



ÅRSREDOVISNING

för

BRF VÅRÅSGÅRDEN I JÄRFÄLLA

Org.nr 716406-3815

Räkenskapsåret 2020





VERKSAMHETSBERÄTTELSE

För bostadsrättsföreningen Våråsgården i Järfälla
Org. Nr 716406-3815

Styrelse

Under verksamhetsåret 2020 har styrelsen bestått av följande medlemmar

Marie-Louise Rydström	Ordförande
Anders Engelhardt	Kassör
Kerstin Melbi	Sekreterare
Mahmud Al-shhminie	Ledamot
Mattias Bergqvist von Post	Suppleant

Valberedning

Ingår i styrelsens uppgifter

Revisorer

Lars Wicander	Revisor
Catrine Wicander	Revisorsuppleant

Sammanträden

Föreningens ordinarie årsstämma hölls utomhus den 24 juni 2020.

8 av 12 lägenheter var representerade.

Styrelsen har under året haft elva (11) protokollförda ordinarie sammanträden.

Föreningens medlemmar har fått åtta (8) informationsbrev under året.

Enligt gemensamt beslut har inget arvode betalats ut för styrelsens arbete under året.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Våråsgården i Järfälla registrerades hos Bolagsverket 2000-04-26. Gällande stadgar registrerades hos bolagsverket 2018-09-14 med nummer 317551/18.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet att förvärvats enligt nedan

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Stäket 69:1	år 2000	Järfälla

Fastighetens totala yta är 3038 kvm och lägenhetsytan är 897,3 kvadratmeter. De två stadsvillorna är byggda i två plan med sex lägenheter i varje byggnad. I ett av husen finns källarvåning med garageplatser, skyddsrum och lägenhetsförråd. Därtill tillkommer en sidobyggnad med soprum, två fastighetsförråd samt två öppna platser för cyklar, barnvagnar, grillar m m.

Huset ligger i Stäket, orienterad mot söder, vid en återvändsgata nära Mälaren. Arkitekten och husprofilen Bengt Lindros har ritat de två byggnaderna som uppfördes av Folkhems Byggnads år 1999 och inflyttningsår 2000. Järfälla kommun har tilldelat fastigheten byggnads märke som belöning för god byggnadskultur. Uppvärmning sker med bergvärme.

Fastigheterna har en komplett fullvärdeförsäkring hos Bostadsrätternas Allians försäkring.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter tolv (12) lägenheter som bostadsrätter och åtta (8) garageplatser samt sex (6) parkeringsplatser utomhus.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter

4 st	3-4 rok
4 st	2 rok
4 st	2 rok/kokvrå

Det har skett två (2) lägenhetsöverlåtelse under året.

Fastighetslån, taxeringsvärden samt låneränta

Taxeringsvärde byggnader: 8 400 000:-

Taxeringsvärde mark: 2 475 000:-

Fastigheternas totala lån: 7 883 324:-

Låneräntor: fördelade på två lån

Lån 1: 1,25% ränta – löper till 2023-02-15

Lån 2: 0,80% ränta – löper till 2024-02-21

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer underhållsplanen som upprättades år 2010 och stäcker sig fram till år 2030. Planen är till för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden. Genomgång görs årligen för att säkerställa, förlänga och eventuellt förbättra kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön.

Genomfört planerat underhåll av fastigheterna år 2020

Tryckning av rören i båda fastigheterna

Förvaltning

Föreningens bokföring och revisionsberättelse hanteras externt.

Fastighetens skötsel och förvaltning har under året utförts av styrelsen och föreningens medlemmar.

Händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Trädgårdens skötsel har fortsatt varit fördelat i ansvarsområden mellan medlemmarna. Gemensamt underhållit trädgården under vår och höst.

Ekonomi

Föreningen har under mars månad 2020 omförhandlat lån nummer 2. Räntan för lån 2 ligger kvar på 0,8%.

Underhållsplan

Löper enligt plan.

Husvärdar

Föreningens medlemmar har ett gemensamt ansvar för våra hus. Vi ansvarar alla för att titta till husen och om medlemmen inte kan åtgärda det som behövs göras själv så meddelar medlemmen styrelsen muntligt alternativt skriftligt om vad som behöver göras. Det kan till exempel vara trasiga lampor och så vidare

Lägenhetspärm

Varje lägenhet har en lägenhetspärm, denna pärm följer med lägenheten. Styrelsen/ansvarig medlem informerar och delar, vid behov, ut material som ska sättas in i pärmen. Pärmen lämnas in till styrelsen vid avflyttning, styrelsen/en utvald medlem går igenom pärmen och den lämnas till den nya medlemmen så snart det är möjligt så att den/de lätt ska kunna bekanta sig med föreningen och föreningens arbete.

Trivsel

Föreningen har under året genomfört höst- och vårstädning av trädgården.

Föreningen har genomfört gemensam kräftskiva under augusti månad.

Den första advent arrangerades adventsfika utomhus för föreningens medlemmar.

Slutord

Ekonomi i bostadsrättsföreningen är bra. Vi vill i styrelsen passa på att tacka Er alla för ett gott samarbete under 2020. Allt nedlagt arbete, som vi alla bidragit med under året och som vi kommer att bidra med har lagt grunden för ett positivt och bra 2021. Vi i styrelsen ser fram emot 2021 med tillförsikt.

Brf Våråsgården i Järfälla

Org.nr. 716406-3815

Resultaträkning		2020-01-01--12-31	2019-01-01--12-31
Rörelsens intäkter			
Månadsavgifter		550 422	561 329
P-platser		62 502	58 000
Försäkringsersättning		128 611	0
Övriga intäkter		5 690	1 835
Summa rörelsens intäkter		747 225	621 164
Rörelsens kostnader			
Drift	Not 1	-196 361	-216 331
Underhåll	Not 2	-274 770	-91 128
Förbrukningsinvent, o material	Not 3	0	0
Konsultarvoden	Not 4	-30 500	-30 000
Övriga kostnader	Not 5	-6 008	-13 557
Fastighetsavgift		-17 148	-16 524
Summa rörelsens kostnader		-524 787	-367 540
Rörelseresultat före avskrivningar		222 438	253 624
Avskrivningar			
Avskrivningar	Not 6	-203 340	-203 340
Summa avskrivningar		-203 340	-203 340
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 162	1 325
Räntekostnader för fastighetslån		-79 723	-81 816
Bankkostnader		-1 512	-1 543
Summa finansiella poster		-80 073	-82 034
ÅRETS RESULTAT		-60 975	-31 750

Brf Våråsgården i Järfälla

Org.nr, 716406-3815

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	13 603 149	13 806 489
Summa anläggningstillgångar		13 603 149	13 806 489
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader		14 532	13 120
Övriga fordringar		0	16 796
		14 532	29 916
Kassa och bank			
Likvida medel	Not 8	1 322 726	1 157 927
		1 322 726	1 157 927
Summa omsättningstillgångar		1 337 258	1 187 843
SUMMA TILLGÅNGAR		14 940 407	14 994 332
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Insatser		6 859 000	6 859 000
Summa bundet eget kapital		6 859 000	6 859 000
Fritt eget kapital			
Fond för fastighetens underhåll		483 520	435 469
Balanserat resultat		-352 703	-320 953
Årets resultat		-60 975	-31 750
Summa eget kapital		6 928 842	6 941 766
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	Not 9	7 883 324	7 942 074
Summa långfristiga skulder		7 883 324	7 942 074

Brf Våråsgården i Järfälla

Org.nr, 716406-3815

Balansräkning forts.

2020-12-31

2019-12-31

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

20 465

13 768

Skatteskulder

33 672

16 524

Upplupna räntor

11 268

10 091

Förutbetalda hyror

47 050

50 874

Övriga upplupna kostnader

15 786

19 235

Summa kortfristiga skulder

128 241

110 492

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 940 407

14 994 332

Brf Våråsgården i Järfälla

Org.nr. 716406-3815

Redovisnings- och värderingsprinciper.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.
Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnader.

Byggnader skrivs av med 2% av anskaffningsvärdet.

Inventarier skrivs av över den beräknade livslängden.

Avsättning till fond för fastighetens underhåll görs enligt föreningens stadgar
med 0,3% av fastighetens anskaffningskostnad.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter till Resultaträkning

Noter		2020	2019
Not 1	Drift		
	El och värme	100 619	126 958
	Vatten och avlopp	26 648	24 592
	Sophämtning	28 016	25 628
	Försäkringspremier fastighet	30 005	26 456
	Förbrukningsmaterial	150	1 900
	Kabel-TV	10 923	10 797
	Summa	196 361	216 331
Not 2	Underhåll		
	Underhåll fastighet	219 403	35 171
	Underhåll trädgård	7 316	7 906
	Avsättning fond för underhåll	48 051	48 051
	Summa	274 770	91 128
Not 3	Förbrukningsinventarier o material		
	Kontorsmaterial	0	0
	Övriga förbrukningsmaterial	0	0
	Summa	0	0
Not 4	Konsultarvoden		
	Revisionsarvode	5 000	4 500
	Redovisningstjänster	25 500	25 500
	Summa	30 500	30 000

Brf Våråsgården i Järfälla

Org.nr. 716406-3815

Noter till Resultaträkning forts.

Noter		2020	2019
Not 5	Övriga kostnader		
	Föreningsaktiviteter	280	7 020
	Föreningsavgifter	4 000	3 930
	Diverse övr kostnader	1 728	2 607
	Summa	6 008	13 557
Not 6	Avskrivningar		
	Avskrivningar byggnader	203 340	203 340
	Summa	203 340	203 340

Noter till Balansräkning

Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 7	Byggnader och mark		
	Ingående ack. anskaffningsvärde byggnad	10 167 000	10 167 000
	Ingående ack. anskaffningsvärde mark	5 850 000	5 850 000
	Årets inköp	0	0
	Försäljning/utrangeringar	0	0
	Utgående ack. anskaffningsvärde	16 017 000	16 017 000
	Ingående ack. avskrivningar byggnad	-2 210 511	-2 007 171
	Ingående ack. avskrivningar mark	0	0
	Årets avskrivningar byggnad 2%	-203 340	-203 340
	Utgående ack. avskrivningar	-2 413 851	-2 210 511
	Utgående bokfört värde	13 603 149	13 806 489
	Varav byggnad	7 753 149	7 956 489
	Varav mark	5 850 000	5 850 000
		13 603 149	13 806 489
	Taxeringsvärde		
	Byggnader	9 800 000	9 800 000
	Mark	3 150 000	3 150 000
		12 950 000	12 950 000

typ kod 320

Brf Våråsgården i Järfälla

Org.nr. 716406-3815

Noter till Balansräkning forts.

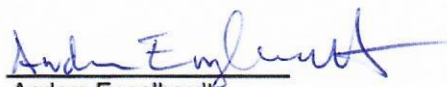
Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 8	Likvida medel		
	Plusgiro	934 108	770 513
	Nordea Sparkonto	146	146
	SBAB konto Brf	388 430	387 268
	Skattekonto	42	0
		<u>1 322 726</u>	<u>1 157 927</u>
Not 9	Fastighetslån		
	Nordea Hypotek AB ränta 0,8% ändring 240221	4 376 279	4 395 029
	Nordea Hypotek AB ränta 1,25% ändring 240419	3 507 045	3 547 045
		<u>7 883 324</u>	<u>7 942 074</u>
	Ställda säkerheter		
	Ställda panter för fastighetslån	9 383 000	9 383 000

Brf Våråsgården i Järfälla

Järfälla i februari 2021



Marie-Louise Rydström
(ordförande)



Anders Engelhardt
(kassör)



Kerstin Melbi
(sekreterare)



Mahmud Al-shhminie
(ledamot)

Min revisionsberättelse avseende 2020 är avlämnad den ²¹14 2021.



Lars Wicander
(revisor)

Brf Våråsgården i Järfälla

Org.nr. 716406-3815

FINANSIERINGSANALYS

2020-01-01 -- 2020-12-31

Från årets verksamhet internt tillförda medel

Redovisat resultat	-60 975	
Gjorda avskrivningar	<u>203 340</u>	142 365

TILLFÖRDA MEDEL

Underhållsfond (är redovisat som kostnad)	48 051	
Minskning av fordringar	15 384	
Ökning av skulder	<u>17 749</u>	81 184

ANVÄNDA MEDEL

Investeringar	0	
Amorteringar	<u>-58 750</u>	<u>-58 750</u>

FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

164 799

Likvida medel vid årets början	2020-01-01	1 157 927
Förändring under året enligt ovan		164 799
Likvida medel vid periodens slut	2020-12-31	1 322 726

Fördelning likvida medel 2020-12-31

Plusgiro	934 108
Nordea affärsgiro	146
SBAB konto brf	388 430
Skattekonto	<u>42</u>
	1 322 726

Revisionsberättelse till föreningsstämman i Brf Våråsgården i Järfälla

Org.nr. 716406-3815

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Våråsgården i Järfälla för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Våråsgården i Järfälla:s finansiella ställning per 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Brf Våråsgården i Järfälla för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets resultat och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner samt mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Åkersberga den 21 april 2021



Lars Wicander
Extern revisor

STYRELSENS FÖRSLAG TILL STYRELSELEDAMÖTER INFÖR ÅR 2021

Ledamöter		Period
Marie-Louise Rydström	Omval	2021-2022
Anders Engelhardt	Omval	2021-2023
Mahmud Al-shhminie	Sittande	2021-2022
Mattias Bergqvist von Post	Nyval	2021-2023

Suppleant		
Anneli Thorngren	Nyval	2021-2022

Styrelsens tillägg till förslag

Inga fler förslag

Revisor samt suppleant

Lars Wicander	Revisor
Catrine Wicander	Revisorsuppleant

Styrelsens förslag och tillägg till förslag

Samtliga föreslagna personer är tillfrågade och har tackat ja till förtroendet.