

# Årsredovisning

för

## Brf Järven

763000-0359

Räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Brf Järven får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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 Djupebacksgatan 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 2014-04-29 bestått av:

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

Suppleanter	Åsa Knide-Wadenbo
	Jonas Wirgart

Revisorer  
Ordinarie Erling Johansson  
Suppleant Jonas Jakobsson

Fastighetens tekniska status  
För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

### ***Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret***

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 72 290 kronor.  
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 99 963 kronor, varav 99 963 kronor har belastat den yttre reparationsfonden.

Under 2014 har vi helrenoverat och moderniserat tvättstugan.  
Vi har lagt klinkers på alla golv i tvätt utrymmen och torkrum. Alla rum är också ommålade. Två nya torkskåp samt en ny luftavfuktaranläggning är inköpta och installerade. Vi har även utbytt en del rör, kranar, förvaringsskåp och diverse annat.

Vad gäller huset så har vi påbörjat en sammanställning av realiningen. Planerar att ta det stam för stam. Vi har varit på möte angående K-märkta fastigheter i Trollhättan. Trollhättans stad har nekat oss att tilläggsisolera huset vilket vi planerat att göra i samband med renovering och målning av fasaden. Trollhättans stad och länsstyrelsen menade att det skulle påverka husets K-märkta utseende. Eftersom fasaden, fönsterbläck, karmar, stuprör mm behöver målas samt huset behöver isoleras kommer vi att jobba vidare för att lösa denna fråga.

Vi kommer även att återigen uppvakta kommunen ang. parkeringsfråga. Vi har stora problem på Tingvallaområdet. Vi var hos kommunen för några år sedan och lyckades få en gata enkelriktad men p-problemen kvarstår och har på grund av högskolan och pendlare blivit mycket värre.

### **Medlemsinformation**

Lägenhetsöverlåtelser  
Under perioden har 11 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4 st andrahandsuthyrningar.  
Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 70 (71) 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 ISS Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

#### Ekonomi

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

#### Årsavgifter

Inga planerade höjningar under 2015.

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2015 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015=445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	1 787	1 798	1 786	1 810
Resultat efter finansiella poster	122	68	180	225
Soliditet (%)	59	59	58	57
Lån per kvm yta	868	879	885	889
Årsavgift bostäder kronor/kvm	483	483	483	483

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

#### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 859 161
årets vinst	121 583
	<b>2 980 744</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 980 744
	<b>2 980 744</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 787 120	1 797 922
Övriga rörelseintäkter		69 071	58 813
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 856 191</b>	<b>1 856 735</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 369 128	-1 444 396
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-110 463	-96 970
Personalkostnader	6	-88 632	-87 723
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-119 889	-97 923
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 688 112</b>	<b>-1 727 011</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>168 079</b>	<b>129 724</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 021	14 968
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 517	-77 132
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-46 496</b>	<b>-62 164</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>121 583</b>	<b>67 560</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>121 583</b>	<b>67 560</b>
<b>Årets resultat</b>	7	<b>121 583</b>	<b>67 560</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	6 227 048	6 238 877
Inventarier, verktyg och installationer	9	156 913	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 383 961</b>	<b>6 238 877</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 383 961</b>	<b>6 238 877</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		8 787	0
Övriga fordringar	10	697 100	411 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	90 815	103 689
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>796 702</b>	<b>515 355</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		675 989	867 826
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 472 691</b>	<b>1 383 181</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 856 652</b>	<b>7 622 058</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 256	49 256
Yttre reparationsfond		1 612 180	1 530 743
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 661 436</b>	<b>1 579 999</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 859 161	2 873 038
Årets resultat	13	121 583	67 560
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 980 744</b>	<b>2 940 598</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 642 180</b>	<b>4 520 597</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	2 658 905	2 708 325
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		34 420	19 420
Leverantörsskulder		57 878	47 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	463 269	326 479
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>555 567</b>	<b>393 136</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 856 652</b>	<b>7 622 058</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		4 012 970	4 012 970
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>4 012 970</b>	<b>4 012 970</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### Skatter och avgifter

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, 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 860 817 (860 817) kronor.

#### Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden 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 99 963 kronor.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	100 år
Byggnad prestandahöjande	20 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Markanläggningar	10 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.



### Not 2 Rörelseintäkter

	2014	2013
Hysesintäkter lokaler	33 316	33 598
Hysesintäkter övriga	13 875	14 400
Årsavgifter bostäder	1 498 992	1 498 992
Kabel-TV / Internet	78 792	78 792
Debiterade avgifter	162 145	172 140
Övriga ersättningar och intäkter	52 416	50 326
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 655	8 487
	<b>1 856 191</b>	<b>1 856 735</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	72 290	49 828
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	99 963	197 201
	<b>172 253</b>	<b>247 029</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	149 732	147 211
Obligatorisk ventilationskontroll	0	6 650
Yttre skötsel / Snöröjning	23 793	19 646
Fastighetsel	137 924	155 289
Uppvärmning	446 585	477 793
Vatten	91 959	64 729
Sophämtning	79 238	66 681
Fastighetsförsäkring	46 877	44 645
Bevakning	20 878	15 080
Kabel-TV / Internet	143 481	143 234
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	56 408	56 408
	<b>1 196 875</b>	<b>1 197 366</b>

### Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	31 987	19 415
Revisionsarvode	6 585	6 675
Förvaltningsarvode	66 254	63 815
Övriga externa tjänster/kostnader	4 445	2 177
Övriga förbrukningsinventarier/material	1 192	4 888
	<b>110 463</b>	<b>96 970</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	65 850	66 750
Sociala avgifter	22 782	20 973
	<b>88 632</b>	<b>87 723</b>

### Not 7 Analys av årets resultat

	2014	2013
Årets resultat	121 583	67 560
Avskrivningar ej likviditetspåverkan	119 889	97 923
Gjorda amorteringar	-34 420	-19 420
Reservering yttre reparationsfond	-181 400	-181 400
Ianspråktagande yttre reparationsfond	99 963	197 201
	<b>125 615</b>	<b>161 864</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 338 337	7 338 337
Nyanskaffningar	90 625	0
Markanläggningar	56 686	56 686
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 485 648</b>	<b>7 395 023</b>
Ingående avskrivningar	-1 508 662	-1 410 739
Årets avskrivningar	-102 454	-97 923
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 611 116</b>	<b>-1 508 662</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 874 532</b>	<b>5 886 361</b>
Bokfört värde byggnader	5 874 532	5 886 361
Bokfört värde mark	352 516	352 516
	<b>6 227 048</b>	<b>6 238 877</b>

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden		0
Inköp	174 348	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>174 348</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-17 435	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 435</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>156 913</b>	<b>0</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	151	7 424
Skattefordringar	18 612	18 612
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	678 337	385 630
	<b>697 100</b>	<b>411 666</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	36 762	46 877
Förutbetald kabel-TV	35 571	35 571
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 482	21 241
	<b>90 815</b>	<b>103 689</b>

### Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	49 256	1 530 743	2 873 038	67 560
Årets reservering		181 400	-181 400	
Årets ianprätagande		-99 963	99 963	
Disposition av föregående års resultat:			67 560	-67 560
Årets resultat				121 583
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>49 256</b>	<b>1 612 180</b>	<b>2 859 161</b>	<b>121 583</b>

### Not 13 Analys av kassaflöde

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	121 583	67 560
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	119 889	97 923
<b>Likviditet från resultatet</b>	<b>241 472</b>	<b>165 483</b>
Förändring Kortfristiga fordringar (IB - UB)	-281 347	236 132
Avgår förändring avr.kto ISS redovisas som likvida medel	292 707	-252 265
Förändring Kortfristiga skulder exkl. lånedel (UB - IB)	147 431	-144 375
<b>Likviditet från rörelsekapitalet</b>	<b>158 791</b>	<b>-160 508</b>
<b>Akkumulerad likviditet från rörelsen</b>	<b>400 263</b>	<b>4 975</b>
Investeringar	-264 973	-23 750
Amortering lån	-34 420	-19 420
<b>Likviditet från investeringar och lån</b>	<b>-299 393</b>	<b>-43 170</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>100 870</b>	<b>-38 195</b>
<b>Likvida medel</b>		
Kassa och bank	675 989	867 826
Avräkning ISS Facility Services AB	678 337	385 630
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 354 326</b>	<b>1 253 456</b>

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SEB	1,42	Rörligt	2 099 374	2 119 374
SEB	1,47	Rörligt	593 951	608 371
			<b>2 693 325</b>	<b>2 727 745</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-34 420	-19 420

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 521 225 kronor.

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna löner och arvoden	66 600	66 825
Upplupna sociala avgifter	23 018	20 973
Upplupna räntekostnader	1 605	2 331
Förskottsbetalda hyror och avgifter	142 222	117 893
Upplupna vatten avgifter	12 918	0
Upplupna driftskostnader	0	3 941
Upplupna uppvärmningskostnader	120 019	59 731
Upplupna elavgifter	17 170	24 885
Upplupna renhållningsavgifter	19 328	0
Upplupna reparationer och underhåll	2 998	5 046
Beräknat arvode för revision	6 660	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 732	24 854
	<b>463 270</b>	<b>326 479</b>

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

Trollhättan 2015-

Ronny Holm

Lena Hallonqvist-Holm

Tobias Wadenbo

Fredrik Bengtsson

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-

Jonas Jakobsson  
Revisor