

Årsredovisning

för

Brf Järven

763000-0359

Räkenskapsåret

2012



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Järven får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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

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 2012-04-18 bestått av:

Ordinarie	Ronny Holm	Ordf.
	Lena Hallonqvist-Holm	
	Tobias Wadenbo	
	Fredrik Bengtsson	
	Vincent Rolandsson	

Suppleanter	Anna Kjellin
-------------	--------------

Revisorer

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

Suppleant	Jonas Jakobsson
-----------	-----------------

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 12 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 bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 71 (68) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 9 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 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 365 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 * 1 365 = 90 090 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

Liksom under de föregående åren har styrelsens arbete i huvudsak präglats av de löpande ärendena men det finns också vissa återkommande ämnen som kan vara värda att särskilt uppmärksamma. Dit hör naturligtvis behovet av renovering och upprustning men även efterlevanden av föreningens stadgar när det gäller sådant som reglerna för andrahandsuthyrning, parkering på gården och sopsortering.

När det gäller renovering och upprustning finns det i huvudsak två större frågor att ta ställning till: renovering av fasaden och invändig plastbeläggning av avloppsrören.

Vem som helst kan se att fasaden är dålig. Hittills har vi klarat oss med provisoriska lagningar men en helrenovering rycker allt närmare. Från föreningens sida har vi ju helst velat kombinera en

fasadrenovering med en tilläggsisolering. På det sättet sänker vi energiförbrukningen samtidigt som temperaturen i huset kommer att bli jämnare. Kommunen avslag vår ansökan om bygglov med motiveringen att en tilläggsisolering skulle komma att störa det estetiska intrycket. Styrelsen överklagade kommunens beslut till Länsstyrelsen som valde att gå på kommunens linje. Styrelsen valde då att överklaga Länsstyrelsens beslut till Mark- och miljödomstolen som är sista instans för överklagande. Även Mark- och miljödomstolen gick på kommunens och länsstyrelsens linje och det innebär alltså att vi inte får tilläggsisolera huset.

Att göra en helrenovering av fasaden kommer att kosta ett par miljoner kronor. Samtidigt finns det tecken som tyder på att kraven på energieffektivisering kommer att hårdna. Det finns bland annat uttalanden från EU som går i den riktningen. Därför finns det en risk, om än liten, att vi inom några år blir tvingade att göra den tilläggsisolering som myndigheterna nu har förbjudit. Den kostnad som en helrenovering av fasaden i nuläget skulle innebära kan med andra ord visa sig helt bortkastad. Styrelsen har därför beslutat att endast reparera de delar som är uppenbart skadade.

När det gäller avloppsrören har vi kunnat konstatera att de är i relativt god kondition eftersom de ju är tillverkade i gjutjärn. Det är fortfarande styrelsens uppfattning att en invändigt plastbeläggning bör ske och nödvändiga förberedelser har gjorts men det är ganska dyrt och framför allt varierar kostnaden kraftigt beroende på vilket företag som anlitas. I bästa fall kommer arbetena att kunna inledas i år.

Vad gäller efterlevnaden av föreningens stadgar är det som vanligt två områden som styrelsen särskilt tvingats bevaka: parkeringen inne på gården och andrahandsuthyrningen. Sedan en tid har vi ett avtal med G4S om parkeringskontroll. Tidigare sköttes den av Securitas. Genom byte av bevakningsföretag har vi kunnat sänka kostnaden samtidigt som vi hoppas att servicen blivit bättre. För övrigt är föreningens stadgar glasklara och det är styrelsens bestämda ambition att se till att de följs.

Som alla vet har vi låtit bygga ett särskilt soprum. Vi hade tidigare problem med nedskräpning och att soputrymmet belamrades med föremål som över huvud taget inte hörde dit. En stor del av dessa problem berodde på att våra sopkärl utnyttjades av personer som inte tillhörde vår förening. Det är vår förhoppning att vi nu har lyckats komma till rätta med olägenheterna.

Slutord

Vi vinner alla på att gemensamt ta ett ansvar för att hålla nere föreningens kostnader. Droppande kranar och rinnande Wc-stolar kan släppa igenom stora mängder vatten. Av det skälet står föreningen för den kostnad som byte av packningar och liknande åtgärder innebär.

För övrigt underhåll av lägenheterna ansvarar bostadsrättsinnehavarna. För reparationer och underhåll av fastigheten i övrigt är det bara styrelsen som kan fatta beslut. Det är därför av största betydelse för föreningens ekonomi att styrelsen blir underrättad så snart ett fel upptäcks.

Styrelsen vill härmed framföra sitt varma tack till alla befattningshavare, samt till dem som genom frivilliga insatser av skilda slag bidragit till att fastighetens kostnader kunde hållas nere under året. En förutsättning för att vi skall kunna hålla nere årsavgifterna är att alla hjälps åt efter sin förmåga. Ingen insats är för liten, hur obetydlig den än kan synas vara.

Till alla medlemmar uttalar vi vårt tack för det förtroende som vi åtnjuter, samt för det goda samarbete och den goda sammanhållningen som råder i vår förening, något som är både nödvändigt och värdefullt för trivseln i en stor fastighet-

Styrelsen.

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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1 856	1 876	1 874
Resultat före reservering	180	225	143
Lån per kvm yta	885	889	890
Kassalikviditet (%)	264	237	161
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	2 676 877
årets vinst	180 360
	2 857 237
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	186 000
i ny räkning överföres	2 671 237
	2 857 237

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Föreningens intäkter	1	1 856 457	1 875 801
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-52 401	-44 562
Driftskostnader	3	-1 244 945	-1 242 160
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-105 433	-88 118
Personalkostnader	5	-93 756	-92 360
Avskrivningar	6	-97 329	-97 955
Resultat före finansiella poster		262 593	310 646
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	7 262	3 690
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-89 495	-89 786
Resultat efter finansiella poster		180 360	224 550
Resultat före skatt		180 360	224 550
Årets resultat		180 360	224 550

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	5 960 534	6 015 563
Mark	10	352 516	352 516
		6 313 050	6 368 079
Summa anläggningstillgångar		6 313 050	6 368 079
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		50	50
Övriga fordringar	11	9 389	16 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	104 153	101 828
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		637 895	1 028 486
		751 487	1 146 680
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		653 756	0
Summa omsättningstillgångar		1 405 243	1 146 680
SUMMA TILLGÅNGAR		7 718 293	7 514 759

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		49 256	49 256
Yttre reparationsfond		1 546 544	1 360 544
		1 595 800	1 409 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 676 877	2 638 327
Årets resultat		180 360	224 550
		2 857 238	2 862 877
Summa eget kapital		4 453 037	4 272 677
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	2 732 745	2 757 980
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	14	14 420	0
Leverantörsskulder		217 291	167 019
Skatteskulder		8 788	24 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	292 012	292 851
Summa kortfristiga skulder		532 511	484 102
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 718 293	7 514 759
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		4 012 970	4 012 970
		4 012 970	4 012 970
Ansvarsförbindelser		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
2012-12-31,-1 857 648

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
2012, 42 300

Not 1 Föreningens intäkter

	2012	2011
Hysesintäkter lokaler	33 616	32 872
Hysesintäkter övriga objekt	14 400	14 400
Årsavgifter bostäder	1 498 992	1 498 992
Kabel-TV / Internet	78 792	77 988
Debiterade avgifter	159 903	185 845
Ersättningar och intäkter	50 466	50 966
Fakturerade kostnader	20 288	14 738
	1 856 457	1 875 801

Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	52 401	44 562
	52 401	44 562

Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	143 081	145 756
Obligatorisk ventilationskontroll	0	16 625
Bevakning	14 216	16 509
Yttre skötsel/snöröjning	51 844	75 547
Fastighetsel	144 684	169 562
Uppvärmning	483 018	439 148
Vatten	90 992	84 998
Sophämtning	55 201	55 321
Container/grovsopor	3 451	3 320
Fastighetsförsäkring	40 403	39 806
Kabel-TV och internet	143 155	121 168
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	74 400	74 400
Övriga driftkostnader	500	0
	1 244 945	1 242 160

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	54 820	36 156
Förvaltningsarvode	49 393	49 962
Övriga externa tjänster	1 220	2 000
	105 433	88 118

Not 5 Personalkostnader

	2012	2011
Löner	600	2 220
Styrelse- och mötesarvoden	66 000	64 200
Revisor intern	6 420	6 420
Sociala avgifter	20 736	19 520
	93 756	92 360

Not 6 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnad	60 804	60 804
Om/tillbyggnad	36 525	37 151
	97 329	97 955

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter	7 210	3 571
Överskatteränta ej skattepliktig	52	119
	7 262	3 690

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader	89 495	89 786
	89 495	89 786

Not 9 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	863 055	863 055
Fastighetsförbättringar tom 2008	5 217 329	5 217 329
Fastighetsförbättring	1 290 889	1 248 589
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 371 273	7 328 973
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 313 410	-1 215 455
Årets avskrivningar enligt plan	-97 329	-97 955
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 410 739	-1 313 410
Utgående redovisat värde	5 960 534	6 015 563
Taxeringsvärden byggnader	13 200 000	13 200 000
Taxeringsvärden mark	5 400 000	5 400 000
	18 600 000	18 600 000

I utgående redovisat värde ingår :

Bokfört värde 1981-12-31, 863 055kr

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, 1 234 203kr

Not 10 Mark

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

Not 11 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Avräkning skattekonto	9 389	16 316
	9 389	16 316

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	44 645	40 403
Förutbetald kabel-tv	35 559	35 514
Förutbetald arvode ISS	13 914	13 681
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	10 035	12 230
	104 153	101 828

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	49 256	1 360 544	2 638 327	224 550
Årets reservering		186 000	-186 000	
Disposition av föregående års resultat:			224 550	-224 550
Årets resultat				180 360
Belopp vid årets utgång	49 256	1 546 544	2 676 877	180 360

Not 14 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
SEB BoLån (upps.dat. 130928, rta 2,74%)	2 124 374	2 124 374
SEB BoLån (upps.dat. 140328, rta 3,39%)	622 791	633 606
Avgår kortfristig del av lån (nästa års amortering)	-14 420	0
	2 732 745	2 757 980

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna löner och arvoden	66 000	64 200
Upplupna sociala avgifter	20 737	20 172
Upplupna räntekostnader	2 805	3 053
Förskottsbetalda hyror/avgifter	138 136	161 527
Upplupen elavräkning	64 334	39 861
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 038
	292 012	292 851

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

Trollhättan

Ronny Holm

Lena Hallonqvist-Holm

Tobias Wadenbo

Fredrik Bengtsson

Vincent Rolandsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

Erling Johansson
Revisor