

Bostadsrättsföreningen Järven u.p.a. i Trollhättan



Årsredovisning 2004

Verksamhetsberättelse

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Järven u.p.a. i Trollhättan, org. nr. 763000-0359, får härmed lämna följande redogörelse för sin verksamhet under 2004.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av

Hans Eriksson	ordförande och kassör
Heikki Hirvonen	vice ordförande
Dag Kihlman	sekreterare
Ingvor Hovling	ledamot
Maja Hovling	ledamot
Anders Johansson	suppleant
Jonas Jakobsson	suppleant

Verkställande utskott bestod av ordföranden, vice ordföranden och sekreteraren.

Avgående ledamöter och suppleanter

Heikki Hirvonen
Ingvor Hovling
Anders Johansson

Revisorer att granska 2004 års verksamhet har varit

Lena Jonsson	ordinarie
Reine Åkesson	ordinarie
Ove Israelsson	suppleant
Hans Johansson	suppleant

Valkommitté

Willy Brahm
Hans Johansson

Sammanträden

Styrelsen hade konstituerande sammanträde i samband med årsmötet den 28 april 2004. Därutöver har styrelsen sammanträtt 4 gånger. Därutöver har kontakter hållits inom verkställande utskottet för avgörande av löpande angelägenheter. Beslut i dessa ärenden har inte protokollförts.

Föreningens ekonomiska ställning

Beträffande föreningens ekonomiska ställning hänvisas till bifogade **resultaträkning**, vilken visar på ett överskott på 72.681 kronor samt balansräkningen, vilken slutar på 5.338.878 kronor.

Årets resultat

Årets resultat visar ett överskott på 72.681 kronor. Kvarstående balanserade vinstmedel från tidigare år är 1.281.236 kronor. Återstående vinstmedel 1.353.917 kronor.

Förslag på överskottsfordelning

Stadgeenlig avsättning till reservfond	Kr.	1.006:-
Stadgeenlig avsättning till dispositionsfond	Kr.	985:-
Stadgeenlig avsättning till inre reparationsfond	Kr.	2.463:-
Avsättning till fond för yttre underhåll	Kr.	16.000:-
Överföres i ny räkning för att hålla nere hyrorna under 2005	Kr.	1.333.463:-
	Kr.	1.353.917:-

Av de från 2003 kvarstående vinstmedlen på kr. 1.281.236:-, som överförts i ny räkning enligt beslut på ordinarie föreningsstämma 2004, har inte något tagits i anspråk för att täcka upp årets kostnader. Drift- och taxebundna kostnader överensstämmer i stort med den budget vi lagt för året och övriga kostnader har kunnat hållas nere genom frivilliga, oavlönade insatser.

Fyra särskilt viktiga beslut för vår ekonomi togs 2004.

- Föreningens största lån löpte ut. Styrelsen lade om detta lån så att det till cirka två tredjedelar löper med fast ränta till hösten 2006 och till en tredjedel med flytande ränta. Detta har haft en marginell effekt på räntekostnaderna 2004. Full effekt visar sig först 2005 med i storleksordningen 80.000 kronor lägre räntekostnader jämfört med 2004.
- Föreningens styrelse beslöt att använda sparade medel på SEB för att genomföra en extra amortering på 381.000 kronor.
- Föreningens styrelse beslöt efter ett möte med medlemmarna att höja årsavgiften med cirka 200.000 kronor per årsbasis. Denna höjning trädde i kraft i och med januari 2005, vilket gör att detta beslut inte avspeglas i resultaträkningen för 2004.
- Föreningens styrelse beslöt att via enkät undersöka medlemmarnas uppfattning av avloppsstammars och vattenledningars funktion och kvalitet. Baserat på denna undersökning genomfördes en kontroll av vissa lägenheter. Detta beslut har lett till att styrelsen år 2005 föreslår årsmötet att skjuta fram stambytet till tidigast år 2010.

Slutord och förväntad framtida utveckling

Föreningens ekonomiska ställning är god, i synnerhet på grund av de ökade årsavgifterna samt de sänkta räntekostnaderna.

Styrelsen har bundit en förhållandevis stor andel av lånen. Detta betyder en något högre räntekostnad än vad rörliga lån hade givit. Å andra sidan betyder det att förväntade räntehöjningar knappast kommer att påverka föreningens ekonomi de närmaste två åren. När lånen läggs om hösten 2006 kommer räntan antagligen att vara högre, men på grund av de planerade extra amorteringarna och på grund av den låga skuldsättningsgraden kommer en höjning med några procent inte att ge någon nämnvärd effekt på föreningens ekonomi.

Hela den ekonomiska situationen är dock beroende av när stambyte skall genomföras. För att förbereda ekonomin på stambytet har styrelsen slagit in på en väg som leder till kraftiga överskott, om inget oväntat inträffar. Styrelsens avsikt är att överskotten skall fonderas inför stambytet och att medlen under tiden skall användas för att genom extraordinära amorteringar nedbringa räntekostnaderna.

Om föreningen inte drabbas av större oförutsedda kostnader är det styrelsens bedömning att årsavgifterna de närmaste åren kommer att höjas enbart i takt med inflationen.

Vi vinner alla på att gemensamt ta ansvar för föreningens kostnader. Droppande kranar och rinnande WC-stolar släpper igenom cirka en kubikmeter vatten per dygn, vilket kan uppskattas till cirka 10.000 kronor i kostnad för föreningen helt i onödan! Styrelsen vill därför uppmana alla bostadsrättshavare och andra boende att utan dröjsmål kontakta fastighetsskötare för tätning av kranar och rinnande WC-stolar.

På samma sätt förekommer det att element har låst sig i öppet läge, med onödiga värmekostnader till följd. Även här vill vi uppmana bostadsrättshavare och andra boende att utan dröjsmål kontakta fastighetskötare för lösning av problemet. Oftast kan läckande kranar och element som inte kan värmeruleras rättas till med små arbetsinsatser. På grund av den besparing som kan uppnås står föreningen för mindre arbetskostnader och mindre materialkostnader.

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 har kunnat hållas nere under året. En förutsättning för att vi skall kunna hålla nere årsavgifterna är att alla hjälper till efter sin förmåga. Ingen insats är för liten, hur obetydlig den än kan synas vara.

Till samtliga medlemmar med familjer 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.

Trollhättan i februari 2005

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Järven u.p.a.

Hans Eriksson

Heikki Hirvonen

Dag Kihlman

Ingvor Hovling

Maja Hovling

Resultaträkning

RESULTATRÄKNING	Not	2004	2003
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		1 359 984	1 359 984
Hysesintäkter, lokaler		10 800	10 800
Övriga intäkter		29 521	27 836
SUMMA INTÄKTER		<u>1 400 305</u>	<u>1 398 620</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-49 146	-112 496
Driftskostnader	2	-988 149	-958 041
Fastighetsskatt		-54 033	-52 260
Personalkostnader		-10 699	-10 716
SUMMA KOSTNADER		<u>-1 102 027</u>	<u>-1 133 513</u>
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR		298 278	265 107
Avskrivning byggnad		-57 500	-45 000
Avskrivning byggnadsinventarier			
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		240 778	220 107
Ränteintäkter		8 548	9 770
Skattefria ränteintäkter		606	887
Räntekostnader		-177 251	-199 532
SUMMA KAPITAL		<u>-168 097</u>	<u>-188 875</u>
Ordinarie avsättning yttre reparationsfond		0	-16 000
SUMMA FONDAVSÄTTNING		<u>0</u>	<u>-16 000</u>
ÅRETS RESULTAT		72 681	15 232

BALANSRÄKNING		Not	2004-12-31	2003-12-31
TILLGÅNGAR				
Byggnader	3		4 821 694	4 879 194
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			4 821 694	4 879 194
Hyresfordringar			150	9 401
Avräkning skatter och avgifter			3 606	3 000
Skattefordran			37 784	39 557
Förutbet kostnader o upplupna intäkter	4		45 871	52 889
Kassa o bank	5		0	377 701
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning			429 773	271 211
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			517 184	753 759
SUMMA TILLGÅNGAR			5 338 878	5 632 953
SKULDER OCH EGET KAPITAL				
Grundavgifter			49 256	49 256
Reservfond	6		58 818	57 812
Fond för yttre underhåll	8		224 000	0
SUMMA BUNDET EGET KAPITAL			332 074	107 068
Balanserat resultat	7		1 281 236	1 270 458
Årets resultat			72 681	15 232
SUMMA FRITT EGET KAPITAL			1 353 917	1 285 690
Yttre reparationsfond	8		0	224 000
Inre reparationsfond	9		49 707	47 244
Dispositionsfond	10		75 984	74 999
SUMMA AVSÄTTNINGAR			125 691	346 243
Fastighetslån	11		3 231 321	3 671 874
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER			3 231 321	3 671 874
Leverantörsskulder			168 658	123 838
Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	12		120 485	78 144
Övriga kortfristiga skulder	13		6 732	20 096
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER			295 875	222 078
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL			5 338 878	5 632 953
Ställda panter: Fastighetsinteckningar			4 012 970	4 012 970
Ansvarsförbindelser: Inga				

Noter

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Byte av redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2004 redovisas föreningens fond för yttre underhåll i enlighet med BFNAR 2003:4. Reserverade och ianspråktaga medel redovisas som egen post under rubriken Bundet eget kapital i balansräkningen. Reservering och ianspråktagande sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Reservering sker i enlighet med föreningens stadgar.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Föreningens fastigheter skrivs av med belopp motsvarande ordinarie låneminskningen under räkenskapsåret. Årets avskrivning utgör 1% av byggnadernas anskaffningsvärde.

NOTER

	2004	2003
1 Reparationer och underhåll		
Bostäder och lokaler	9 249	45 066
Gemensamma utrymmen	0	9 631
Installationer	39 897	40 479
Markytor	0	522
Övrigt	0	16 798
SUMMA	49 146	112 496
2 Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	211 399	190 251
Städning	49 494	44 133
Elavgifter	25 389	29 824
Fjärrvärme	386 354	369 083
Vatten	90 987	87 496
Sophämtning	35 719	33 719
Försäkringspremier	29 608	28 198
Kabel-TV	53 008	50 306
Övrigt	8 033	7 090
Förbrukningsinventarier	259	19 445
Kontorsmaterial	472	1 393
Telefon o porto	0	5 020
Styrelsearvoden	35 142	34 795
Revisionsarvoden	4 170	3 972
Förvaltningsarvode	40 116	39 480
Övriga arvoden	10 040	9 601
Ritnings- kopieringskostnader	3 674	1 058
Övriga externa kostnader	4 285	3 177
SUMMA	988 149	958 041
3 Byggnader		
Bokfört värde 1981-12-31	1 215 571	1 215 571
Förbättringsarbeten 1989 / 1990	2 899 907	2 899 907
Renovering av el-installation 1999	454 125	454 125
Renovering ut- och invändigt 1999	437 500	437 500
Renovering in-och utvändigt 2000	644 589	644 589
Nyinstallaton torktumlare 2002	33 125	33 125
Nytt fastighetsnät, anslutningsavgift kabel-TV 2002	124 852	124 852
Akkumulerade avskrivningar	-930 475	-885 475
Årets avskrivning (motsv. årets ordinarie amort.)	-57 500	-45 000
BOKFÖRT VÄRDE	4 821 694	4 879 194
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde, byggnad	8 800 000	7 956 000
Taxeringsvärde, mark	2 716 000	2 496 000
TOTALT	11 516 000	10 452 000
Fastighetsbeteckning	Järven 2, Trollhättan	

4 Förutbet kostnader o upplupna intäkter

Trygg-Hansa	31 384	29 608
Com Hem AB	14 487	13 252
ISS Ekonomiförvaltning	0	10 029
SUMMA	45 871	52 889

5 Kassa o Bank

Placeringskonto SEB	0	377 701
SUMMA	0	377 701

6 Reservfond

Saldo vid årets början	57 812	56 806
Avsatt under året	1 006	1 006
SALDO VID ÅRETS SLUT	58 818	57 812

7 Balanserat resultat

Till förfogande vid årets början	1 285 690	1 274 912
Stadgeenlig avs. reservfond	-1 006	-1 006
Stadgeenlig avs. dispositionsfond	-985	-985
Stadgeenlig avs. inre reparationsfond	-2 463	-2 463
SUMMA	1 281 236	1 270 458
Redovisat årsresultat	72 681	15 232
SUMMA att disponera	1 353 917	1 285 690

8 Fond för yttre underhåll

Saldo vid årets början	224 000	208 000
Avsatt under året	0	16 000
SALDO VID ÅRETS SLUT	224 000	224 000

9 Inre reparationsfond

Saldo vid årets början	47 244	45 569
Avsatt under året	2 463	2 463
Disponerat/uttagit under året	0	-788
SALDO VID ÅRETS SLUT	49 707	47 244

10 Dispositionsfond

Saldo vid årets början	74 999	74 014
Avsatt under året	985	985
Disponerat under året	0	0
SALDO VID ÅRETS SLUT	75 984	74 999

11 Inteckningslån

SEB BoLån	2 843 821	3 259 374
Stadshypotek AB Västgöta-Dal	387 500	412 500
SUMMA	3 231 321	3 671 874

12 Upplupna kostnader förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	4 779	5 434
HSB	0	3 850
Förskottsbetalda avgifter	115 706	68 860
SUMMA	120 485	78 144

13 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	0	10 100
Arbetsgivaravgifter	0	9 611
ISS Ekonomiförvaltning	6 732	385
SUMMA	6 732	20 096

14 Medlemsinformation

Nettoskuld:	Totalt	Nettoskuld /kvadratmeter
1989-12-31	-2 927 378	-943
1990-12-31	-3 197 593	-1 030
1991-12-31	-3 251 095	-1 047
1992-12-31	-3 171 997	-1 022
1993-12-31	-3 055 724	-984
1994-12-31	-2 938 314	-947
1995-12-31	-2 830 833	-912
1996-12-31	-2 801 832	-903
1997-12-31	-2 749 437	-886
1998-12-31	-2 413 349	-777
1999-12-31	-3 003 949	-968
2000-12-31	-3 415 875	-1 100
2001-12-31	-3 229 590	-1 040
2002-12-31	-3 215 638	-1 036
2003-12-31	-3 140 194	-1 012
2004-12-31	-3 010 012	-970
Förbättringsarbeten		
1989-12-31	2 672 351	
1990-12-31	227 556	
1999-12-31	891 625	
2000-12-31	644 589	
2002-12-31	157 977	

Underskrifter

Trollhättan i februari 2005

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Järven u.p.a.

Hans Eriksson

Heikki Hirvonen

Dag Kihlman

Ingvor Hovling

Maja Hovling

Revisionspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits 2005-

Lena Jonsson

Reine Åkesson

Revisionsberättelse

Undertecknade, utsedda att granska Bostadsrättsföreningen Järvens räkenskaper och förvaltning för år 2004, får efter fullgjort uppdrag avge följande berättelse.

Årsredovisningen är uppgjord i enlighet med Lagen om ekonomiska föreningar samt bokföringslagen.

OBS! Från och med räkenskapsåret 2004 redovisas föreningens fond för yttre underhåll i enlighet med BFNAR 2003:4. Reserverade och ianspråktaga medel redovisas som egen post under rubriken Bundet eget kapital i balansräkningen. Reservering och ianspråktagande sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Reservering sker i enlighet med föreningens stadgar.

Vi har granskat räkenskaperna, som äro förda med ordning och noggrannhet, tagit del av styrelsens verksamhetsberättelse, försäkrings- och andra handlingar, som lämna uppgift om föreningens ekonomi och förvaltning.

Den till styrelsens verksamhetsberättelse fogade Resultaträkning, vilken visar ett överskottsresultat på 72 681 kronor samt Balansräkningen, vilken slutar på 5 338 878 kronor, överensstämmer med föreningens räkenskaper.

På grund av vad vi iakttagit vid den sålunda verkställda revisionen tillstyrker vi,

- att resultaträkningen för tiden 2004-01-01-2004-12-31 och balansräkningen per 2004-12-31 fastställs av föreningsstämman,
- att årets resultat disponerats i enlighet med styrelsens förslag samt
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2004 års förvaltning.

Trollhättan 2005-

Lena Jonsson

Reine Åkesson