

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Järfällahusen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### 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 2014 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 att höjas.

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 2011-08-19 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

David Björkman	Ordförande
Tullia Jidenius	Sekreterare
Robin Bhola	Kassör
Oscar Aivert	Ledamot
Thomas Mellin	Ledamot
Elisabet Sjölander	Ledamot
Ralph Ströberg	Revisor
Barbro Karlsson	Revisorsuppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Oscar Aivert, Robin Bhola, Barbro Karlsson, Elisabet Sjölander och Ralph Ströberg.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden. 

#### Revisorer

Jörgen Götehed  
Erik Danielsson  
Ralf Ströberg  
Barbro Karlsson

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern  
Ordinarie Intern  
Suppleant Intern

BoRevision  
BoRevision

#### Valberedning

Annica Mellin  
Katharina Åström

Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-31.  
Extra föreningsstämma hölls 2017-09-07. Extra stämma med anledning av stambyte.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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

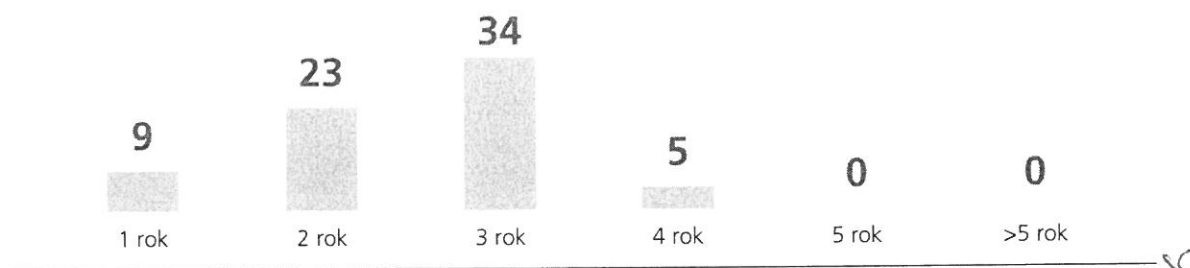
Fastigheterna bebyggdes 1952 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1953.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 902 m<sup>2</sup>, varav 4 550 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 352 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utomhusbelysning	2017	Gångväg bakom Hammarvägen
Byte av källarbelysning	2017	
Åtgärdsanalys av stammar	2017	Eventuellt åtgärdsbeslut tas på extrastämma
Bytt ut sandlåda	2016	
Stamspolning	2016	
Bytt fasadbelysning	2016	
Satt upp garagebelysning	2016	
Bytt belysning i trapphus	2016	
Planerat underhåll	År	
Stambyte	2018	
Obligatorisk Ventilationskontroll	2018	
Målning invändigt i soprum	2019	
Målning utvändiga räcken	2019	
Målning av torkrum	2019	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget, Com Hem
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	Malms Trädgårdsanläggningar AB
Snöröjning	Malms Trädgårdsanläggningar AB

### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 11 %.

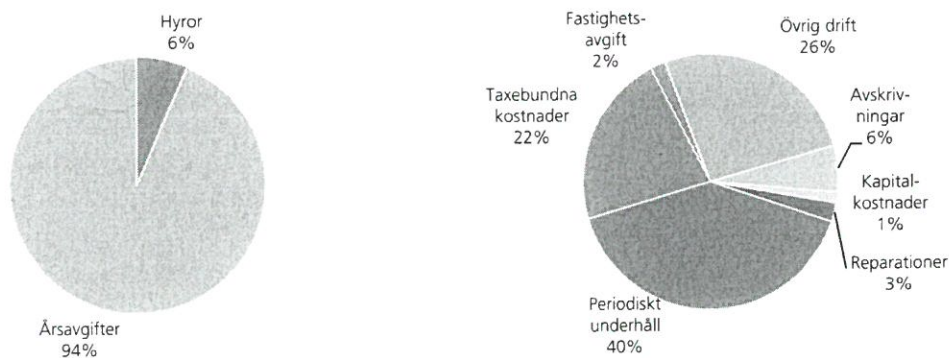
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 821 389</b>	<b>1 347 364</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 397 143	3 333 298
Finansiella intäkter	414	409
Minskning kortfristiga fordringar	0	6 704
Ökning av kortfristiga skulder	616 647	384
	<b>4 014 204</b>	<b>3 340 795</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 893 754	2 612 714
Finansiella kostnader	70 488	86 424
Ökning av kortfristiga fordringar	5 374	0
Minskning av långfristiga skulder	167 632	167 632
	<b>5 137 248</b>	<b>2 866 770</b>

<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>698 345</b>	<b>1 821 389</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 123 045</b>	<b>474 025</b>

\*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 1 315 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

- Utförd åtgärdsanalys av stammar
- Upphandling och projektering för stambyte
- Ny belysning i källare och på gården

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 71 st  
Överlåtelse under året: 6 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 90  
Tillkommande medlemmar: 12  
Avgående medlemmar: 8  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 94

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	698	684	671	653
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	354	344	342	320
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 246	1 283	1 320	1 357
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	27	17	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	160	158	163	138
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	34	30	33
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	14	18	23	33
Soliditet (%)	36	47	45	42
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 877	324	550	-1 235
Nettoomsättning (tkr)	3 397	3 329	3 267	3 175

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 550 m<sup>2</sup> bostäder och 352 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	230 875	0	0	230 875
Fond för yttre underhåll	2 949 477	133 785	0	2 815 692
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 180 352</b>	<b>133 785</b>	<b>0</b>	<b>3 046 567</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	2 475 540	-133 785	323 975	2 285 350
Årets resultat	-1 877 280	-1 877 280	-323 975	323 975
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>598 260</b>	<b>-2 011 065</b>	<b>0</b>	<b>2 609 325</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 778 612</b>	<b>-1 877 280</b>	<b>0</b>	<b>5 655 892</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 877 280
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 609 325
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 785
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>598 260</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

2 119 102
<b>2 717 362</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 397 142	3 329 131
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1	4 168
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 397 143</b>	<b>3 333 298</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 077 803	-2 327 947
Övriga externa kostnader	Not 5	-595 333	-204 492
Personalkostnader	Not 6	-220 618	-80 275
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-310 595	-310 595
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 204 349</b>	<b>-2 923 309</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 807 206</b>	<b>409 990</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		414	409
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 488	-86 424
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-70 074</b>	<b>-86 015</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 877 280</b>	<b>323 975</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 877 280</b>	<b>323 975</b>




## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	9 799 392	10 087 213
Maskiner och inventarier	Not 9	0	22 773
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 799 392</b>	<b>10 109 986</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 799 392</b>	<b>10 109 986</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 101	4 109
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	708 523	1 826 185
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>712 624</b>	<b>1 830 294</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 000	1 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>713 624</b>	<b>1 831 294</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 513 016</b>	<b>11 941 281</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		230 875	230 875
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 949 477	2 815 692
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 180 352</b>	<b>3 046 567</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 475 540	2 285 350
Årets resultat		-1 877 280	323 975
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>598 260</b>	<b>2 609 325</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 778 612</b>	<b>5 655 892</b>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 503 627	5 671 259
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 503 627</b>	<b>5 671 259</b>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	167 632	167 632
Leverantörsskulder		602 120	139 840
Övriga skulder		19 766	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	441 259	306 658
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 230 777</b>	<b>614 130</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 513 016</b>	<b>11 941 281</b> 

## Noter

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2018. Dessa har dock bokförts som långfristiga då det förutsätts fortsatt belåning hos bank.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	67 år	67 år
Yttre anläggningar	5 år	5 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Bredband	5 år	5 år
Maskiner	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2017	2016
Årsavgifter	3 177 343	3 113 969
Hyror lokaler	124 743	121 127
Hyror garage	92 000	94 000
Hyror förråd	3 000	0
Öresutjämning	56	35
	<b>3 397 142</b>	<b>3 329 131</b>

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
Övriga intäkter	1	4 168
	<b>1</b>	<b>4 168</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	103 128	103 128
	Fastighetsskötsel beställning	669	19 834
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	159 802	89 004
	Fastighetsskötsel gård beställning	963	10 000
	Snöröjning/sandning	85 513	62 933
	Städning entreprenad	105 631	97 500
	Gemensamma utrymmen	0	13 532
	Gård	1 688	1 462
	Serviceavtal	8 499	7 357
	Förbrukningsmateriel	2 406	2 634
		<b>468 299</b>	<b>407 384</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	15 500	12 460
	Tvättstuga	12 114	6 847
	Källare	0	1 203
	Entré/trapphus	6 019	0
	Lås	7 166	4 693
	VVS	14 918	56 327
	Ventilation	17 001	16 545
	Elinstallationer	23 432	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 288	0
	Tak	0	8 813
	Fasad	0	5 154
	Skador/klotter/skadegörelse	1 520	2 618
	Vattenskada	28 622	96 868
		<b>127 580</b>	<b>211 528</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	1 078 865	0
	VVS	0	104 776
	Stambyte	437 500	0
	Ventilation	82 848	0
	Elinstallationer	433 389	217 442
	Mark/gård/utemiljö	86 500	0
		<b>2 119 102</b>	<b>322 218</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	92 629	132 425
	Värme	782 293	772 715
	Vatten	162 486	166 843
	Sophämtning/renhållning	85 353	93 384
	Grovsopor	30 433	20 388
		<b>1 153 194</b>	<b>1 185 755</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	86 934	81 950
	Kabel-TV	17 379	17 134
		<b>104 313</b>	<b>99 084</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>105 315</b>	<b>101 978</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 077 803</b>	<b>2 327 947</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Medlemsinformation	600	0
	Tele- och datakommunikation	164	529
	Hysesförluster	2	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	19 625
	Föreningskostnader	31 077	15 858
	Styrelseomkostnader	5 221	3 653
	Fritids- och trivselkostnader	76	489
	Förvaltningsarvode	144 316	141 278
	Administration	12 118	5 765
	Korttidsinventarier	3 403	0
	Konsultarvode	371 688	10 626
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 670	6 670
		<b>595 333</b>	<b>204 492</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	190 608	62 000
	Sociala kostnader	30 010	18 275
		<b>220 618</b>	<b>80 275</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	231 932	231 932
	Förbättringar	55 889	55 889
	Maskiner	22 773	22 773
		<b>310 595</b>	<b>310 595</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	18 248 748	18 248 748
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>18 248 748</b>	<b>18 248 748</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 161 535	-7 873 713
	Årets avskrivningar enligt plan	-287 822	-287 822
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 449 356</b>	<b>-8 161 535</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>9 799 392</b>	<b>10 087 213</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	807 000	807 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	31 790 000	31 790 000
	Taxeringsvärde mark	12 805 000	12 805 000
		<b>44 595 000</b>	<b>44 595 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	43 400 000	43 400 000
	Lokaler	1 195 000	1 195 000
		<b>44 595 000</b>	<b>44 595 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	485 359	485 359
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>485 359</b>	<b>485 359</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-462 586	-439 812
	Årets avskrivningar enligt plan	-22 773	-22 773
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-485 359</b>	<b>-462 585</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>22 773</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	10 134	1 415
	Skattefordran	1 044	4 381
	Klientmedel hos SBC	697 345	1 820 389
		<b>708 523</b>	<b>1 826 185</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	2 815 692	2 681 907
	Reservering enligt stadgar	133 785	133 785
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 949 477</b>	<b>2 815 692</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,020 %	1 160 586	1 216 518	2018-07-30
	Handelsbanken	1,650 %	311 573	322 297	2018-03-07
	Handelsbanken	1,650 %	533 180	552 236	2018-03-07
	Handelsbanken	1,200 %	3 665 920	3 747 840	2019-07-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 671 259</b>	<b>5 838 891</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-167 632	-167 632	
			<b>5 503 627</b>	<b>5 671 259</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 833 099 kr.  
Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2018. Dessa har dock bokförts som långfristiga då det förutsätts fortsatt belåning hos bank. 

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	15 752 200	15 752 200

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Arvoden	0	18 633
	Sociala avgifter	0	5 944
	Ränta	5 388	5 944
	Avgifter och hyror	282 871	276 137
	Faktura HSB Stockholm	137 500	0
	Faktura Proloc	15 500	0
		<b>441 259</b>	<b>306 658</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Påbörjat stambyte för samtliga byggnader. 



---

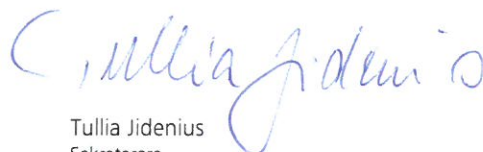
## Styrelsens underskrifter

---


JÄRFÄLLA den 17 / 02 2018



David Björkman  
Ordförande



Tullia Jidenius  
Sekreterare



Robin Bhola  
Kassör



Oscar Aivert  
Ledamot

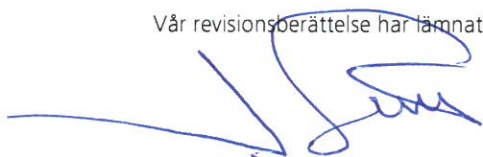


Thomas Mellin  
Ledamot



Elisabet Sjölander  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 3 2018



Jörgen Götehed  
Extern revisor



Ralf Ströberg  
Intern revisor

# 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 år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisoremas 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 revisionsd 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.

### Uttalande av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga med förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Järfällhusen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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.

Stockholm den 17 mars 2018



Jörgen Götehed  
BoRevision AB

Ralf Ströberg  
Intern revisor