



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Järfällahusen



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Järfällahusen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2038.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1954-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Järfälla.

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

Styrelsen

Ingrid Elisabet Sjölander	Ordförande	
David Mikael Björkman	Kassör	
Hafsa Bashir	Ledamot	
Robin Bhola	Ledamot	Gått ur föreningen 2022
Thomas Åke Mellin	Ledamot	
Annica Mellin	Ledamot	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Robin Bhola och Ingrid Elisabet Sjölander.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Götehed	Ordinarie Extern	BoRevision
Erik Danielsson	Suppleant Extern	BoRevision
Ralph Ströberg	Intern revisor	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

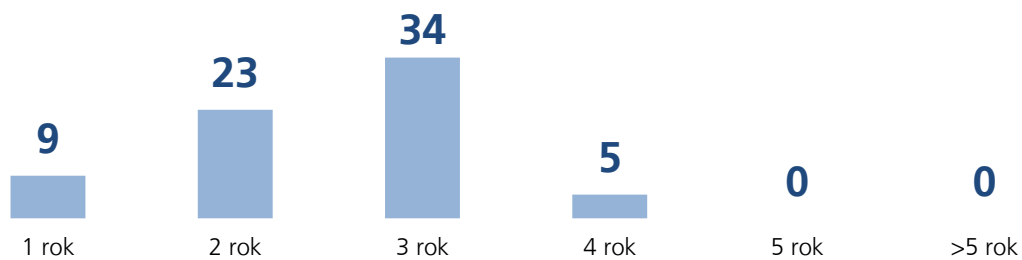
Fastigheterna bebyggdes 1952 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1971.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 902 m², varav 4 550 m² utgör boyta och 352 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 71 lägenheter med bostadsrätt samt 13 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
CM Ventilation AB	15 m ²	
AF Hälsoskäl	48 m ²	
CM Ventilation AB	40 m ²	

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2038.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ytbehandling av källargolv	2021	
Målning av tvättstugor och torkrum	2021	
Byte av grillar i utemiljö	2021	
Byte av källardörrar	2021	Installation av säkerhetsdörrar och nya låscylindrar
Översyn av torkrum och tvättstugor	2020	Byte av utrustning sker allteftersom behov uppstår
Översyn av låssystem allmänna utrymmen	2020 - 2021	Nytt system aktiverats 2021
Översyn av balkonger	2019	
Obligatorisk Ventilationskontroll	2018	
Stambyte	2018	
Byte av källarbelysning	2017	
Utomhusbelysning	2017	
Åtgärdsanalys av stammar	2017	Gångväg bakom Hammarvägen Eventuellt åtgärdsbeslut tas på extrastämma
Bytt fasadbelysning	2016	
Bytt ut sandlåda	2016	
Satt upp garagebelysning	2016	
Stamspolning	2016	
Bytt belysning i trapphus	2016	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av garage	2022	
Översyn av balkonger	2022	Påbörjat 2021, åtgärder vidtas tidigast 2023
Översyn av fönster	2022	
Målning invändigt i trapphus	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

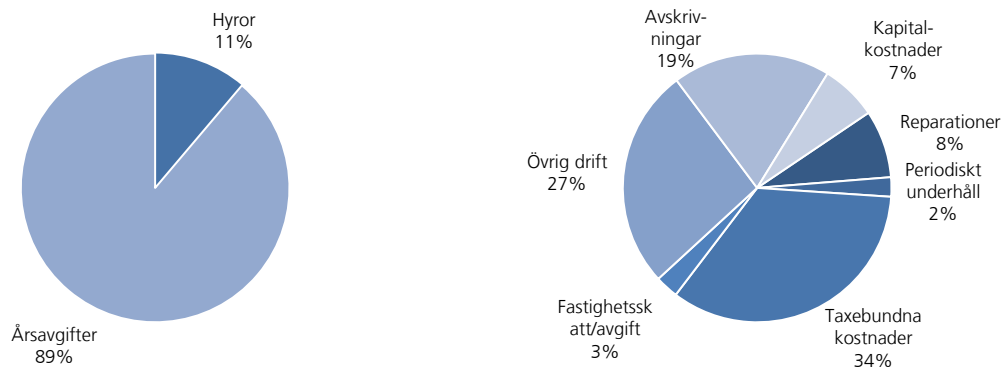
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor, Com Hem, Open Infra
Internet uppkopplingstyp	Bredband, kabel-TV Com Hem
Teknisk förvaltning	El o Fastighetservice AB (EFS AB)
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elleverantör	EON
Trädgårdsskötsel	El o Fastighetservice AB (EFS AB)
Snöröjning	El o Fastighetservice AB (EFS AB)
Parkeringsbolag	Parkman
Gruppavtal TV	Tele2

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 574 260	3 874 258
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 978 841	3 870 760
Finansiella intäkter	542	74
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 741
Ökning av kortfristiga skulder	386 392	182 444
	4 365 775	4 056 020
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 117 813	2 631 566
Finansiella kostnader	283 255	323 722
Ökning av materiella anläggningstillgångar	322 192	874 625
Ökning av kortfristiga fordringar	6 205	0
Minskning av långfristiga skulder	485 377	526 104
	4 214 842	4 356 017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 725 193	3 574 260
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	150 932	-299 997

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Aktivering av digitalt låssystem för lås och tvättstugebokning.

Underhåll av golv i trapphus.

Underhåll av golv i källare.

Byte av invändiga källardörrar.

Målning i tvättstugor och torkrum.

Byte av grillar i utemiljö.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 71 st

Överlåtelser under året: 13 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 96

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 94

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	775	775	775	775
Hyror/m ² hyresrättsyta	378	367	331	358
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 423	7 529	7 645	7 775
Elkostnad/m ² totalyta	30	24	24	36
Värmekostnad/m ² totalyta	196	169	203	168
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	29	32	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	58	66	69	40
Soliditet (%)	10	11	11	11
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-220	129	-334	751
Nettoomsättning (tkr)	3 972	3 871	3 740	3 740

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 550 m² bostäder och 352 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	230 875	0	0	230 875
Fond för yttre underhåll	955 731	165 795	-76 670	866 606
S:a bundet eget kapital	1 186 606	165 795	-76 670	1 097 481
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 137 856	-165 795	206 110	3 097 541
Årets resultat	-219 990	-219 990	-129 440	129 440
S:a fritt eget kapital	2 917 866	-385 785	76 670	3 226 981
S:a eget kapital	4 104 472	-219 990	0	4 324 462

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-219 990
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 303 651
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-165 795</u>
summa balanserat resultat	2 917 866

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>99 674</u>
3 017 540

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 972 067	3 870 760
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 774	0
Summa rörelseintäkter		3 978 841	3 870 760
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 750 792	-2 237 481
Övriga externa kostnader	Not 5	-204 146	-236 885
Personalkostnader	Not 6	-162 875	-157 200
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-798 304	-786 106
Summa rörelsekostnader		-3 916 117	-3 417 673
RÖRELSERESULTAT		62 724	453 088
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		542	74
Räntekostnader och liknande resultatposter		-283 255	-323 722
Summa finansiella poster		-282 714	-323 648
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-219 990	129 440
ÅRETS RESULTAT		-219 990	129 440

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	35 345 093	34 946 580
Pågående byggnation	Not 9	0	874 625
Summa materiella anläggningstillgångar		35 345 093	35 821 205
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 345 093	35 821 205
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 604	4 075
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 738 769	3 587 836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	34 861	33 185
Summa kortfristiga fordringar		3 782 234	3 625 096
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 000	1 000
Summa kassa och bank		1 000	1 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 783 234	3 626 096
SUMMA TILLGÅNGAR		39 128 326	39 447 301

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		230 875	230 875
Fond för yttre underhåll	Not 12	955 731	866 606
Summa bundet eget kapital		1 186 606	1 097 481
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		3 137 856	3 097 541
Årets resultat		-219 990	129 440
Summa ansamlad förlust		2 917 866	3 226 981
SUMMA EGET KAPITAL		4 104 472	4 324 462
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	18 648 645	14 925 495
Summa långfristiga skulder		18 648 645	14 925 495
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 123 819	19 332 346
Leverantörsskulder		527 794	272 041
Skatteskulder		10 124	9 750
Övriga skulder		0	4 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	713 472	579 183
Summa kortfristiga skulder		16 375 209	20 197 344
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 128 326	39 447 301

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	40 år	40 år
Fasader/balkonger	40 år	40 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel inkl svagström	50 år	50 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 527 894	3 527 894
Hyror lokaler	132 923	129 343
Hyror garage	307 173	209 378
Hyror förråd	4 130	4 200
Öresutjämnning	-53	-55
	3 972 067	3 870 760

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	6 774	0
	6 774	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	133 855	135 555
	Fastighetsskötsel beställning	11 570	8 877
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	138 601	167 971
	Fastighetsskötsel gård beställning	59 842	32 088
	Snöröjning/sandning	67 184	54 170
	Städning entreprenad	103 947	84 964
	Städning enligt beställning	58 500	14 318
	Gemensamma utrymmen	13 352	16 624
	Sophantering	10 638	5 319
	Gård	13 963	2 302
	Serviceavtal	8 235	8 163
	Förbrukningsmateriel	6 989	1 019
		626 676	531 370
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	5 819
	Gemensamma utrymmen	0	6 071
	Tvättstuga	246 514	18 482
	Sophantering/återvinning	0	1 299
	Lås	11 501	2 635
	VVS	24 344	49 211
	Värmeanläggning/undercentral	14 844	0
	Ventilation	1 588	5 801
	Elinstallationer	15 658	19 938
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 325
	Tak	7 440	12 363
	Fönster	3 430	0
	Mark/gård/utemiljö	3 550	4 824
	Garage/parkering	3 988	493
	Skador/klotter/skadegörelse	8 466	5 319
		341 323	136 580
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	41 506	0
	Tvättstuga	0	76 670
	VVS	14 192	0
	Elinstallationer	27 195	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	12 725	0
	Mark/gård/utemiljö	4 056	0
		99 674	76 670
	Taxebundna kostnader		
	El	149 500	116 570
	Värme	962 545	826 777
	Vatten	145 669	144 493
	Sophämtning/renhållning	117 769	104 818
	Grovsopor	65 619	67 933
		1 441 102	1 260 591
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	104 350	97 977
	Kabel-TV	18 517	18 184
	Bredband	911	0
		123 778	116 161
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	118 239	116 109
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 750 792	2 237 481

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 877	0
	Tele- och datakommunikation	1 309	1 177
	Juridiska åtgärder	0	41 250
	Inkassering avgift/hyra	0	2 700
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 500	21 750
	Föreningskostnader	450	1 511
	Styrelseomkostnader	3 839	0
	Fritids- och trivselkostnader	959	130
	Förvaltningsarvode	160 268	156 848
	Administration	5 730	2 182
	Konsultarvode	5 375	0
	Tidningar facklitteratur	689	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 150	7 080
	OBS konto	0	1 806
		204 146	236 885
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	124 300	124 300
	Sociala kostnader	38 575	32 900
		162 875	157 200
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	92 268	92 268
	Yttertak K3	17 442	17 442
	Fasader/balkonger K3	30 523	30 523
	Fönster/dörrar och portar K3	0	21 802
	Stomkomplettering förening K3	61 906	27 907
	Stamledningar VA K3	539 167	539 167
	Värmesystem K3	22 674	22 674
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	29 651	29 651
	Utemiljö allmänt K3	4 673	4 673
		798 304	786 106

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 745 095	42 745 095
	Nyanskaffningar	1 196 817	0
	Utgående anskaffningsvärde	43 941 912	42 745 095
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 798 515	-7 012 409
	Årets avskrivningar enligt plan	-798 304	-786 106
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 596 819	-7 798 515
	Planenligt restvärde vid årets slut	35 345 093	34 946 580
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	807 000	807 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	38 935 000	38 935 000
	Taxeringsvärde mark	16 330 000	16 330 000
		55 265 000	55 265 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	54 070 000	54 070 000
	Lokaler	1 195 000	1 195 000
		55 265 000	55 265 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	874 625
		0	874 625
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	14 576	14 576
	Klientmedel hos SBC	2 673 669	3 573 260
	Räntekonto hos SBC	1 050 524	0
		3 738 769	3 587 836
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	34 861	33 185
		34 861	33 185

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	866 606	1 129 955
	Reservering enligt stadgar	165 795	165 795
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-76 670	-429 144
	Vid årets slut	955 731	866 606

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Nordea	0,900 %	3 522 560	3 522 560	2022-07-20
	Nordea	0,550 %	9 495 436	9 587 494	2024-04-17
	Nordea	1,050 %	11 402 935	11 601 259	2022-07-20
	Nordea	0,470 %	9 351 533	9 546 528	2023-01-18
	Summa skulder till kreditinstitut		33 772 464	34 257 841	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 123 819	-19 332 346	
			18 648 645	14 925 495	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 778 344 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	35 864 200	35 864 200

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	23 966	10 325
	Värme	166 013	122 673
	Sophämtning	9 300	4 095
	Arvoden	101 050	51 650
	Sociala avgifter	31 750	12 218
	Ränta	49 139	48 860
	Avgifter och hyror	332 254	329 362
		713 472	579 183

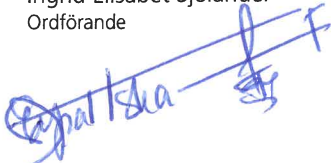
Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målning av trapphus.

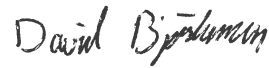
Styrelsens underskrifter

Järfälla den 14 / 7 2022

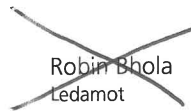

Ingrid Elisabet Sjölander
Ordförande


Hafsa Bashir
Ledamot


Thomas Åke Mellin
Ledamot




David Mikael Björkman
Kassör


~~Robin Bhola
Ledamot~~


Annica Mellin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 11 2022


Jörgen Götehed
Extern revisor

Intern Revisor

Ralph Strömberg

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Järfällahusen för räkenskapsåret 2021.

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 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Järfällahusen för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisions sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 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

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 vinst eller förlust, 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 revisions sed 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.

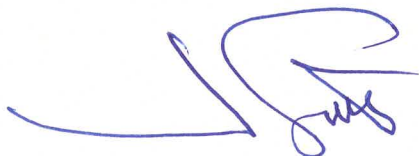
Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkningar

Kallelse till stämma under 2021 har skett senare än vad som anges i lag. Styrelsen ska enligt lag om ekonomiska föreningar kalla till ordinarie föreningsstämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår och styrelsen ska vid den stämman lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen."

Årsredovisningen för 2021 har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 6 kap. 9 § lag om ekonomisk förening, hålla föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 23 november 2022



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Ralph Ströberg
Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se