

 allabrf.se

 sbc

Sveriges
BostadsrättsCentrum



2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Järfällahusen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Järfällahusen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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

Styrelsen

David Björkman	Ordförande
Robin Bhola	Kassör
Oscar Aivert	Ledamot
Tullia Jidenius	Ledamot
Thomas Mellin	Ledamot
Elisabet Sjölander	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

David Björkman, Tullia Jidenius och Thomas Mellin.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Götehed	Ordinarie Extern	BoRevision
Erik Danielsson	Suppleant Extern	BoRevision
Ralf Ströberg	Ordinarie Intern	
Barbro Karlsson	Suppleant Intern	

Valberedning

Annica Mellin	Sammanställande
Katharina Åström	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-28. Extra stämma med anledning av uppdatering av stadgar.

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.

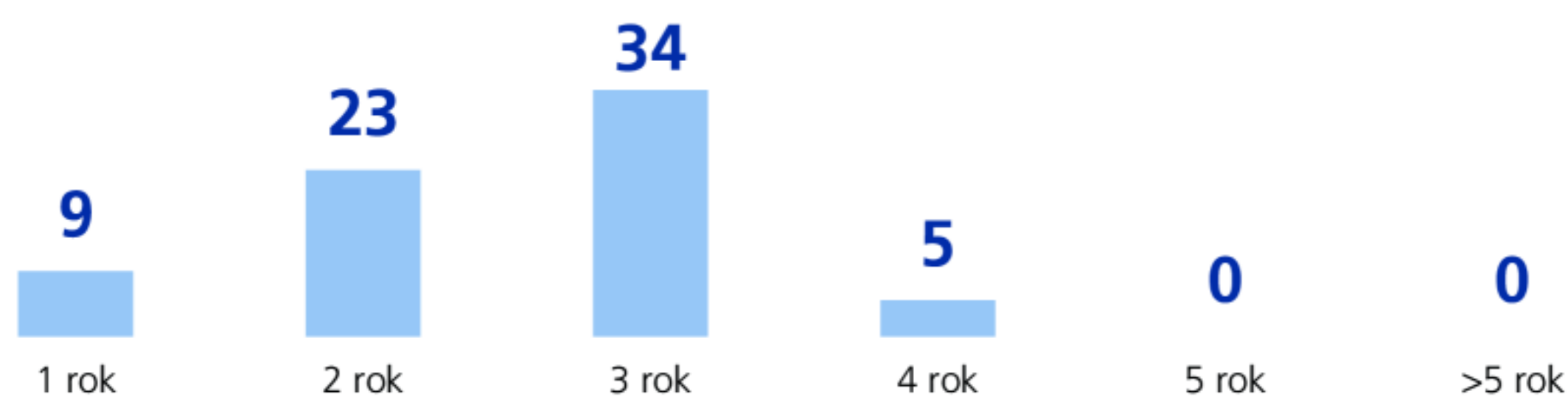
Fastigheternas värdeår är 1971.

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	
Caroline tapetserare	40 m ²	

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2034.

Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor, 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

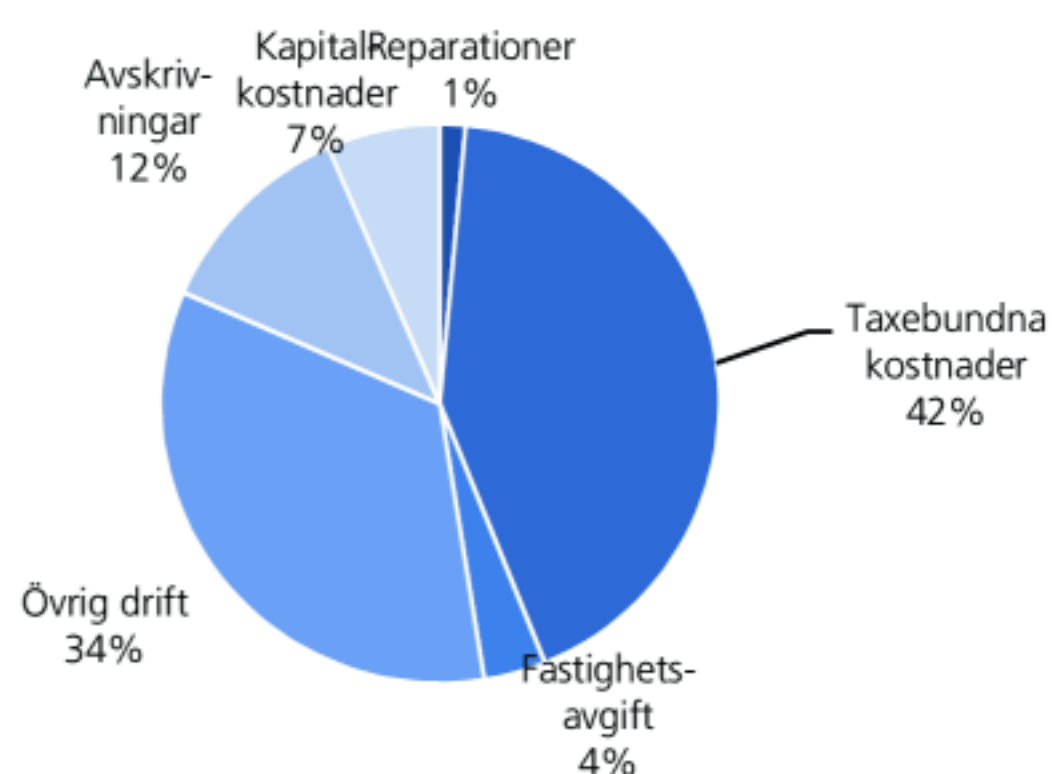
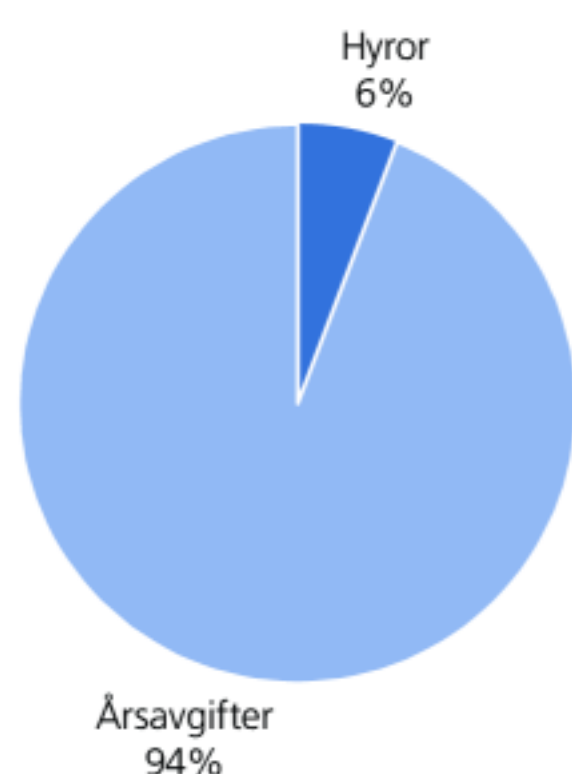
Föreningens ekonomi

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	698 345	1 821 389
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 740 333	3 397 143
Finansiella intäkter	183	414
Ökning av långfristiga skulder	29 704 197	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	616 647
	33 444 713	4 014 204
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 439 080	4 893 754
Finansiella kostnader	194 808	70 488
Ökning av materiella anläggningstillgångar	27 075 174	0
Ökning av kortfristiga fordringar	7 875	5 374
Minskning av långfristiga skulder	0	167 632
Minskning av kortfristiga skulder	596 031	0
	30 312 968	5 137 248

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*
3 830 091
698 345
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL
3 131 746
-1 123 045

*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 1 337 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

Under verksamhetsåret har stamreovering utförts i samtliga fastigheter och källare. I samband med detta har föreningen även genomfört obligatorisk ventilationskontroll samt installerat nya elcentraler i samtliga lägenheter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 71 st
 Överlåtelse under året: 12 st
 Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 91
 Tillkommande medlemmar: 25
 Avgående medlemmar: 23
 Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 93

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	775	698	684	671
Hyror/m ² hyresrättsyta	358	354	344	342
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 775	1 246	1 283	1 320
Elkostnad/m ² totalyta	36	19	27	17
Värmekostnad/m ² totalyta	168	160	158	163
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	33	34	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	40	14	18	23
Soliditet (%)	11	36	47	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	751	-1 877	324	550
Nettoomsättning (tkr)	3 740	3 397	3 329	3 267

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	964 160	133 785	-2 119 102	2 949 477
S:a bundet eget kapital	1 195 035	133 785	-2 119 102	3 180 352
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 583 577	-133 785	241 822	2 475 540
Årets resultat	750 855	750 855	1 877 280	-1 877 280
S:a fritt eget kapital	3 334 432	617 070	2 119 102	598 260
S:a eget kapital	4 529 467	750 855	0	3 778 612

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	750 855
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 717 362
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 785
summa balanserat resultat	3 334 432

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	3 334 432
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 740 333	3 397 142
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1
Summa rörelseintäkter		3 740 333	3 397 143
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 081 144	-4 077 803
Övriga externa kostnader	Not 5	-238 069	-595 333
Personalkostnader	Not 6	-119 867	-220 618
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-355 772	-310 595
Summa rörelsekostnader		-2 794 853	-5 204 349
RÖRELSERESULTAT		945 480	-1 807 206
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		183	414
Räntekostnader och liknande resultatposter		-194 808	-70 488
Summa finansiella poster		-194 625	-70 074
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		750 855	-1 877 280
ÅRETS RESULTAT		750 855	-1 877 280

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	36 518 793	9 799 392
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		36 518 793	9 799 392
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 518 793	9 799 392
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		13 020	4 101
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 839 225	708 523
Summa kortfristiga fordringar		3 852 245	712 624
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 000	1 000
Summa kassa och bank		1 000	1 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 853 245	713 624
SUMMA TILLGÅNGAR		40 372 038	10 513 016

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		230 875	230 875
Fond för yttre underhåll	Not 12	964 160	2 949 477
Summa bundet eget kapital		1 195 035	3 180 352
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 583 577	2 475 540
Årets resultat		750 855	-1 877 280
Summa fritt eget kapital		3 334 432	598 260
SUMMA EGET KAPITAL		4 529 467	3 778 612
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	5 503 627
Summa långfristiga skulder		0	5 503 627
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	35 375 456	167 632
Leverantörsskulder		144 992	602 120
Skatteskulder		518	0
Övriga skulder		0	19 766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	321 604	441 259
Summa kortfristiga skulder		35 842 570	1 230 777
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 372 038	10 513 016

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2018-01-01.

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

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

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

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2018-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader		67 år
Yttre anläggningar		5 år
Värmeanläggning		20 år
Bredband		5 år
Stomme och grund	100 år	0
Yttertak	40 år	0
Fasader/balkonger	40 år	0
Fönster/dörrar/portar	40 år	0
Stomkomplettering förening	50 år	0
Stomkomplettering medlem	50 år	0
Stamledningar VA	50 år	0
Värmesystem	50 år	0
Luftbehandlingssystem	30 år	0
Fastighetsel inkl svagström	50 år	0
Utemiljö allmänt	25 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 524 284	3 177 343
Hyror lokaler	126 180	124 743
Hyror garage	86 617	92 000
Hyror förråd	3 300	3 000
Öresutjämning	-48	56
	3 740 333	3 397 142

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Övriga intäkter	0	1
		0	1
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	106 440	103 128
	Fastighetskötsel beställning	2 283	669
	Fastighetskötsel gård entreprenad	163 019	159 802
	Fastighetskötsel gård beställning	46 758	963
	Snöröjning/sandning	104 229	85 513
	Städning entreprenad	105 651	105 631
	Myndighetstillsyn	14 875	0
	Gård	5 298	1 688
	Serviceavtal	7 760	8 499
	Förbrukningsmateriel	0	2 406
		556 312	468 299
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	15 500
	Tvättstuga	22 568	12 114
	Entré/trapphus	0	6 019
	Lås	2 373	7 166
	VVS	0	14 918
	Värmeanläggning/undercentral	3 400	0
	Ventilation	6 820	17 001
	Elinstallationer	0	23 432
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 288
	Tak	4 995	0
	Mark/gård/utemiljö	475	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 214	1 520
	Vattenskada	0	28 622
		43 845	127 580
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	1 078 865
	Stambyte	0	437 500
	Ventilation	0	82 848
	Elinstallationer	0	433 389
	Mark/gård/utemiljö	0	86 500
		0	2 119 102
	Taxebundna kostnader		
	El	176 278	92 629
	Värme	821 836	782 293
	Vatten	156 521	162 486
	Sophämtning/renhållning	84 173	85 353
	Grovsopor	29 827	30 433
		1 268 635	1 153 194
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	87 802	86 934
	Kabel-TV	17 673	17 379
		105 475	104 313
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	106 877	105 315
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 081 144	4 077 803

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	169	600
	Tele- och datakommunikation	1 177	164
	Juridiska åtgärder	17 500	0
	Hysesförluster	0	2
	Revisionsarvode extern revisor	21 000	20 000
	Föreningskostnader	7 715	31 077
	Styrelseomkostnader	5 215	5 221
	Fritids- och trivselkostnader	0	76
	Förvaltningsarvode	149 757	144 316
	Administration	4 669	12 118
	Korttidsinventarier	0	3 403
	Konsultarvode	23 607	371 688
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 810	6 670
		238 069	595 333
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	92 900	190 608
	Sociala kostnader	26 967	30 010
		119 867	220 618
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	0	231 932
	Stomme och grund K3	92 268	0
	Yttertak K3	17 442	0
	Fasader/balkonger K3	30 523	0
	Fönster/dörrar och portar K3	21 802	0
	Stomkomplettering förening K3	27 907	0
	Stamledningar VA K3	89 861	0
	Värmesystem K3	22 674	0
	Luftbehandlingssystem K3	23 255	0
	Förbättringar	0	55 889
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	29 651	0
	Utemiljö allmänt K3	389	0
	Maskiner	0	22 773
		355 772	310 595

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 248 748	18 248 748
	Nyanskaffningar	27 075 174	0
	Utrangering	-2 578 827	0
	Utgående anskaffningsvärde	42 745 095	18 248 748
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 449 356	-8 161 535
	Årets avskrivningar enligt plan	-355 772	-287 822
	Utrangering	2 578 827	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 226 301	-8 449 356
	Planenligt restvärde vid årets slut	36 518 793	9 799 392
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	807 000	807 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	31 790 000	31 790 000
	Taxeringsvärde mark	12 805 000	12 805 000
		44 595 000	44 595 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	43 400 000	43 400 000
	Lokaler	1 195 000	1 195 000
		44 595 000	44 595 000
Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	227 731	227 731
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	-227 731	0
	Utgående anskaffningsvärde	0	227 731
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-227 731	-204 958
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-22 773
	Utrangering/försäljning	227 731	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	0	-227 731
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	257 628	257 628
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	-257 628	0
	Utgående anskaffningsvärde	-1	257 628
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-257 628	-257 628
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	257 628	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	1	-257 628
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	10 134	10 134
	Skattefordran	0	1 044
	Klientmedel hos SBC	3 829 091	697 345
		3 839 225	708 523

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	2 949 477	2 815 692
	Reservering enligt stadgar	133 785	133 785
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 119 102	0
	Vid årets slut	964 160	2 949 477

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,020 %	0	1 160 586	2099-12-31
	Handelsbanken	1,650 %	0	311 573	2099-12-31
	Handelsbanken	1,650 %	0	533 180	2099-12-31
	Handelsbanken	1,200 %	3 584 000	3 665 920	2019-07-30
	Nordea	0,530 %	9 874 999	0	2019-01-15
	Nordea	0,510 %	9 916 666	0	2019-04-23
	Nordea	0,520 %	11 999 791	0	2019-07-16
	Summa skulder till kreditinstitut		35 375 456	5 671 259	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-35 375 456	-167 632	
			0	5 503 627	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 294 996 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	36 644 200	15 752 200

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	38 198	5 388
	Avgifter och hyror	283 406	282 871
	Faktura HSB Stockholm	0	137 500
	Faktura Proloc	0	15 500
		321 604	441 259

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen kommer under 2019 genomföra en granskning av alla fönster, samt en besiktning av balkonger. Vidare underhåll kommer baseras på resultatet av dessa granskningar, både gällande åtgärder och tidsplan.

Styrelsens underskrifter

JÄRFÄLLA den 29 / 06 2019


David Björkman
Ordförande


Robin Bhola
Kassör

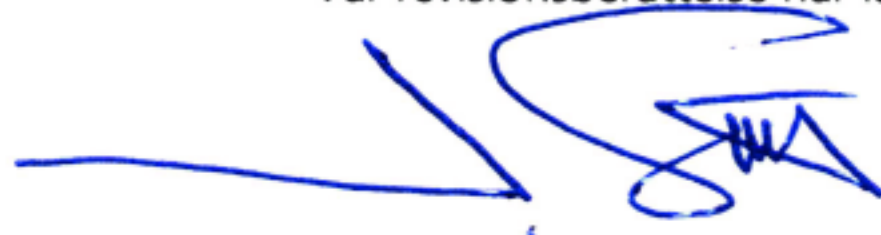

Oscar Aivert
Ledamot


Tullia Jidenius
Ledamot


Thomas Mellin
Ledamot


Elisabet Sjölander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 / 9 2019



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 räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 revisionssed 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 revisors sed 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 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 Järfällahusen för räkenskapsåret 2018 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

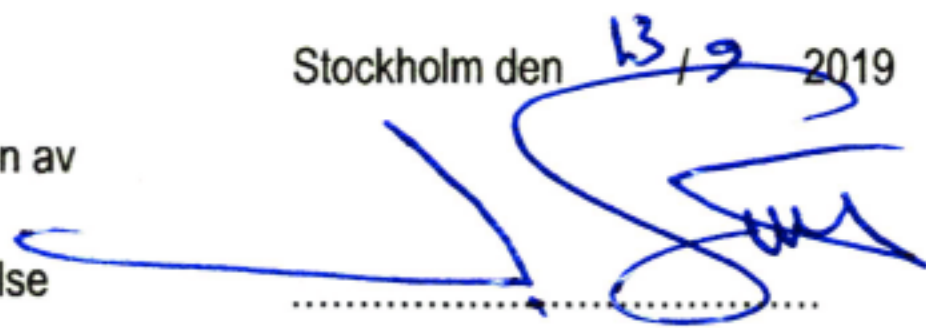
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en 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

Årsredovisningen är inte upprättad inom sådan tid att det varit möjligt att hålla ordinarie årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 13/9 2019



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Ralf Ströberg
Av föreningen vald revisor