-512:

b21104b17410a0891195dc8d6260db95c742b225ae407
ed7874b15e534493f89421fe0583971050ad35971869c4
e109230bbeb6ac78ecf7f9c2e27aad73cdae2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Mikael Svensson	Signed	22.12.2025 11:38	Email	IP: 188.149.190.129
misve0@gmail.com	Authenticated	22.12.2025 11:38	Low	IP: 188.149.190.129
Per Engzell	Signed	22.12.2025 12:38	Email	IP: 94.234.82.94
per@engzellrevision.se	Authenticated	22.12.2025 12:18	Low	IP: 94.234.82.94

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed