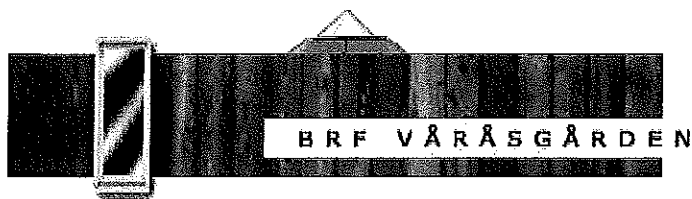


ÅRSREDOVISNING
för
BRF VÅRÅSGÅRDEN I JÄRFÄLLA
Org.nr 716406-3815
Räkenskapsåret 2018





VERKSAMHETSBERÄTTELSE

För bostadsrättsföreningen Våråsgården i Järfälla
Org. Nr 716406-3815

Styrelse

Under verksamhetsåret 2018 har styrelsen bestått av följande medlemmar

Marie-Louise Rydström	Ordförande
Anders Engelhardt	Kassör
Jimmy Lindström	Sekreterare
Daniel Sundstén	Ledamot
Therese Löfstrand	Suppleant (avflyttad i december 2018)

Valberedning

Ingår i styrelsens uppgifter

Revisorer

Lars Wicander	Revisor
Catrine Wicander	Revisorsuppleant

Sammanträden

Föreningens ordinarie årsstämma hölls den 10 april 2018.
12 lägenheter var representerade, dvs samtliga lägenheter.
Styrelsen har under året haft nio (9) protokollförda ordinarie sammanträden.
Föreningen har genomfört en extra föreningsstämma med anledning av ändringar i föreningens stadgar, samtliga medlemmar deltog.
Föreningens medlemmar har fått fyra (4) 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. Stadgarna registrerades samma datum med ändring hos Bolagsverket 2013-05-10 § 10 gällande styrelsens sammansättning och ledamöternas mandatperiod.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet är förvärvat 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 Bostadsrätterna 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 en (1) lägenhetsöverlåtelse under året.

Fastighetslån, taxeringsvärden samt låneränta

Taxeringsvärde byggnader: 8 400 000:-

Taxeringsvärde mark: 2 475 000:-

Fastigheternas totala lån: 8 002 266:-

Låneräntor: fördelade på två lån

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

Lån 2: 0,80% ränta – löper till 2020-03-11

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer underhållplanen 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.

Planerat underhåll av fastigheterna år 2019

Ventilation underhåll

Energideklaration

Rengöring trappor 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.

Gemensamma dagar vår- och höststädning av trädgården.

Ekonomi

Föreningen har under mars månad 2019 omförhandlat lån nummer 1. Räntan för lån 1 justerades från 1,3% till 1,25%.

Underhållsplan

Löper enligt plan.

Husvärdar

Styrelsen föreslår att vi i föreningen har en alternativt två husvärdar. En husvärd tittar till husen och meddelar styrelsen skriftligt 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 informerar och delar, vid behov, ut material som ska sättas in i pärmen. Denna pärm ska överlämnas till nya medlemmar för att de snabbt och lätt ska kunna bekanta sig med föreningen och föreningens arbete.

Trivsel

Föreningen har under året genomfört höst- och vårstädning av trädgården. Medlemmar i föreningen har också arrangerat adventskaffe under december månad.

Slutord

Ekonomi i bostadsrättsföreningen är bra. Vi vill i styrelsen passa på att tacka Er alla för ett gott samarbete under 2018. 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 2019. Vi i styrelsen ser fram emot 2019 med tillförsikt.

Brf Våråsgården i Järfälla

Org.nr. 716406-3815

Resultaträkning		2018-01-01--12-31	2017-01-01--12-31
Rörelsens intäkter			
Månadsavgifter		552 978	553 488
P-platser		59 450	60 000
Övriga intäkter		0	7 654
Summa rörelsens intäkter		612 428	621 142
Rörelsens kostnader			
Drift	Not 1	-208 178	-182 618
Underhåll	Not 2	-64 696	-119 036
Förbrukningsinvent, o material	Not 3	0	-4 276
Konsultarvoden	Not 4	-30 100	-28 500
Övriga kostnader	Not 5	-8 830	-7 668
Fastighetsavgift		-16 356	-15 780
Summa rörelsens kostnader		-328 160	-357 878
Rörelseresultat före avskrivningar		284 268	263 264
Avskrivningar			
Avskrivningar	Not 6	-203 340	-203 340
Summa avskrivningar		-203 340	-203 340
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 405	1 532
Räntekostnader för fastighetslån		-81 655	-81 379
Bankkostnader		-1 875	-1 700
Summa finansiella poster		-82 125	-81 547
ÅRETS RESULTAT		-1 197	-21 623

Brf Våråsgården i Järfälla

Org.nr, 716406-3815

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	14 009 829	14 213 169
Summa anläggningstillgångar		14 009 829	14 213 169

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader		12 146	11 319
		12 146	11 319

Kassa och bank

Likvida medel	Not 8	1 006 823	873 359
		1 006 823	873 359

Summa omsättningstillgångar		1 018 969	884 678
------------------------------------	--	------------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR

15 028 798

15 097 847

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		387 418	339 367
Balanserat resultat		-319 756	-298 133
Årets resultat		-1 197	-21 623
Summa eget kapital		6 925 465	6 878 611

Långfristiga skulder

Fastighetslån		8 012 458	8 098 226
Summa långfristiga skulder		8 012 458	8 098 226

Brf Våråsgården i Järfälla

Org.nr, 716406-3815

Balansräkning forts.	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	4 718	11 416
Skatteskulder	16 044	30 684
Upplupna räntor	9 586	16 082
Förutbetalda hyror	41 667	47 463
Övriga upplupna kostnader	18 860	15 365
Summa kortfristiga skulder	90 875	121 010
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 028 798	15 097 847

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		2018	2017
Not 1	Drift		
	El och värme	122 966	104 023
	Vatten och avlopp	24 396	25 300
	Sophämtning	23 025	20 051
	Försäkringspremier fastighet	23 902	22 052
	Förbrukningsmaterial	3 312	836
	Kabel-TV	10 577	10 356
	Summa	208 178	182 618
Not 2	Underhåll		
	Underhåll fastighet	12 564	60 733
	Underhåll trädgård	4 081	10 252
	Avsättning fond för underhåll	48 051	48 051
	Summa	64 696	119 036
Not 3	Förbrukningsinventarier o material		
	Kontorsmaterial	0	1 631
	Övriga förbrukningsmaterial	0	2 645
	Summa	0	4 276
Not 4	Konsultarvoden		
	Revisionsarvode	4 500	4 500
	Redovisningstjänster	25 600	24 000
	Summa	30 100	28 500

Brf Våråsgården i Järfälla

Org.nr. 716406-3815

Noter till Resultaträkning forts.

Noter	2018	2017
Not 5		
Övriga kostnader		
Föreningsaktiviteter	2 673	3 818
Föreningsavgifter	3 850	3 850
Diverse övr kostnader	2 307	0
Summa	<u>8 830</u>	<u>7 668</u>
Not 6		
Avskrivningar		
Avskrivningar byggnader	203 340	203 340
Summa	<u>203 340</u>	<u>203 340</u>

Noter till Balansräkning

Noter	2018-12-31	2017-12-31
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	<u>16 017 000</u>	<u>16 017 000</u>
Ingående ack. avskrivningar byggnad	-1 803 831	-1 600 491
Ingående ack. avskrivningar mark	0	0
Årets avskrivningar byggnad 2%	-203 340	-203 340
Utgående ack. avskrivningar	<u>-2 007 171</u>	<u>-1 803 831</u>
Utgående bokfört värde	14 009 829	14 213 169
Varav byggnad	8 159 829	8 363 169
Varav mark	5 850 000	5 850 000
	<u>14 009 829</u>	<u>14 213 169</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	8 400 000	8 400 000
Mark	2 475 000	2 475 000
	<u>10 875 000</u>	<u>10 875 000</u>

Brf Våråsgården i Järfälla

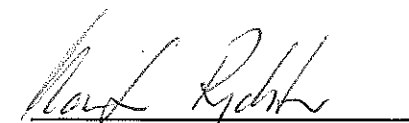
Org.nr. 716406-3815

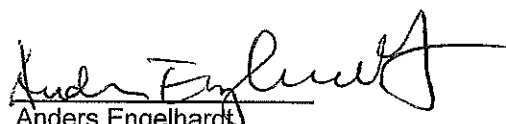
Noter till Balansräkning forts.

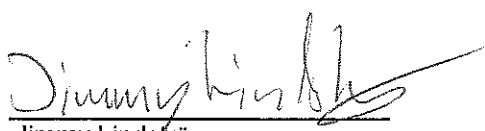
Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8		
Likvida medel		
Plusgiro	620 734	488 676
Nordea Sparkonto	146	146
SBAB konto Brf	385 943	384 537
	<u>1 006 823</u>	<u>873 359</u>
Ställda säkerheter		
Ställda panter för fastighetslån	9 383 000	9 383 000

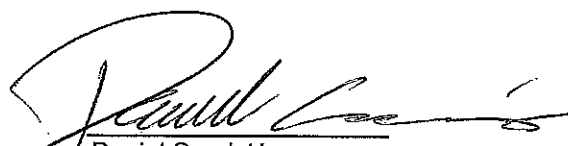
Brf Våråsgården i Järfälla

Järfälla den i februari 2019

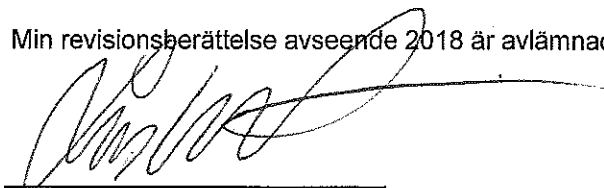

Marie-Louise Rydström
(ordförande)


Anders Engelhardt
(kassör)


Jimmy Lindström
(sekreterare)


Daniel Sundstén
(ledamot)

Min revisionsberättelse avseende 2018 är avlämnad den ^{13/2} 2019.


Lars Wicander
(revisor)

BRF Våråsgården

FINANSIERINGSANALYS

2018

Från årets verksamhet internt tillförda medel

Intäkter	612 428	
Kostnader	-328 160	
Finansiella intäkter	1 405	
Finansiella kostnader	-83 530	202 143

TILLFÖRDA MEDEL

Ökning av fond	48 051	
Banklån	0	
Minskning av fordringar	0	
Ökning av skulder	0	48 051

ANVÄNDA MEDEL

Ökning av fordringar	827	
Minskning av skulder	30 135	
Investeringar	0	
Amorteringar	85 768	-116 730

FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

133 464

Likvida medel vid årets början	873 359
Förändring under året enligt ovan	133 464
Likvida medel vid årets slut	1 006 823

Fördelning likvida medel 2017-12-31

Plusgiro	620 734
Nordea sparkonto	146
SBAB konto Brf	385 943
	1 006 823

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 2018-01-01—2018-12-31.

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 2018-12-31 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 2018-01-01—2018-12-31.

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.

Stockholm den 13 mars 2019



Lars Wicander
Extern revisor