

Årsredovisning

för

Brf Järven

763000-0359

Räkenskapsåret

2013



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Järven får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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 källarlokalerna och 12 mindre källarlokalerna 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 2013-04-23 bestått av:

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

Suppleanter Åsa Knide

Revisorer

Ordinarie Erling Johansson

Suppleant Jonas Jakobsson

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 4 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 bostadsrätthavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 70 (71) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 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 181 400 kronor och ianspråktagande med 197 201 kronor.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.
För föreningens fastighet blir det 53 568 kronor, (66 lägenheter * 1 210 = 79 860 kronor, jämfört med 0,3% av 17 856 000 = 53 568 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 22 %.
Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 (0) kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering har skett av husgrund, källartrappor och källarfönster. Trestads murarfirma utförde arbetet. Trasiga källartrappor lagades, de flesta fönster räckte att måla om, men några var i så dåligt skick att de fick bytas ut. Hela grunden renoverades och målades. Resultatet blev bra och gjorde gott för fastigheten. Vi har även låtit se över dörrar och kodat om portlås.
Stadgar:
Vad gäller föreningens stadgar är det parkeringen inne på gården som styrelsen särskilt tvingas bevaka. Ett annat problem vi haft är
Nedskräpning av gård och sopstation. Detta innebär ökade städkostnader för föreningen.
Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 49 828 kronor.
Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 197 201 kronor, varav 197 201 kronor har belastat den yttre reparationsfonden.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Vi har totalrenoverat tvättstugan. Det har lagts nya golv, kaklats om och målats. Två nya torkskåp samt tvätt bänk har inköpts. Rör och elinstallationer har utförts. För övrigt finns inget större kostnadskrävande projekt inplanerat för 2014.

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014 = 1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014 = 444 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 857	1 856	1 876
Resultat före reservering	68	180	225
Lån per kvm yta	879	885	889
Kassalikviditet (%)	352	264	237
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	2 873 038
årets vinst	67 560
	2 940 598
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 940 598
	2 940 598

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Föreningens intäkter	1	1 856 735	1 856 457
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-247 029	-52 401
Driftkostnader	3	-1 202 254	-1 250 329
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-85 407	-100 049
Personalkostnader	5	-94 398	-93 756
Avskrivningar	6	-97 923	-97 329
Resultat före finansiella poster		129 724	262 593
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	14 968	7 262
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-77 132	-89 495
Resultat efter finansiella poster		67 560	180 360
Resultat före skatt		67 560	180 360
Årets resultat		67 560	180 360

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	5 886 361	5 960 534
Mark	10	352 516	352 516
		6 238 877	6 313 050
Summa anläggningstillgångar		6 238 877	6 313 050
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	50
Övriga fordringar	11	26 036	9 389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	103 689	104 153
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		385 630	637 895
		515 355	751 487
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		867 826	653 756
Summa omsättningstillgångar		1 383 181	1 405 243
SUMMA TILLGÅNGAR		7 622 058	7 718 293

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		49 256	49 256
Yttre reparationsfond		1 530 743	1 546 544
		1 579 999	1 595 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 873 038	2 676 877
Årets resultat		67 560	180 360
		2 940 598	2 857 238
Summa eget kapital		4 520 597	4 453 037
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	2 708 325	2 732 745
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	14	19 420	14 420
Leverantörsskulder		47 237	217 291
Skatteskulder		0	8 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	326 479	292 012
Summa kortfristiga skulder		393 136	532 511
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 622 058	7 718 293
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

2013-12-31,-1 718 312

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

2013, 23 750

Not 1 Föreningens intäkter

	2013	2012
Hysesintäkter lokaler	33 598	33 616
Hysesintäkter övriga objekt	14 400	14 400
Årsavgifter bostäder	1 498 992	1 498 992
Kabel-TV / Internet	78 792	78 792
Debiterade avgifter	172 140	159 903
Ersättningar och intäkter	50 326	50 466
Fakturerade kostnader	8 487	20 288
	1 856 735	1 856 457

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	49 828	52 401
Planerade underhållskostnader	197 201	0
	247 029	52 401

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	147 211	143 081
Obligatorisk ventilationskontroll	6 650	0
Bevakning	15 080	14 216
Yttre skötsel/snöröjning	19 646	51 844
Fastighetsel	155 289	144 684
Uppvärmning	477 793	483 018
Vatten	64 729	90 992
Sophämtning	65 420	55 201
Container/grovsopor	1 261	3 451
Fastighetsförsäkring	44 645	40 403
Kabel-TV och internet	143 234	143 155
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	56 408	74 400
Övriga driftkostnader	4 888	5 884
	1 202 254	1 250 329

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	32 578	49 436
Förvaltningsarvode	50 652	49 393
Övriga externa tjänster	2 177	1 220
	85 407	100 049

Not 5 Personalkostnader

	2013	2012
Löner	0	600
Styrelse- och mötesarvoden	66 750	66 000
Revisor intern	6 675	6 420
Sociala avgifter	20 973	20 736
	94 398	93 756

Not 6 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad	60 804	60 804
Om/tillbyggnad	37 119	36 525
	97 923	97 329

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	14 936	7 210
Övr.skatteränta ej skattepliktig	32	52
	14 968	7 262

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader	77 132	89 495
	77 132	89 495

Not 9 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	863 055	863 055
Fastighetsförbättringar tom 2008	5 217 329	5 217 329
Fastighetsförbättring	1 314 639	1 290 889
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 395 023	7 371 273
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 410 739	-1 313 410
Årets avskrivningar enligt plan	-97 923	-97 329
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 508 662	-1 410 739
Utgående redovisat värde	5 886 361	5 960 534
Taxeringsvärden byggnader	13 379 000	13 200 000
Taxeringsvärden mark	4 761 000	5 400 000
	18 140 000	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, 1 257 953kr

Not 10 Mark

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

Not 11 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Skattefordran	18 612	0
Avräkning skattekonto	7 424	9 389
	26 036	9 389

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	46 877	44 645
Förutbetald kabel-tv	35 571	35 559
Förutbetald arvode ISS	12 753	13 914
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	8 488	10 035
	103 689	104 153

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	49 256	1 546 544	2 676 877	180 360
Årets reservering		181 400	-181 400	
Årets ianspråktagande		-197 201	197 201	
Disposition av föregående års resultat:			180 360	-180 360
Årets resultat				67 560
Belopp vid årets utgång	49 256	1 530 743	2 873 038	67 560

Not 14 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
SEB BoLån (151028, rta 2,15%)	2 119 374	2 124 374
SEB BoLån (140328, rta 3,39%)	608 371	622 791
Avgår kortfristig del av lån (nästa års amortering)	-19 420	-14 420
	2 708 325	2 732 745

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna löner och arvoden	66 825	66 000
Upplupna sociala avgifter	20 973	20 737
Upplupna räntekostnader	2 331	2 805
Förskottsbetalda hyror/avgifter	117 893	138 136
Upplupna driftskostnader	3 941	0
Upplupna uppvärmningskostnader	59 731	0
Upplupen elavräkning	24 885	0
Upplupna reparationer och underhåll	5 046	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter,elavräkning	24 854	64 334
	326 479	292 012

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