

# Årsredovisning 2023

## Brf Järven

716419-8082



## Välkommen till årsredovisningen för Brf Järven

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

### Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b>	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>s. 2</b>
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
<b>Resultaträkning</b>	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b>	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>s. 16</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-08-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-21 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad sedan 2022-12-02.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Västana 3 och Västana 4. Föreningen har 2 hyreslägenheter och 79 bostadsrätter om totalt 5 632 kvm och 3 lokaler om 253 kvm.

### Lägenhetsfördelning

11 st. 1 rum och kök

21 st. 2 rum och kök

33 st. 3 rum och kök

6 st. 4 rum och kök

10 st. 5 rum och kök

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

### Styrelsens sammansättning

Lena Wehlin	Ordförande
Christoph Taschke	Styrelseledamot
Marie Dahlgren	Styrelseledamot
Monika Lindberg	Styrelseledamot
Inger Grape Olausson	Suppleant
Erland George Svahn	Suppleant
Tor Svensson	Suppleant
Hampus Hägglund	Suppleant

### Valberedning

Hans Hansson  
Joakim Robertson

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen (två i föreningen av ledamöterna)

#### Revisorer

My Bolin    Auktoriserad revisor    Balansen HB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

#### Utförda historiska underhåll

- 2022** ● OVK-besiktning samt ventilationsåtgärder  
Statusbesiktning av balkongerna.  
Radonmätning  
Stamspolning horisontellt och vertikalt samt filmning horisontellt.  
Laddstationer till bilar installerades i 4 garage och vid 17 parkeringsplatser.  
Diverse planteringar samt upprustning av utemiljön.  
Utbyte lamporna i trapphusen
- 2021** ● Översyn av elsystemet (kabelrensning, kartläggning, uppmärkning användarid.)
- 2020** ● Samtliga portar byttes ut och nytt inpasseringssystem med "blippar" installerades.  
Garagetrösklar har bytts ut.  
Påbörjad radonmätning.
- 2019** ● Byte samtliga källardörrar och dörrstänger.
- 2018** ● Genomfört en såkallad ISO-drän, dvs. dränering- och isoleringsarbeten runt fastigheten.  
Montering av postboxar och byte av stuprör.
- 2015** ● Föreningen har stängt igen sopnedkast och öppnat en miljöanpassad källsorteringsstation.  
Plåtarbeten för takfot.
- 2014** ● Målning av trapphusen och all belysningsarmatur i alla allmänna utrymmen byttes ut mot LED-lampor.
- 2012** ● Omläggning av de stenlagda gångarna framför varje port och nya längre cykelställ sattes upp.
- 2006** ● Föreningen köpte marken av Solna kommun.
- 2004** ● Stambyte
- 2001** ● Fönsterbyte
- 1992** ● Renovering balkonger och fasad.

#### Avtal med leverantörer

Keijo Johansson    Fastighetsskötsel  
Simpleko AB        Ekonomisk förvaltning

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 122 905 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 181 158 kronor.

- Process om inglasning av balkongerna för intresserade medlemmar, utföring i början av 2024.
- Inhämtning av offerter för ett gemensamt elavtal
- Utvärdering av bättre avtal för överföring av internet data
- Påbörjad process för att utvärdera lösnignar för ett utbyte av avloppsstammar
- Ett större belopp har flyttats från girokontot till sparkonton för att utnyttja ränta.
- Besiktning av skyddsrummen av MSB
- Utbyte av samtliga lampor i källargångar och i skyddsrum
- Radonmätning avslutad

#### Övriga uppgifter

Styrelsen beviljat 7 st. andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse är 500 kr/per år och tillstånd.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 112 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 114 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 822 171	3 795 505	3 793 900	3 772 303
Resultat efter fin. poster	61 158	-103 593	166 915	-550 170
Soliditet (%)	78	77	76	76
Yttre fond	713 723	541 286	600 020	500 020
Taxeringsvärde	128 465 000	128 465 000	116 359 000	116 359 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	596	594	594	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,6	85,5	85,5	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 133	1 347	1 394	1 439
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 052	1 251	1 295	1 337
Sparande per kvm totalyta, kr	190	154	202	257
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	30	23	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	141	129	132	122
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	18	14	17	16
Energikostnad per kvm totalyta, kr	181	173	172	156
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,70	1,36	1,22	1,23
Räntekänslighet (%)	1,90	2,27	2,35	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	14 779 541	-	-	14 779 541
Upplåtelseavgifter	17 292 149	-	-	17 292 149
Fond, yttre underhåll	541 286	-	172 437	713 723
Balanserat resultat	-5 643 596	-103 593	-172 437	-5 919 626
Årets resultat	-103 593	103 593	61 158	61 158
<b>Eget kapital</b>	<b>26 865 787</b>	<b>0</b>	<b>61 158</b>	<b>26 926 945</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman står följande medel:

Balanserat resultat	-5 919 626
Årets resultat	61 158
<b>Totalt</b>	<b>-5 858 468</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	322 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-181 158
Balanseras i ny räkning	-5 999 310
	<b>-5 858 468</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 822 171	3 795 505
Övriga rörelseintäkter	3	25 083	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 847 254</b>	<b>3 795 505</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 391 359	-2 598 870
Övriga externa kostnader	8	-210 815	-199 589
Personalkostnader	9	-152 038	-137 621
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-877 293	-861 300
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 631 505</b>	<b>-3 797 380</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>215 749</b>	<b>-1 875</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 204	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-182 795	-101 728
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-154 591</b>	<b>-101 718</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>61 158</b>	<b>-103 593</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>61 158</b>	<b>-103 593</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	29 646 424	30 430 324
Pågående projekt		0	426 446
Maskiner och inventarier	12	532 643	412 813
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 179 067</b>	<b>31 269 583</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>30 179 067</b>	<b>31 269 583</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		19 674	17 812
Övriga fordringar	13	163 914	124 753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	111 587	107 343
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>295 175</b>	<b>249 908</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 999 658	3 405 619
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 999 658</b>	<b>3 405 619</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 294 833</b>	<b>3 655 527</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 473 900</b>	<b>34 925 110</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		32 071 690	32 071 690
Fond för yttre underhåll		713 723	541 286
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>32 785 413</b>	<b>32 612 976</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 919 626	-5 643 596
Årets resultat		61 158	-103 593
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 858 468</b>	<b>-5 747 189</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>26 926 945</b>	<b>26 865 787</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 188 500	7 360 500
Leverantörsskulder		161 123	126 498
Skatteskulder		12 867	7 197
Övriga kortfristiga skulder		555 000	39 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	629 465	525 588
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 546 955</b>	<b>8 059 323</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 473 900</b>	<b>34 925 110</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>215 749</b>	<b>-1 875</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	877 293	861 300
	<b>1 093 042</b>	<b>859 425</b>
Erhållen ränta	28 204	10
Erlagd ränta	-147 118	-112 095
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>974 128</b>	<b>747 340</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 267	-111 685
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	623 955	-27 852
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 552 816</b>	<b>607 802</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	213 223	-426 446
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>213 223</b>	<b>-426 446</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 172 000	-257 875
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 172 000</b>	<b>-257 875</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>594 039</b>	<b>-76 518</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 405 619</b>	<b>3 482 138</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 999 658</b>	<b>3 405 619</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Järven har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband och kabel-tv.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Om- och tillbyggnad före 2014	10-40 år
Maskiner och inventarier	10 år
Installationer	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 085 548	3 085 548
Hysesintäkter, bostäder	176 628	176 628
Hysesintäkter, lokaler	226 968	228 568
Hysesintäkter, garage	54 000	56 400
Hysesintäkter, p-platser	78 150	78 200
Övriga intäkter	28 592	7 921
Intäkter internet	172 285	162 240
<b>Summa</b>	<b>3 822 171</b>	<b>3 795 505</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	23 683	0
Övriga intäkter	1 400	0
<b>Summa</b>	<b>25 083</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	57 150	46 300
Städning	174 000	153 800
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	47 500
Besiktning och service	21 288	22 749
Trädgårdsarbete	63 500	71 451
Snöskottning	137 834	103 154
<b>Summa</b>	<b>453 772</b>	<b>444 954</b>

## NOT 5, REPARATIONER OCH PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	122 905	204 487
Reparation försäkringsskada	0	248 863
Planerat underhåll	181 158	149 563
<b>Summa</b>	<b>304 063</b>	<b>602 913</b>

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	130 189	174 279
Uppvärmning	828 445	759 365
Vatten	103 956	85 066
Sophämtning	160 511	136 377
<b>Summa</b>	<b>1 223 101</b>	<b>1 155 087</b>

**NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	65 454	62 373
Kabel-TV	191 610	185 854
Fastighetsskatt	153 359	147 689
<b>Summa</b>	<b>410 423</b>	<b>395 916</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förbrukningsmaterial	9 461	13 796
Revisionsarvoden	20 250	19 375
Övriga förvaltningskostnader	45 785	41 427
Ekonomisk förvaltning	111 288	113 547
Övriga externa tjänster	24 031	11 445
<b>Summa</b>	<b>210 815</b>	<b>199 589</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	124 083	114 000
Sociala avgifter	27 955	23 621
<b>Summa</b>	<b>152 038</b>	<b>137 621</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	182 785	101 728
Övriga räntekostnader	10	0
<b>Summa</b>	<b>182 795</b>	<b>101 728</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	45 716 807	45 716 807
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>45 716 807</b>	<b>45 716 807</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-15 286 483	-14 502 583
Årets avskrivning	-783 900	-783 900
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-16 070 383</b>	<b>-15 286 483</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>29 646 424</b>	<b>30 430 324</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 894 650</i>	<i>5 894 650</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	64 394 000	64 394 000
Taxeringsvärde mark	64 071 000	64 071 000
<b>Summa</b>	<b>128 465 000</b>	<b>128 465 000</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 070 205	1 070 205
Inköp	213 223	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 283 428</b>	<b>1 070 205</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-657 392	-579 992
Avskrivningar	-93 393	-77 400
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-750 785</b>	<b>-657 392</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>532 643</b>	<b>412 813</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	156 318	18 142
Momsfordran	0	106 611
Övriga fordringar	7 596	0
<b>Summa</b>	<b>163 914</b>	<b>124 753</b>



**NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 977	17 413
Försäkringspremier	16 582	15 702
Kabel-TV/Bredband	46 655	45 841
Förvaltning	23 373	28 387
<b>Summa</b>	<b>111 587</b>	<b>107 343</b>

**NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>VILLKORS- ÄNDRINGSDAG</b>	<b>RÄNTESATS 2023-12-31</b>	<b>SKULD 2023-12-31</b>	<b>SKULD 2022-12-31</b>
Stadshypotek AB	2024-03-01	2,88 %	750 000	930 000
Stadshypotek AB	2024-01-02	4,76 %	3 182 500	3 207 625
Stadshypotek AB	2022-12-30	2,66 %		937 500
Stadshypotek AB	2024-04-02	4,76 %	2 256 000	2 285 375
<b>Summa</b>			<b>6 188 500</b>	<b>7 360 500</b>
Varav kortfristig del			6 188 500	7 360 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 153 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	235 237	173 647
El	12 567	24 572
Utgiftsräntor	39 906	4 229
Uppl kostn renhållningsavg	4 217	0
Uppl lagstadgade soc avg	3 482	0
Förutbetalda avgifter/hyror	322 973	323 140
Beräknat styrelsearvode	11 083	0
<b>Summa</b>	<b>629 465</b>	<b>525 588</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	24 000 000	24 000 000

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Lena Wehlin  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Christoph Taschke  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Marie Dahlgren  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Monika Lindberg  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
My Bolin  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557517418582

## Dokument

ÅR reviderad  
Huvuddokument  
18 sidor  
Startades 2024-05-14 10:51:33 CEST (+0200) av Maria Andrén (MA)  
Färdigställt 2024-05-14 17:33:34 CEST (+0200)

## Initierare

Maria Andrén (MA)  
Simpleko  
maria.andren@simpleko.se

## Signerare

Lena Elisabeth Wehlin (LEW)  
lena@wehlin.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LENA WEHLIN"  
Signerade 2024-05-14 16:49:53 CEST (+0200)

Christoph Taschke (CT)  
christoph@taschke.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Christoph Taschke"  
Signerade 2024-05-14 10:52:31 CEST (+0200)

Monika Lindberg (ML)  
brf.jarven@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MONIKA LINDBERG"  
Signerade 2024-05-14 12:54:12 CEST (+0200)

Karin Inger Marie Dahlgren (KIMD)  
Kimlulea@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KARIN INGER MARIE DAHLGREN"  
Signerade 2024-05-14 13:14:23 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557517418582

My Gudrun Maria Bolin (MGMB)  
*my.bolin@balansen.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "My  
Gudrun Maria Bolin"  
Signerade 2024-05-14 17:33:34 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Järven  
Org.nr. 716419-8082

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Järven för år 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 om att upphöra med verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar****Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Järven för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

**Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

**Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

My Bolin

Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.