



2020

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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Järfällahusen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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

Oscar Eric Aivert	Ledamot
Robin Ranjit Bhola	Ledamot
David Mikael Björkman	Ledamot
Tullia Birgitta Jidenius	Ledamot
Thomas Åke Mellin	Ledamot
Ingrid Elisabet Sjölander	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

David Mikael Björkman, Tullia Birgitta Jidenius, Thomas Åke Mellin och Ralph Anders Ströberg.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Götehed
Erik Danielsson
Ralf Ströberg

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern

BoRevision
BoRevision

Valberedning

Annica Mellin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-24.

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

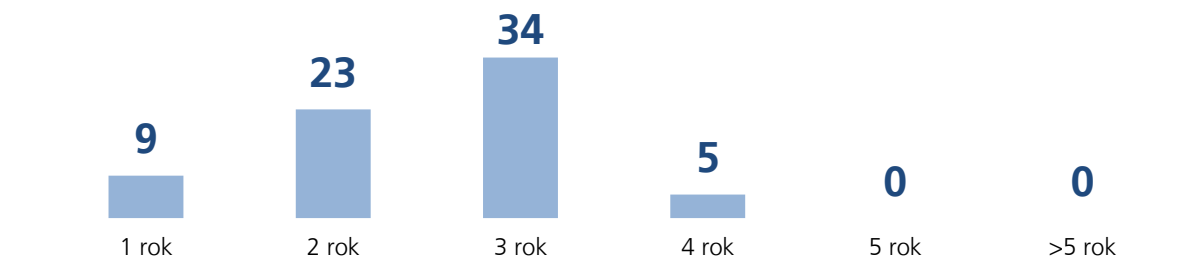
Fastigheterna bebyggdes 1952 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1971.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 902 m², varav 4 550 m² utgör lägenhetsyta 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
Byte av låssystem	2020	
Översyn av torkrum och tvättstugor	2020	Byte av utrustning sker allteftersom behov uppstår
Översyn av balkonger	2019	
Stambyte	2018	
Obligatorisk Ventilationskontroll	2018	
Utomhusbelysning	2017	Gångväg bakom Hammarvägen
Åtgärdsanalys av stammar	2017	Eventuellt åtgärdsbeslut tas på extrastämma
Byte av källarbelysning	2017	
Bytt fasadbelysning	2016	
Bytt ut sandlåda	2016	
Satt upp garagebelysning	2016	
Stamspolning	2016	
Bytt belysning i trapphus	2016	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av låssystem allmänna utrymmen	2020-2021	Nytt system aktiveras 2021
Översyn av garage	2021	
Målning invändigt i trapphus	2021	
Översyn av fönster	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

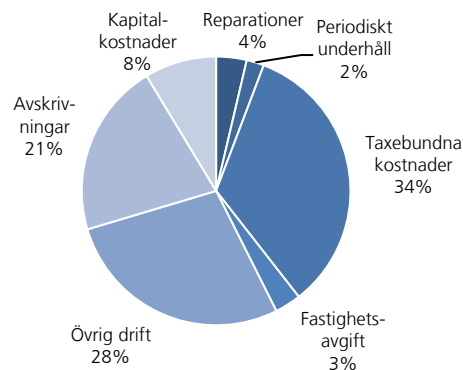
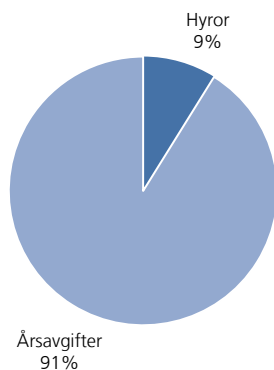
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor, Com Hem, Open Infra
Internet uppkopplingstyp	Bredband, kabel-TV Com Hem
Teknisk förvaltning	El o Fastighetsservice AB (EFS AB)
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elleverantör	EON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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 874 258	3 830 091
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 870 760	3 740 129
Finansiella intäkter	74	402
Minskning kortfristiga fordringar	2 741	0
Ökning av kortfristiga skulder	182 444	215 440
	4 056 020	3 955 970
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 631 566	2 949 165
Finansiella kostnader	323 722	339 704
Ökning av materiella anläggningstillgångar	874 625	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	31 423
Minskning av långfristiga skulder	526 104	591 511
	4 356 017	3 911 803
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 574 260	3 874 258
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-299 997	44 167

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Digitalt system för lås och tvättstugebokning har installerats. Systemet aktiveras under första kvartalet 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 71 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 94
Tillkommande medlemmar: 19
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 96

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	775	775	775	698
Hyror/m ² hyresrättsyta	367	331	358	354
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 529	7 645	7 775	1 246
Elkostnad/m ² totalyta	24	24	36	19
Värmekostnad/m ² totalyta	169	203	168	160
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	32	32	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	66	69	40	14
Soliditet (%)	11	11	11	36
Resultat efter finansiella poster (tkr)	129	-334	751	-1 877
Nettoomsättning (tkr)	3 871	3 740	3 740	3 397

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	866 606	165 795	-429 144	1 129 955
S:a bundet eget kapital	1 097 481	165 795	-429 144	1 360 830
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 097 541	-165 795	94 699	3 168 637
Årets resultat	129 440	129 440	334 445	-334 445
S:a fritt eget kapital	3 226 981	-36 355	429 144	2 834 192
S:a eget kapital	4 324 462	129 440	0	4 195 022

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	129 440
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 263 336
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-165 795</u>
summa balanserat resultat	3 226 981

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>76 670</u>
att i ny räkning överförs	3 303 651

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 870 760	3 740 128
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1
Summa rörelseintäkter		3 870 760	3 740 129
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 237 481	-2 627 734
Övriga externa kostnader	Not 5	-236 885	-207 334
Personalkostnader	Not 6	-157 200	-114 097
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-786 106	-786 106
Summa rörelsekostnader		-3 417 673	-3 735 272
RÖRELSERESULTAT		453 088	4 857
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74	402
Räntekostnader och liknande resultatposter		-323 722	-339 704
Summa finansiella poster		-323 648	-339 302
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		129 440	-334 445
ÅRETS RESULTAT		129 440	-334 445

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	34 946 580	35 732 686
Pågående byggnation	Not 9	874 625	0
Summa materiella anläggningstillgångar		35 821 205	35 732 686
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 821 205	35 732 686
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 075	8 395
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 587 836	3 887 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	33 185	31 606
Summa kortfristiga fordringar		3 625 096	3 927 835
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 000	1 000
Summa kassa och bank		1 000	1 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 626 096	3 928 835
SUMMA TILLGÅNGAR		39 447 301	39 661 521

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		230 875	230 875
Fond för yttre underhåll	Not 12	866 606	1 129 955
Summa bundet eget kapital		1 097 481	1 360 830
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 097 541	3 168 637
Årets resultat		129 440	-334 445
Summa fritt eget kapital		3 226 981	2 834 192
SUMMA EGET KAPITAL		4 324 462	4 195 022
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	14 925 495	34 257 841
Summa långfristiga skulder		14 925 495	34 257 841
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	19 332 346	526 104
Leverantörsskulder		272 041	148 637
Skatteskulder		9 750	6 058
Övriga skulder		4 024	29 254
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	579 183	498 605
Summa kortfristiga skulder		20 197 344	1 208 658
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 447 301	39 661 521

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Årsavgifter och hyror aviserar 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 årsboksutet. 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 belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	40 år	40 år
Fasader/balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar/portar	40 år	40 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Stomkomplettering medlem	50 år	50 år
Stamledning VA	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
Fastighetsel inkl svagström	50 år	50 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 527 894	3 527 894
Hyrer lokaler	129 343	116 591
Hyrer garage	209 378	91 500
Hyrer förråd	4 200	4 200
Öresutjämning	-55	-57
	3 870 760	3 740 128

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	0	1
		0	1
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	135 555	109 810
	Fastighetsskötsel beställning	8 877	11 110
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	167 971	168 113
	Fastighetsskötsel gård beställning	32 088	42 938
	Snöröjning/sandning	54 170	125 580
	Städning entreprenad	84 964	99 554
	Städning enligt beställning	14 318	0
	Gemensamma utrymmen	16 624	0
	Sophantering	5 319	0
	Gård	2 302	12 903
	Serviceavtal	8 163	7 897
	Förbrukningsmateriel	1 019	10 677
		531 370	588 582
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	5 819	0
	Gemensamma utrymmen	6 071	3 880
	Tvättstuga	18 482	5 100
	Sophantering/återvinning	1 299	0
	Lås	2 635	12 630
	VVS	49 211	4 572
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 088
	Ventilation	5 801	10 354
	Elinstallationer	19 938	4 493
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 325	2 775
	Tak	12 363	0
	Mark/gård/utemiljö	4 824	0
	Garage/parkering	493	0
	Skador/klotter/skadegörelse	5 319	0
		136 580	47 892
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	76 670	0
	Tak	0	193 500
	Balkonger/altaner	0	32 358
	Mark/gård/utemiljö	0	124 362
	Garage/parkering	0	78 924
		76 670	429 144

Taxebundna kostnader		
El	116 570	116 670
Värme	826 777	992 709
Vatten	144 493	158 463
Sophämtning/renhållning	104 818	88 663
Grovsopor	67 933	11 971
	1 260 591	1 368 476
Övriga driftkostnader		
Försäkring	97 977	63 213
Kabel-TV	18 184	18 010
	116 161	81 223
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	116 109	112 417
TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 237 481	2 627 734

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	1 177	1 177
	Juridiska åtgärder	41 250	0
	Inkassering avgift/hyra	2 700	0
	Hyresförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	21 750	21 000
	Föreningskostnader	1 511	406
	Styrelseomkostnader	0	6 554
	Fritids- och trivselkostnader	130	278
	Förvaltningsarvode	156 848	154 464
	Administration	2 182	16 064
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 080	6 940
	OBS konto	1 806	0
		236 885	207 334

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	124 300	90 450
	Sociala kostnader	32 900	23 647
		157 200	114 097

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	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	21 802	21 802
	Stomkomplettering förening K3	27 907	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
		786 106	786 106
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 745 095	42 745 095
	Utgående anskaffningsvärde	42 745 095	42 745 095
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 012 409	-6 226 302
	Årets avskrivningar enligt plan	-786 106	-786 106
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 798 515	-7 012 409
	Planenligt restvärde vid årets slut	34 946 580	35 732 686
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	874 625	0
		874 625	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	14 576	14 576
	Klientmedel hos SBC	3 573 260	3 873 258
		3 587 836	3 887 834

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31	
	Försäkring	33 185	31 606	
	Serviceavtal	0	0	
		33 185	31 606	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	1 129 955	964 160	
	Reservering enligt stadgar	165 795	165 795	
	Reservering enligt stämmobeslut	-429 144	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	866 606	1 129 955	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Nordea 0,900 %	3 522 560	3 522 560	2022-07-20
	Nordea 0,950 %	9 546 528	9 710 416	2021-01-20
	Nordea 1,000 %	9 587 494	9 751 386	2021-04-21
	Nordea 1,050 %	11 601 259	11 799 583	2022-07-20
	Summa skulder till kreditinstitut	34 257 841	34 783 945	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-19 332 346	-526 104	
		14 925 495	34 257 841	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 627 321 kr. (526 104 kr * 5 år)

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	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	35 864 200	35 864 200
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	10 325	0
	Värme	122 673	127 442
	Sophämtning	4 095	0
	Arvoden	51 650	0
	Sociala avgifter	12 218	0
	Ränta	48 860	68 565
	Avgifter och hyror	329 362	302 598
		579 183	498 605

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

JÄRFÄLLA den 14 / 04 2021



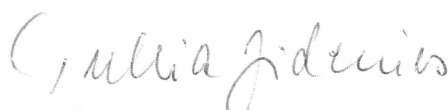
Oscar Eric Aivert
Ledamot



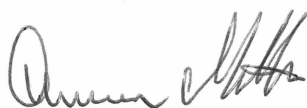
Robin Ranjit Bhola
Ledamot



David Mikael Björkman
Ledamot



Tullia Birgitta Jidenius
Ledamot

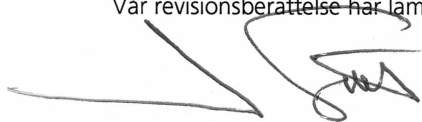


Thomas Åke Mellin
Ledamot



Ingrid Elisabet Sjölander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 9 2021



Jörgen Götehed
Extern revisor



Ralf Ströberg
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Järfällahusen 2020, org.nr. 713200-0360

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Järfällahusen 2020 för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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. Revisorernas 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 revisionssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risker 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 Järfälla 2020 för räkenskapsåret 2020 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 revisionssed 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.

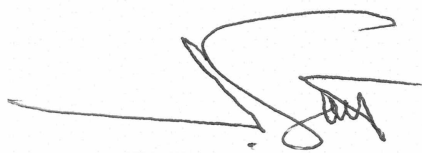
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 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.

Anmärkning

Kallelse till stämman 2020 skedde senare än vad som anges i lag och stadgar. Årsredovisningen och fullständigt bokslutsmaterial för 2020 har avlämnats sent och inte inom sådan tid att det varit möjligt att hålla ordinarie årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Järfälla den 10 september 2021



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Ralf 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 omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga 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

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se