

Årsredovisning

för

Brf Järven

763000-0359

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Järven får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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.

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.

Föreningens verksamhet, årsredovisningar och liknande information finns anslagna på föreningens webbplats: brfjarven.se

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

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

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

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

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.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-04-29 bestått av:

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 7 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 70 (70) medlemmar.

Årsavgifter

Inga planerade höjningar under 2016.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2016 = 1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2016=443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 779	1 787	1 798	1 786
Resultat efter finansiella poster	219	122	68	180
Soliditet (%)	61	59	59	58
Lån per kvm yta	857	868	879	885
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	2 799 344
årets vinst	219 147
	3 018 491

disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 018 491
	3 018 491

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 778 637	1 787 120
Övriga rörelseintäkter		68 244	69 071
Summa rörelseintäkter		1 846 881	1 856 191
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 282 930	-1 369 128
Övriga externa kostnader	5	-107 562	-110 463
Personalkostnader	6	-89 012	-88 632
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-119 889	-119 889
Summa rörelsekostnader		-1 599 393	-1 688 112
Rörelseresultat		247 488	168 079
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 202	9 021
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 543	-55 517
Summa finansiella poster		-28 341	-46 496
Resultat efter finansiella poster		219 147	121 583
Resultat före skatt		219 147	121 583
Årets resultat		219 147	121 583

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	6 124 594	6 227 048
Inventarier, verktyg och installationer	8	139 478	156 913
Summa materiella anläggningstillgångar		6 264 072	6 383 961
Summa anläggningstillgångar		6 264 072	6 383 961
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	8 787
Övriga fordringar	9	978 840	697 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	87 829	90 815
Summa kortfristiga fordringar		1 066 669	796 702
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		676 737	675 989
Summa kassa och bank		676 737	675 989
Summa omsättningstillgångar		1 743 406	1 472 691
SUMMA TILLGÅNGAR		8 007 478	7 856 652

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	12	49 256	49 256
Yttre reparationsfond		1 793 580	1 612 180
Summa bundet eget kapital		1 842 836	1 661 436
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 799 344	2 859 161
Årets resultat		219 147	121 583
Summa fritt eget kapital		3 018 491	2 980 744
Summa eget kapital		4 861 327	4 642 180
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	2 624 485	2 658 905
Summa långfristiga skulder		2 624 485	2 658 905
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		34 420	34 420
Leverantörsskulder		111 394	57 878
Övriga skulder		530	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	375 322	463 269
Summa kortfristiga skulder		521 666	555 567
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 007 478	7 856 652
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		4 012 970	4 012 970
Summa ställda säkerheter		4 012 970	4 012 970
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*,

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt 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 0 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

	2015	2014
Hysesintäkter lokaler	33 304	33 316
Hysesintäkter övriga	11 175	13 875
Årsavgifter bostäder	1 498 992	1 498 992
Kabel-TV / Internet	78 792	78 792
Debiterade avgifter	156 374	162 145
Övriga ersättningar och intäkter	52 002	52 416
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 242	16 655
	1 846 881	1 856 191

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	51 649	72 290
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	99 963
	51 649	172 253

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetskötsel / städning entreprenad	171 802	149 732
Besiktning / Serviceavtal	2 913	0
Yttre skötsel / Snöröjning	24 959	23 793
Fastighetsel	135 712	137 924
Uppvärmning	450 013	446 585
Vatten	102 765	91 959
Sophämtning	83 351	79 238
Fastighetsförsäkring	36 762	46 877
Bevakning	23 124	20 878
Kabel-TV / Internet	143 471	143 481
Fastighetskatt / Fastighetsavgift	56 408	56 408
	1 231 280	1 196 875

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	28 627	31 987
Revisionsarvode	6 615	6 585
Förvaltningsarvode	68 921	66 254
Övriga externa tjänster/kostnader	900	4 445
Övriga förbrukningsinventarier/material	2 500	1 192
	107 563	110 463

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	66 150	65 850
Sociala avgifter	22 862	22 782
	89 012	88 632

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 428 962	7 338 337
Nyanskaffningar	0	90 625
Markanläggningar	56 686	56 686
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 485 648	7 485 648
Ingående avskrivningar	-1 611 116	-1 508 662
Årets avskrivningar	-102 454	-102 454
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 713 570	-1 611 116
Utgående redovisat värde	5 772 078	5 874 532
Taxeringsvärden byggnader	13 379 000	13 379 000
Taxeringsvärden mark	4 761 000	4 761 000
	18 140 000	18 140 000
Bokfört värde mark	352 516	352 615
	352 516	352 615

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	174 348	0
Inköp	0	174 348
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 348	174 348
Ingående avskrivningar	-17 435	
Årets avskrivningar	-17 435	-17 435
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 870	-17 435
Utgående redovisat värde	139 478	156 913

Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	302	151
Skattefordringar	18 612	18 612
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	959 926	678 337
	978 840	697 100

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	38 338	36 762
Förutbetald arvode ISS	13 913	0
Förutbetald kabel-TV	35 578	35 571
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	18 482
	87 829	90 815

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	49 256	1 612 180	2 859 161	121 583
Avsättning till yttre fond		181 400	-181 400	
Disposition av föregående års resultat:			121 583	-121 583
Årets resultat				219 147
Belopp vid årets utgång	49 256	1 793 580	2 799 344	219 147

Not 12 Medlemsinsatser

	2015-12-31	2014-12-31
Inbetalda insatser	49 256	49 256
	49 256	49 256

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SEB	1,06	Rörligt	2 079 374	2 099 374
SEB	0,88	Rörligt	579 531	593 951
			2 658 905	2 693 325
Kortfristig del av långfristig skuld			-34 420	-34 420

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 486 805 kronor.

Not 14 plupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden	66 750	66 600
Upplupna sociala avgifter	23 070	23 018
Upplupna räntekostnader	1 770	1 605
Förskottsbetalda hyror och avgifter	161 764	142 222
Upplupna vatten avgifter	0	12 918
Upplupna uppvärmningskostnader	53 925	120 019
Upplupna elavgifter	25 790	17 170
Upplupna renhållningsavgifter	0	19 328
Upplupna reparationer och underhåll	0	2 998
Beräknat arvode för revision	6 675	6 660
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 578	50 732
	375 322	463 270

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

Trollhättan

Ronny Holm

Lena Hallonqvist-Holm

Torbjörn Bodling i Jonas Wigart ställe

Fredrik Bengtsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

Jonas Jakobsson
Revisor