

# Årsredovisning

för

## Brf Järven

763000-0359

Räkenskapsåret

2011



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Järven får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvalta bostadshus och andra byggnader på tomter, som föreningen förvärvat inom Trollhättans stad, för att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Information om verksamheten

Föreningens verksamhet, årsredovisningar och liknande information finns anslagna på föreningens webbplats: [brfjarven.se](http://brfjarven.se)

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2007-10-15.

#### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Järven 2 bebyggdes 1943 till 1944 och är belägen i Trollhättan kommun med adress Djupebäcksgatan 2 och Tingvallavägen 9.

Föreningen äger fastigheten med tomträtt.

På fastigheten finns 1st bostadshus innehållande 66 lägenheter, 2 butikslokaler, 2 större källarlokal och 12 mindre källarlokal mestadels före detta skyddsrum, varav 0 lägenheter och 4 lokaler är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

50	st 1 rum och kök	
13	st 2 rum och kök	
2	st 3 rum och kök	
1	st 4 rum och kök	Total bostadsyta: 3104 kvm

#### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2011-04-13 bestått av:

Ordinarie	Ronny Holm	Ordf.
	Lena Hallonqvist-Holm	
	Tobias Wadenbo	
	Jonas Jakobsson	
	Vincent Rolandsson	

Suppleanter	Fredrik Bengtsson
-------------	-------------------

#### Revisorer

Ordinarie	Erling Johansson
-----------	------------------

Suppleant	Åsa Knide
-----------	-----------

### **Lägenhetsöverlåtelser**

Under perioden har 8 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 68 (68) medlemmar.

### **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.  
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.  
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Riksbyggen på entreprenad.  
Städning av trappor samt gemensamma utrymmen sköts av HÅWE Konsulttjänst AB

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

### **Ekonomi**

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.  
Reservering har skett under året med 186 000 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

### **Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt**

För inkomståret 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.  
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.  
För föreningens fastighet blir det 74 400 kronor, (66 lägenheter \* 1 302 = 85 932 kronor, jämfört med 0,4% av 18 600 000 = 74 400 kronor).  
För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.  
Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 (0) kronor.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Reparationer har utförts till en kostnad av 44 562 kronor.

### **Övrigt**

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2012=1 100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012=440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Nettoomsättning	1 876	1 874	1 826
Resultat före reservering	225	143	441
Lån per kvm yta	889	890	899
Kassalikviditet (%)	237	161	165
Årsavgift bostäder kronor/kvm	483	483	483

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	2 638 327
årets vinst	224 550
	<b>2 862 877</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 862 877
	<b>2 862 877</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	1 875 801	1 874 190
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-44 562	-59 382
Driftskostnader	3	-1 242 160	-1 438 114
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-88 118	-66 722
Personalkostnader	5	-92 360	-90 047
Avskrivningar	6	-97 955	-33 295
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>310 646</b>	<b>186 630</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	3 690	26
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-89 786	-43 673
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>224 550</b>	<b>142 983</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>224 550</b>	<b>142 983</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>224 550</b>	<b>142 983</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	6 015 563	5 256 195
Mark	10	352 516	0
Pågående om- och tillbyggnader		0	1 180 653
		<b>6 368 079</b>	<b>6 436 848</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 368 079</b>	<b>6 436 848</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		50	4 416
Övriga fordringar	11	16 316	6 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	101 828	79 717
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 028 486	887 151
		<b>1 146 680</b>	<b>978 073</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 146 680</b>	<b>978 073</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 514 759</b>	<b>7 414 921</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		49 256	49 256
Yttre reparationsfond		1 360 544	1 174 544
		<b>1 409 800</b>	<b>1 223 800</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 638 327	2 681 344
Årets resultat		224 550	142 983
		<b>2 862 877</b>	<b>2 824 327</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 272 677</b>	<b>4 048 127</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14	2 757 980	2 757 980
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	14	0	3 605
Leverantörsskulder		167 019	364 921
Skatteskulder		24 232	14 824
Övriga skulder	15	0	5 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	292 851	220 164
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>484 102</b>	<b>608 814</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 514 759</b>	<b>7 414 921</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		4 012 970	4 012 970
		<b>4 012 970</b>	<b>4 012 970</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd med undantag av BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningen har ändrat redovisningsprincip för avskrivning av föreningens fastighet samt fastighetsförbättringar tom 2008. From år 2011 görs avskrivning enligt byggnadens bedömda nyttjandeperiod vilket är 1% avskrivning.

Avskrivning fastighetsförbättring enligt beräknad ekonomisk livslängd.

#### Materiella anläggningstillgångar

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

#### Fordringar

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

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt föreningens stadgar.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.



## Noter

### Not Medlemsinformation

Nettoskuld:

(Omsättningstillgångar-långfr. skulder-kortfr.skulder)

1989-12-31,-2 927 378  
1990-12-31,-3 197 593  
1991-12-31,-3 251 095  
1992-12-31,-3 171 997  
1993-12-31,-3 055 724  
1994-12-31,-2 938 314  
1995-12-31,-2 830 833  
1996-12-31,-2 801 832  
1997-12-31,-2 749 437  
1998-12-31,-2 413 349  
1999-12-31,-3 003 949  
2000-12-31,-3 415 875  
2001-12-31,-3 229 590  
2002-12-31,-3 215 638  
2003-12-31,-3 140 194  
2004-12-31,-3 010 012  
2005-12-31,-2 826 006  
2006-12-31,-2 575 791  
2007-12-31,-2 681 355  
2008-12-31,-2 795 353  
2009-12-31,-2 526 112  
2010-12-31,-2 388 721  
2011-12-31,-2 095 402

Förbättringsarbeten:

1989, 2 672 351  
1990, 227 556  
1999, 891 625  
2000, 644 589  
2002, 157 977  
2005, 217 554  
2006, 244 745  
2007, 118 532  
2008, 42 400  
2009, 0  
2010, 38 750  
2011, 1 248 589

### Not 1 Föreningens intäkter

	2011	2010
Hysesintäkter lokaler	32 872	32 716
Hysesintäkter övriga objekt	14 400	14 400
Årsavgifter bostäder	1 498 992	1 498 992
Kabel-TV / Internet	77 988	73 566
Debiterade avgifter	185 845	203 952
Ersättningar och intäkter	50 966	50 564
Fakturerade kostnader	14 738	0
	<b>1 875 801</b>	<b>1 874 190</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Reparationer	44 562	59 382
	<b>44 562</b>	<b>59 382</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	145 756	180 129
Obligatorisk ventilationskontroll	16 625	73 375
Energideklarationer	0	24 813
Bevakning	16 509	16 227
Yttre skötsel/snörojning	75 547	104 183
Fastighetsel	169 562	194 400
Uppvärmning	439 148	505 445
Vatten	84 998	83 449
Sophämtning	55 321	59 301
Container/grovsopor	3 320	0
Fastighetsförsäkring	39 806	38 647
Kabel-TV och internet	121 168	76 016
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	74 400	74 400
Övriga driftkostnader	0	7 729
	<b>1 242 160</b>	<b>1 438 114</b>

### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Administration, kontor och övrigt	36 156	14 094
Förvaltningsarvode	49 962	48 675
Övriga externa tjänster	2 000	3 953
	<b>88 118</b>	<b>66 722</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2011	2010
Löner	2 220	720
Styrelse- och mötesarvoden	64 200	64 200
Revisor intern	6 420	6 420
Sociala avgifter	19 520	18 707
	<b>92 360</b>	<b>90 047</b>

### Not 6 Avskrivningar

	2011	2010
Byggnad	60 804	29 420
Om/tillbyggnad	37 151	3 875
	<b>97 955</b>	<b>33 295</b>

### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Ränteintäkter	3 571	18
Överskatteränta ej skattepliktig	119	8
	<b>3 690</b>	<b>26</b>

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader	89 786	43 353
Övriga finansiella kostnader	0	320
	<b>89 786</b>	<b>43 673</b>

### Not 9 Byggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	863 055	1 215 571
Fastighetsförbättringar tom 2008	5 217 329	5 217 329
Fastighetsförbättring	1 248 589	38 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 328 973</b>	<b>6 471 650</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 215 455	-1 182 160
Årets avskrivningar enligt plan	-97 955	-33 295
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 313 410</b>	<b>-1 215 455</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 015 563</b>	<b>5 256 195</b>
Taxeringsvärden byggnader	13 200 000	13 200 000
Taxeringsvärden mark	5 400 000	5 400 000
	<b>18 600 000</b>	<b>18 600 000</b>

I utgående redovisat värde ingår :

Bokfört värde 1981-12-31, 1 215 571kr  
Förbättringsarbeten 1989/1990, 2 899 907kr  
Renovering av el-installation 1999, 454 125kr  
Renovering ut- och invändigt 1999, 437 500kr  
Renovering in- och utvändigt 2000, 644 589kr

Nyinstallation torktumlare 2002, 33 125kr  
Nytt fastighetsnät, anslutningsavgift kabel-TV 2002, 124 852kr  
Byte av termostatventiler mm 2005, 217 554kr  
Renovering innergård, ny belysning, inst.kodlås 2006, 244 745kr  
Byte cirk.pump, asfaltering gård, ny bokn.tavla 2007, 118 532kr  
Nyinstallation tvättmaskin 2008, 42 400kr

Sopstation 2010, 10 år, 56 686kr  
Stamrenovering, 40 år, 1 191 903kr

### Not 10 Mark

Omföring från byggnad till mark fördelad motsvarande taxeringsvärde har skett år 2011.

### Not 11 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Avräkning skattekonto	16 316	6 789
	<b>16 316</b>	<b>6 789</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	40 403	39 806
Förutbetald kabel-tv	35 514	19 793
Förutbetald arvode ISS	13 681	12 054
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	12 230	8 064
	<b>101 828</b>	<b>79 717</b>

### Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	49 256	1 174 544	2 681 344	142 983
Årets reservering		186 000	-186 000	
Disposition av föregående års resultat:			142 983	-142 983
Årets resultat				224 550
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>49 256</b>	<b>1 360 544</b>	<b>2 638 327</b>	<b>224 550</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Långivare - räntesats - ränteändring</b>		
SEB BoLån (upps.dat. 120928, rta 3,69%)	2 124 374	2 124 374
SEB BoLån (upps.dat. 120328, rta 3,40%)	633 606	637 211
Avgår kortfristig del av lån (nästa års amortering)	0	-3 605
	<b>2 757 980</b>	<b>2 757 980</b>

### Not 15 Övriga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Övriga skulder	0	5 300
	<b>0</b>	<b>5 300</b>

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna löner och arvoden	64 200	64 200
Upplupna sociala avgifter	20 172	20 172
Upplupna räntekostnader	3 053	3 539
Förskottsbetalda hyror/avgifter	161 527	126 103
Upplupen elavräkning	39 861	6 150
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 038	90 522
	<b>292 851</b>	<b>310 686</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Trollhättan 2012-

Jonas Jakobsson

Lena Hallonqvist-Holm

Tobias Wadenbo

Ronny Holm

Vincent Rolandsson

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-

Erling Johansson  
Revisor