



BRF VÅRÅSGÅRDEN

ÅRSREDOVISNING

för

BRF VÅRÅSGÅRDEN I JÄRFÄLLA

Org.nr 716406-3815

Räkenskapsåret 2022





VERKSAMHETSBERÄTTELSE

För bostadsrättsföreningen Våråsgården i Järfälla
Org. Nr 716406–3815

Styrelse

Under verksamhetsåret 2022 har styrelsen bestått av följande medlemmar

Annika Persson	Ordförande
Anders Engelhardt	Kassör
Rasmus Engelman	Ledamot
Christina Agge-Amtner	Ledamot
Anneli Torngren	Ledamot
Marie-Louise Rydström	Suppleant

Valberedning

Ingår i styrelsens uppgifter

Revisorer

Lars Wicander	Revisor
Catrine Wicander	Revisorssuppleant

Sammanträden

Föreningens ordinarie årsstämma hölls i Sjöstugan, nere vid båtklubben, Stäksundet den 18 maj 2022.

8 av 12 lägenheter var representerade. Medlemmarna som inte kunde delta hade lämnat fullmakt till annan medlem.

Styrelsen har under året haft sex (6) protokollförda ordinarie sammanträden.

Föreningens medlemmar har fått sju (7) 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. Senaste ändringarna av stadgarna registrerades och godkändes den 14 september 2018 hos Bolagsverket (ärendenummer 317551).

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 fullvärdesförsäkring hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring.

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 en (1) lägenhetsöverlåtelse under året.

Fastighetslån, taxeringsvärden samt låneränta

Taxeringsvärde 2022	18 100 000 kr
Varav byggnader:	13 600 000 kr
Varav mark:	4 500 000 kr
Fastighetens totala lån:	7 773 324 kr
Låneräntor:	fördelade på två lån
	Lån 1: 3 427 045 kr, 1,25 % ränta – löper till 2023-04-19
	Lån 2: 4 343 279 kr, 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 underhåll av fastigheterna år 2022

Service och översyn av värmepannorna i båda husen.

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.

Vi har köpt in och använder Styrelseproffset.se för styrelsemöten, medlemmar, bostäder och annan dokumentation.

Nedklippning och rensning av träd och buskar mot granntomten, Våråsvägen 4.

Kommunens energirådgivare har varit på besök och tittat på vad som kan göras, bland annat kommer vi ta in offerter för solceller.

Föreningen är idag ansluten till Tele2/ComHem för TV men tittar över möjligheten att dra in fiber till alla lägenheter i stället för internetuppkoppling via koaxkabel.

Ekonomi

Årsavgifterna har höjts två gånger under året på grund av kraftigt ökade elpriser. Första gången från och med september då avgiften höjdes med 6 procent och från och med november då avgiften höjdes med ytterligare 11 procent.

Föreningens lån fortlöper och ska omförhandlas 2023 och 2024.

Underhållsplan

Löper enligt plan.

Husvärdar

Vi har inga utsedda husvärdar utan 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.

Den 19 augusti hade vi kräftskiva ute i trädgården och den första advent arrangerades adventsfika utomhus för föreningens medlemmar samtidigt som vi tände upp julgranen på gården.

Slutord

Ekonomi i bostadsrättsföreningen är bra. Vi vill i styrelsen passa på att tacka Er alla för ett gott samarbete under 2022. 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 2023. Vi i styrelsen ser fram emot 2023 med tillförsikt.

Brf Våråsgården i Järfälla

Org.nr. 716406-3815

Resultaträkning	2022-01-01--12-31	2021-01-01--12-31
Rörelsens intäkter		
Månadsavgifter	575 572	553 738
P-platser	66 800	61 500
Övriga intäkter	2 881	5 058
Summa rörelsens intäkter	645 253	620 296
Rörelsens kostnader		
Drift	Not 1 -314 797	-273 103
Underhåll	Not 2 -78 395	-62 741
Förbrukningsinvent, o material	Not 3 -1 288	0
Konsultarvoden	Not 4 -30 500	-30 500
Övriga kostnader	Not 5 -7 398	-8 431
Fastighetsavgift	-18 228	-17 508
Summa rörelsens kostnader	-450 606	-392 283
Rörelseresultat före avskrivningar	194 647	228 013
Avskrivningar		
Avskrivningar	Not 6 -203 340	-203 340
Summa avskrivningar	-203 340	-203 340
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter	7 052	1 165
Räntekostnader för fastighetslån	-77 983	-79 029
Bankkostnader	-1 733	-1 554
Summa finansiella poster	-72 664	-79 418
ÅRETS RESULTAT	-81 357	-54 745

Brf Våråsgården i Järfälla

Org.nr, 716406-3815

Balansräkning

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 13 196 469

13 399 809

Summa anläggningstillgångar

13 196 469

13 399 809

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader

15 698

14 885

Upplupna intäkter

3 891

0

19 589

14 885

Kassa och bank

Likvida medel

Not 8 1 606 706

1 476 622

1 606 706

1 476 622

Summa omsättningstillgångar

1 626 295

1 491 507

SUMMA TILLGÅNGAR

14 822 764

14 891 316

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

579 622

531 571

Balanserat resultat

-468 423

-413 678

Årets resultat

-81 357

-54 745

Summa eget kapital

6 888 842

6 922 148

Långfristiga skulder

Fastighetslån

Not 9 7 773 324

7 828 324

Summa långfristiga skulder

7 773 324

7 828 324

Brf Våråsgården i Järfälla

Org.nr, 716406-3815

Balansräkning forts.

2022-12-31

2021-12-31

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	18 991	12 601
Skatteskulder	35 736	34 656
Upplupna räntor	10 738	11 184
Förutbetalda hyror	50 995	45 478
Övriga upplupna kostnader	44 138	36 925
Summa kortfristiga skulder	160 598	140 844

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 822 764

14 891 316

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		2022	2021
Not 1	Drift		
	El och värme	203 027	157 202
	Vatten och avlopp	33 836	33 424
	Sophämtning	31 413	25 952
	Försäkringspremier fastighet	33 773	31 954
	Förbrukningsmaterial	1 225	13 547
	Kabel-TV	11 523	11 024
	Summa	314 797	273 103
Not 2	Underhåll		
	Underhåll fastighet	18 507	4 558
	Underhåll trädgård	11 837	10 132
	Avsättning fond för underhåll	48 051	48 051
	Summa	78 395	62 741
Not 3	Förbrukningsinventarier o material		
	Kontorsmaterial	1 288	0
	Övriga förbrukningsmaterial	0	0
	Summa	1 288	0
Not 4	Konsultarvoden		
	Revisionsarvode	5 000	5 000
	Redovisningstjänster	25 500	25 500
	Summa	30 500	30 500

Brf Våråsgården i Järfälla

Org.nr. 716406-3815

Noter till Resultaträkning forts.

Noter		2022	2021
Not 5	Övriga kostnader		
	Föreningsaktiviteter	1 838	888
	Föreningsavgifter	4 130	4 090
	Diverse övr kostnader	1 430	3 453
	Summa	7 398	8 431
Not 6	Avskrivningar		
	Avskrivningar byggnader	203 340	203 340
	Summa	203 340	203 340

Noter till Balansräkning

Noter		2022-12-31	2021-12-31
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	-2 617 191	-2 413 851
	Ingående ack. avskrivningar mark	0	0
	Årets avskrivningar byggnad 2%	-203 340	-203 340
	Utgående ack. avskrivningar	-2 820 531	-2 617 191
	Utgående bokfört värde	13 196 469	13 399 809
	Varav byggnad	7 346 469	7 549 809
	Varav mark	5 850 000	5 850 000
		13 196 469	13 399 809
	Taxeringsvärde		
	Byggnader	13 600 000	9 800 000
	Mark	4 500 000	3 150 000
		18 100 000	12 950 000

Brf Våråsgården i Järfälla

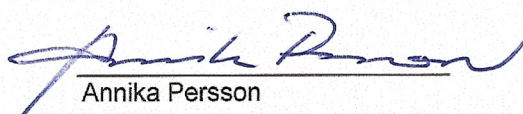
Org.nr. 716406-3815

Noter till Balansräkning forts.

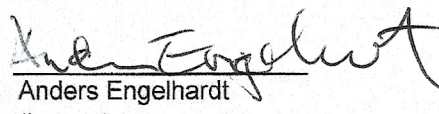
Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 8		
Likvida medel		
Plusgiro	413 804	1 086 881
Nordea Sparkonto	146	146
SBAB konto Brf	807 756	388 430
SBAB placeringskonto	385 000	0
	<u>1 606 706</u>	<u>1 475 457</u>
Not 9		
Fastighetslån		
Nordea Hypotek AB ränta 0,8% ändring 240221	4 346 279	4 361 279
Nordea Hypotek AB ränta 1,25% ändring 230419	3 427 045	3 467 045
	<u>7 773 324</u>	<u>7 828 324</u>
Ställda säkerheter		
Ställda panter för fastighetslån	9 383 000	9 383 000

Brf Våråsgården i Järfälla

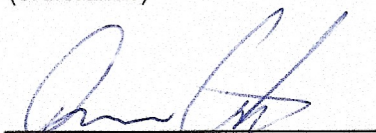
Järfälla i februari 2023



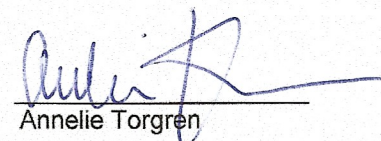
Annika Persson
(ordförande)



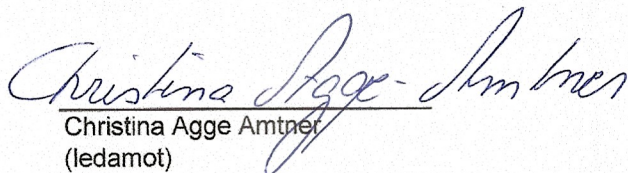
Anders Engelhardt
(kassör)



Rasmus Engelmann
(ledamot)



Annelie Torgren
(ledamot)



Christina Agge Amtner
(ledamot)

Min revisionsberättelse avseende 2022 är avlämnad den / 2023.

Lars Wicander
(revisor)