

Årsredovisning
för
Brf Järven i Trollhättan

763000-0359

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Järven i Trollhättan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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.

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

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

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 1268 kr per bostadslägenhet, 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.

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

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-04-27 bestått av:

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

Suppleanter	Hans Johansson Tobias Vadenbo
-------------	----------------------------------

Revisorer	
Ordinarie	Jonas Jakobsson

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

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.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 166 013 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 2 128 461 kronor, varav 1 974 980 kronor har belastat den yttre reparationsfonden.

Under verksamhetsåret har vår förening låtit genomföra en fasadrenovering. Arbetet har genomförts av Trestads Murarfirma. Vi har låtit renovera drygt halva fastigheten. Fasaden mot gården har murats om och huset har målats. Entreeer renoverats och målats, samt fönster och fönsterbleck. Takpannor och diverse annat yttre har lagats eller byts ut. De franska balkongerna mot Repslagaregatan har renoverats. Då Trollhättans energi utför rörarbeten mot Djupebäcksgatan/Tingvallavägen valde föreningen att först utföra renoveringen mot innergården. Eftersom det är mycket arbeten som gjort och som kommer att utföras, vilket medför stora kostnader väljer vi i styrelsen att "skynda långsamt". Vi avvaktar därför ett år med renoveringen av den yttre fasaden mot Djupebäcksgatan/Tingvallavägen.

Det pågår även en renovering av kök- och badrumsstammar i huset.

Ett fortsatt utbyte av belysningsarmatur sker också.

Banklånet i SE- Banken har under året utökats med en miljon kronor.

En avgiftshöjning av medlemsavgiften har skett under året.

Styrelsen har förhandlat med Trollhättans Energi gällande separation av dag- och spillvatten från fastigheten och dessa kostnader.

Ytterligare kostnader för föreningen är då vi fått ta in hjälp från Riksbyggen med att röja upp på vindar och i källare, för att få bort diverse skräp och prylar som lämnats utanför egna förrådsutrymmen. Detta gäller även extra städ av återvinningsstationen på gården. Trots uppmaning från Brandmyndighet, Riksbyggen och Styrelsen har det inte skett någon större förbättring. Dessa kostnader är något som belastar alla medlemmar i föreningen.

För övrigt så flyter arbetet i styrelsen på och det kommer hela tiden upp nya saker att ta ställning till.

Medlemsinformation

Under perioden har 14 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 70 medlemmar, avgående 15 och tillkommande 13, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 68 vid årets slut.

Årsavgiften höjdes 2016-10-01 med 2%. Inga höjningar av årsavgifterna planerade under 2017.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2017 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2017=448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	1 807	1 779	1 787	1 798
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 105	226	128	74
Soliditet (%)	39	61	59	59
Kassalikviditet (%)	131	334	265	352
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	181	181	181	181
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	0	1 794	1 612	1 531
Årsavgift bostäder kronor/kvm	486	483	483	483
Lån kronor per kvm yta	1 168	857	868	879

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 256	1 793 580	2 799 344	219 147	4 861 327
Årets reservering		-1 793 580	1 793 580		0
Disposition av föregående års resultat:			219 147	-219 147	0
Årets resultat				-2 112 085	-2 112 085
Belopp vid årets utgång	49 256	0	4 812 071	-2 112 085	2 749 242

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 812 071
årets förlust	-2 112 085
	2 699 986

disponeras så att i ny räkning överföres	2 699 986
	2 699 986

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.	2		
Nettoomsättning		1 807 018	1 778 637
Övriga rörelseintäkter		76 430	68 244
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 883 448	1 846 881
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-3 645 609	-1 282 930
Övriga externa kostnader	5	-114 860	-107 562
Personalkostnader	6	-88 027	-89 012
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-119 889	-119 889
Summa rörelsekostnader		-3 968 385	-1 599 393
Rörelseresultat		-2 084 937	247 488
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		158	2 202
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 306	-30 543
Summa finansiella poster		-27 148	-28 341
Resultat efter finansiella poster		-2 112 085	219 147
Resultat före skatt		-2 112 085	219 147
Årets resultat		-2 112 085	219 147

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	6 022 140	6 124 594
Inventarier, verktyg och installationer	8	122 043	139 478
Summa materiella anläggningstillgångar		6 144 183	6 264 072
Summa anläggningstillgångar		6 144 183	6 264 072
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	710 165	978 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	97 942	87 829
Summa kortfristiga fordringar		808 107	1 066 669
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		25 487	676 737
Summa kassa och bank		25 487	676 737
Summa omsättningstillgångar		833 594	1 743 406
SUMMA TILLGÅNGAR		6 977 777	8 007 478

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 256	49 256
Fond för yttre underhåll		0	1 793 580
Summa bundet eget kapital		49 256	1 842 836
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 812 071	2 799 344
Årets resultat		-2 112 085	219 147
Summa fritt eget kapital		2 699 986	3 018 491
Summa eget kapital		2 749 242	4 861 327
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	3 590 065	2 624 485
Summa långfristiga skulder		3 590 065	2 624 485
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	34 420	34 420
Leverantörsskulder		213 109	111 394
Skatteskulder		4 070	0
Övriga skulder		0	530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	386 871	375 322
Summa kortfristiga skulder		638 470	521 666
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 977 777	8 007 478

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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 1 974 980 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, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2016	2015
Hysesintäkter lokaler	33 316	33 304
Hysesintäkter, övriga	10 200	11 175
Årsavgifter bostäder	1 506 495	1 498 992
Kabel-TV / Internet	78 792	78 792
Debiterade avgifter	178 215	156 374
Övriga ersättningar och intäkter	50 496	52 002
Överlåtelseavgift	25 933	16 242
	1 883 447	1 846 881

Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	166 013	51 649
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	2 128 461	0
	2 294 474	51 649

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetskötsel / städning entreprenad	184 879	171 802
Besiktning / serviceavtal	17 682	2 913
Yttre skötsel / Snöröjning	38 087	24 959
El	154 863	135 712
Uppvärmning	479 744	450 013
Vatten	120 866	102 765
Sophämtning	83 491	83 351
Fastighetsförsäkringar	38 338	36 762
Bevakning	11 595	23 124
Kabel-TV / Internet	142 500	143 471
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	79 090	56 408
	1 351 135	1 231 280

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	30 043	28 627
Revisionsarvoden	6 615	6 615
Förvaltningsarvode	71 743	68 921
Övriga externa tjänster/kostnader	3 959	900
Övriga förbrukningsinventarier/material	2 500	2 500
	114 860	107 563

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvoden	65 400	66 150
Lagstadgade sociala avgifter	22 627	22 862
	88 027	89 012

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	7 428 962	7 428 962
Markanläggningar	56 686	56 686
Ingående anskaffningsvärden mark	352 516	352 516
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 838 164	7 838 164
Ingående avskrivningar	-1 713 570	-1 611 116
Årets avskrivningar	-102 454	-102 454
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 816 024	-1 713 570
Utgående redovisat värde	6 022 140	6 124 594
Taxeringsvärden byggnader	18 469 000	13 379 000
Taxeringsvärden mark	6 800 000	4 761 000
	25 269 000	18 140 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	174 348	174 348
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 348	174 348
Ingående avskrivningar	-34 870	-17 435
Årets avskrivningar	-17 435	-17 435
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 305	-34 870
Utgående redovisat värde	122 043	139 478

Not 9 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	453	302
Skattefordringar	0	18 612
Avräkning Klientmedel ISS	709 712	959 926
	710 165	978 840

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkringspremier	38 721	38 338
Förutbetald arvode ISS	15 865	13 913
Förutbetald kabel-TV	35 705	35 578
Övriga förutbet kostnader och upplupna intäkter	7 651	0
	97 942	87 829

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SEB	0,83	2017-12-28	2 059 374	2 079 374
SEB	0,74	2017-03-28	565 111	579 531
SEB	0,59	2017-10-28	1 000 000	0
			3 624 485	2 658 905
Kortfristig del av långfristig skuld			-34 420	-34 420

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgått till 3 452 385 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	4 012 970	4 012 970
	4 012 970	4 012 970

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden	66 450	66 750
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	22 966	23 070
Upplupna räntekostnader	3 597	1 770
Förskottsbetalda hyror och avgifter	165 953	161 764
Upplupna uppvärmningskostnader	61 420	53 925
Upplupna elavgifter	28 711	25 790
Upplupna reparationer och underhållskostnader	26 500	0
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	4 629	35 578
Beräknat arvode för revision	6 645	6 675
	386 871	375 322

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

Trollhättan 2017- -



Ronny Holm
Ordförande



Lena Hallonqvist Holm



Fredrik Bengtsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2017- -



Jonas Jakobsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Järven i Trollhättan

Org.nr 763000-0359

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Järven i Trollhättan för räkenskapsåret 2016.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Järven i Trollhättan för räkenskapsåret 2016.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

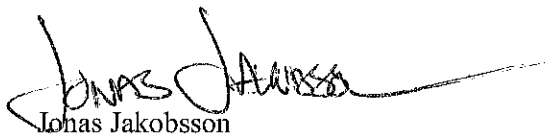
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

2017- -



Jonas Jakobsson
Revisor