

Bostadsrättsföreningen Järven i Trollhättan

Årsredovisning 2006

Förvaltningsberättelse

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Järven i Trollhättan, org. nr. 763000-0359, får härmed lämna följande redogörelse för sin förvaltning under 2006.

Styrelse, revision och valberedning

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Ronny Holm	ordförande
Vincent Rolandsson	vice ordförande och sekreterare
Jonas Jakobsson	kassör
Mikael Emanuelsson	ledamot
Sara Andersson	ledamot
Lena Hallonqvist	suppleant
Anders Axelsson	suppleant

Något verkställande utskott har inte tillsatts.

Avgående ledamöter och suppleanter:

Mikael Emanuelsson	ledamot
Sara Andersson	ledamot
Vincent Rolandsson	ledamot
Jonas Jakobsson	ledamot
Lena Hallonqvist	suppleant
Anders Axelsson	suppleant

Revisorer att granska 2006 års verksamhet har varit

Erling Johansson	ordinarie
Ove Israelsson	suppleant

Valkommitté

Björn Runheim	ordinarie
Hans Johansson	suppleant

Sammanträden

Styrelsen hade konstituerande sammanträde i samband med årsmötet den 26 april 2006. Därutöver har styrelsen haft ett tiotal protokollförda sammanträden.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har som syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att uppföra och förvalta bostadshus.

Information om verksamheten

Föreningens verksamhet, årsredovisningar och liknande information finns anslagna i informationspärmen i D-ingången. Viss del av pärmens information finns även på föreningens webbplats:

<http://www.geocities.com/brfjarven>

Fastigheten

Föreningens fastighet har beteckningen Järven 2 och färdigställdes i slutet av andra världskriget.

Adress

Föreningens adress är: BRF Järven, Djupebäcksgatan 2 – d0, 461 32 Trollhättan.
Husets lägenheter har gatuadress Djupebäcksgatan 2 eller Tingvallavägen 9.

Antal objekt

66 lägenheter om 3104 m². Därutöver finns två butikslokaler, två större källarlokalerna och 12 mindre källarlokalerna, mestadels före detta skyddsrum.

Lägenhetsfördelning

2 lägenheter om 1 rum och kök á 35,0 kvm
2 lägenheter om 1 rum och kök á 38,0 kvm
46 lägenheter om 1 rum och kök á 41,0 kvm
5 lägenheter om 2 rum och kök á 59,0 kvm
2 lägenheter om 2 rum och kök á 61,5 kvm
6 lägenheter om 2 rum och kök á 65,0 kvm
2 lägenheter om 3 rum och kök á 82,0 kvm
1 lägenhet om 4 rum och kök á 100,0 kvm
Totalt 66 lägenheter.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

Förvaltning

Fastighetsskötseln och städningen sköts på entreprenad. Under 2006 utfördes dessa arbeten av HSB. Från den 1 januari 2007 utförs fastighetsskötseln av Riksbyggen och den inre städningen av HÅWE Konsulttjänst AB. Fastighetens ekonomi förvaltas av ISS Facility Services i Göteborg.

Senaste fem årens resultat

År	2006	2005	2004	2003	2002
Resultat (kr)	461.646	353.634	72.681	15.232	114.242

Överskottsfordelning

Enligt stadgarna skall styrelsen besluta om fondering till yttre fond motsvarande minst 1% av taxeringsvärdet. Återstående överskott skall balanseras i ny räkning. Fördelning av överskottet framgår av årsredovisningens not 5.

Elhandel

Föreningen köper sedan hösten 2005 in el genom en gemensam mätare. Var och en betalar efter sin egen förbrukning. Varje månad betalas en preliminär avgift och avläsning sker en gång om året varefter ett eventuellt överskott eller underskott då regleras via avin för månadsavgiften.

Energiförbrukning till värme och varmvatten

	2006	2005	2004
Fjärrvärme (kWh)	555.280	606.000	743.000
Varav juni-augusti	24.900	37.300	61.400

Vi kan konstatera att energiförbrukningen sjunker. Det beror troligen både på de insatser som gjorts i syfte att spara energi och på den förhållandevis milda väderleken.

Väsentliga händelser under året

Upphandling av städning och fastighetsskötsel

Under hösten genomförde styrelsen en upphandling av städning och fastighetsskötsel. Förutom annonsering i TTELA inbjöds elva företag att lämna anbud. Den ekonomiska spännvidden mellan anbuden var stor. Efter utvärdering beslöt styrelsen att kontraktera HÅWE Konsulttjänst för den inre städningen och Riksbyggen för den övriga fastighetsskötseln. Uppskattningsvis sänks därmed föreningens kostnader med åtminstone 50 000 kronor per år.

Renovering av vatten- och avloppsledningar

Styrelsen har under året ingående behandlat frågan om den renovering av vatten- och avloppsledningar som tidigare beslutats. Eftersom det är fråga om ganska stora kostnader har det varit styrelsens ambition att begränsa insatserna till vad som verkligen behövs. Vi har då funnit att rörinfodring är att föredra, d.v.s. att insidan av avloppsrören förses med ett plasticskikt. Denna metod har flera fördelar. I jämförelse med ett traditionellt stambyte är den avsevärt billigare samtidigt som hållbarheten förefaller betryggande. Ingreppet i fastigheten blir relativt litet och därför krävs inget bygglov. Ändå har det varit svårt att bedöma omfattningen av de förberedelser som måste vidtas. Det har medfört en viss försening men också att kostnaderna kan hållas nere. Genom praktiska prov vet vi nu att det inte föreligger några problem att infodra rören utan något förberedande arbete. Detta innebär också att olägenheterna för medlemmarna kan hållas på en rimlig nivå. Rörinfodringen av avloppsstammarna beräknas bli genomförd ca 2010.

Vattenledningarna börjar bli osäkra. Med tanke på husets ålder är det inte märkligt. Beslut har därför fattats att påbörja en total renovering som beräknas vara klar 2008-12-31. Ingreppet tar ungefär en vecka per stam. När renoveringen genomförts bör vi vara förskonade från vattenläckor under åtminstone ett par decennier. Nödvändig information kommer att lämnas i god tid innan arbetena påbörjas.

Att renoveringen av vattenledningarna sprids ut över en längre tidsperiod beror på att vi vill kunna finansiera åtgärden utan att ta upp ytterligare lån. Det kommer däremot att bli nödvändigt när avloppsrören skall renoveras.

Styrelsen bedömer att det inte blir några problem att hålla de tidsramar som tidigare beslutats när det gäller översynen av vatten- och avloppsledningar.

Även badrummen bör på sikt renoveras. Yt- och tätskikt är till åren och det ökar risken för läckage. Föreningen står för material- och arbetskostnad för ny golvbrunn (inkl grovgjutning) samt nya utanpåliggande kall- och varmvattenrör i badrummet. Det är ett utmärkt tillfälle att göra renoveringen i samband med bytet av vattenstammarna. Kom ihåg att ett fräscht badrum höjer värdet på din lägenhet och gör den mer attraktiv vid en eventuell försäljning. Styrelsen förutsätter att de medlemmar som vill renovera sina badrum tar kontakt med Lundgrens Rör för att åstadkomma en samordning.

Upprustning av gården

Under 2005 fattades beslut om upprustning av gården. Det är inget tvivel om att sådana åtgärder behövdes och resultatet är i allt väsentligt gott. I efterhand kan vi dock konstatera att kostnaden blivit betydligt större än vad som ursprungligen uppgivits för styrelsen och ändå har arbetena inte slutförts. Styrelsen försökte vid upprepade tillfällen få till stånd asfaltering av gångar och cykelparkeringar. Trots tydliga utfästelser av den entreprenör som anvisats förhalades arbetena gång på gång. Styrelsen såg sig till slut tvingad att säga upp överenskommelsen. Asfalteringen kommer därför att ske i år.

Det är uppenbart att projekt av stor ekonomisk betydelse kräver en stramare styrning än vad som här varit fallet. Denna slutsats har den nya styrelsen redan omsatt i praktiken såväl vad gäller upphandlingen av den ovan nämnda översynen av vatten- och avloppsledningarna som av fastighetsskötseln.

Installation av kodlås

Under senare år har det blivit ett allt större problem att vem som helst har kunnat ta sig in i huset under dagtid. Vi har därför installerat kodlås som förhoppningsvis förbättrar tryggheten för medlemmarna.

Anslutning till Securitas störningsjour

Det förekommer tyvärr att vissa medlemmar uppträder störande för sina grannar. Vi anser inte att styrelsens medlemmar skall behöva springa ut, ofta mitt i natten, för att agera ordningsvakt. Därför har föreningen anslutits till Securitas störningsjour.

Stadgar

Styrelsen har kunnat konstatera att de nuvarande stadgarna, vilka för övrigt ändrades så sent som 2005, i vissa avseenden är allt för vaga. Det gäller bland annat när störningar, enligt ovan, förekommer. Vi har också känt ett behov av striktare principer för andrahandsuthyrning och delat ägarskap. Förslag till förändringar kommer att föreläggas årsmötet.

Slutord

Vi vinner alla på att gemensamt ta ansvar för föreningens kostnader. Droppande kranar och rinnande WC-stolar kan släppa igenom stora mängder vatten. Av det skälet står föreningen, enligt våra stadgar, för byte av packningar och liknande åtgärder. Styrelsen vill därför uppmana alla bostadsrättshavare och andra boende att utan dröjsmål kontakta fastighetsskötare för tätning av kranar och rinnande WC-stolar.

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.

Styrelsen kan bara beklaga att det tyvärr finns krafter i föreningen som istället för att samarbeta väljer att gå sin egen väg och försöka misskreditera styrelsen och sprida fullständigt befängda uppgifter i diverse utskick till de boende.

Till alla andra medlemmar uttalar vi vårt tack för det förtroende som vi åtnjuter, samt för det goda samarbetet och den i övrigt goda sammanhållningen som råder i vår förening, något som är både nödvändigt och värdefullt för trivseln i en stor fastighet.

Trollhättan i mars 2007

Styrelsen

Resultaträkning

	Not	2006	2005
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		1 499 001	1 546 545
Hysesintäkter, lokaler		37 600	17 475
Fasta elavgifter		56 721	13 464
Rörliga elavgifter		121 463	28 044
Avräkning elavgifter		-19 919	0
Städavgifter		45 435	29 970
Kabel-Tv		57 816	14 454
Övriga intäkter		3 829	1 444
SUMMA INTÄKTER		1 801 946	1 651 396
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-71 390	-88 141
Driftkostnader	2	-1 062 927	-980 368
Fastighetsskatt		-57 580	-55 806
Personalkostnader		-14 942	-13 412
SUMMA KOSTNADER		-1 206 839	-1 137 727
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR		595 107	513 669
Avskrivning byggnad		-34 420	-56 505
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		560 687	457 164
Ränteintäkter		1 206	25
Skattefria ränteintäkter		531	487
Räntekostnader		-100 778	-104 042
SUMMA KAPITAL		-99 041	-103 530
ÅRETS RESULTAT		461 646	353 634

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2006-12-31	2005-12-31
Byggnader	3	5 193 068	4 982 743
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 193 068	4 982 743
Hyresfordringar		0	50
Avräkning skatter och avgifter		4 624	4 093
Skattefordran		34 237	36 011
Förutbet kostnader o upplupna intäkter	4	59 156	59 211
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning		546 254	300 687
Övriga kortfristiga fordringar		624	0
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		644 895	400 052
SUMMA TILLGÅNGAR		5 837 963	5 382 795
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Insatser		49 256	49 256
Fond för yttre underhåll		530 144	414 984
SUMMA BUNDET EGET KAPITAL		579 400	464 240
Balanserat resultat		1 533 745	1 295 271
Årets resultat		461 646	353 634
SUMMA FRITT EGET KAPITAL		1 995 391	1 648 905
SUMMA EGET KAPITAL	5	2 574 791	2 113 145
Inre reparationsfond	6	42 486	43 592
SUMMA AVSÄTTNINGAR		42 486	43 592
Fastighetslån	7	2 894 265	2 928 685
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		2 894 265	2 928 685
Leverantörsskulder		126 521	94 438
Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	8	199 900	201 949
Övriga kortfristiga skulder		0	986
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		326 421	297 373
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		5 837 963	5 382 795
Ställda panter: Fastighetsinteckningar		4 012 970	4 012 970
Ansvarsförbindelser: Inga			

Noter och redovisningsprinciper

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.

Fond för yttre underhåll

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 låneminskningen under räkenskapsåret. Årets avskrivning utgör 0,55% av byggnadernas anskaffningsvärde.

1 Reparationer och underhåll	2006	2005
Bostäder och lokaler	36 527	49 560
Gemensamma utrymmen	3 543	2 726
Installationer	24 248	30 116
Markytor	6 513	5 093
Övrigt	559	646
SUMMA	71 390	88 141
2 Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	206 369	200 197
Städning	44 819	43 475
Övr. köpta tjänster	2 038	7 563
Elavgifter	146 488	56 720
Fjärrvärme	347 815	356 194
Vatten	72 633	80 653
Sophämtning	39 779	40 134
Försäkringspremier	32 640	31 384
Bevakning	3 867	0

Kabel-TV	64 460	58 283
Övrigt	3 164	6 171
Förbrukningsinventarier	0	274
Kontorsmaterial	2 346	710
Telefon o porto	241	110
Arvode juridiska åtgärder	450	5 528
Styrelsearvoden	33 600	33 500
Revisionsarvoden	4 212	4 212
Förvaltningsarvode	43 471	41 825
Övriga arvoden	10 000	10 000
Ritnings- kopieringskostnader	0	416
Övriga externa kostnader	4 535	3 019
SUMMA	1 062 927	980 368

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
Nyinstallation torktumlare 2002	33 125	33 125
Nytt fastighetsnät, anslutningsavgift kabel-TV 2002	124 852	124 852
Byte av termostatventiler mm 2005	217 554	217 554
Renovering innergård, ny belysning, inst. kodlås	244 745	0
SUMMA	6 271 968	6 027 223
Ackumulerade avskrivningar	-1 044 480	-987 975
Årets avskrivning (motsv. årets ord. amorteringar)	-34 420	-56 505
BOKFÖRT VÄRDE	5 193 068	4 982 743

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde, byggnad	8 800 000	8 800 000
Taxeringsvärde, mark	2 716 000	2 716 000
TOTALT	11 516 000	11 516 000

Fastighetsbeteckning

Järven 2, Trollhättan

4 Förutbet kostnader o upplupna intäkter

Trygg-Hansa	33 455	32 640
Com Hem AB	16 922	16 115
Securitas	1 988	0
ISS Ekonomiförvaltning	0	10 456
Förutbet. va-avgift	6 791	0
SUMMA	59 156	59 211

5 Förändring av Eget Kapital	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	49 256	414 984	1 295 271	353 634
Vinstdisposition enligt stämmobeslut			353 634	-353 634
Stadgeenlig reservering av fondmedel		115 160	-115 160	
Årets resultat				461 646
Belopp vid årets slut	49 256	530 144	1 533 745	461 646

6 Inre reparationsfond

Saldo vid årets början		43 592	49 707
Avsatt under året		0	2 463
Disponerat/uttagit under året		-1 106	-8 578
SALDO VID ÅRETS SLUT		42 486	43 592

7 Insteckningslån

SEB BoLån (upps.dat 090928, rta 4,02%)		2 199 374	2 219 374
SEB BoLån (upps.dat rörl., rta 3,45%)		694 891	709 311
SUMMA		2 894 265	2 928 685

8 Upplupna kostnader förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader		691	556
Upplupna arvoden		35 600	33 500
Upplupna arbetsgivaravgifter		11 755	11 055
Avräkn. el 061031		19 919	0
Upplupen elkostnad		23 000	23 260
Förskottsbetalda avgifter		108 935	133 578
SUMMA		199 900	201 949

Nettolåneskuld

Nettoskuld:

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

Förbättringsarbeten

1989	2 672 351
1990	227 556
1999	891 625
2000	644 589
2002	157 977
2005	217 554
2006	244 745

Styrelsens underskrift av årsredovisningen

Ronny Holm
Ordförande

Vincent Rolandsson

Jonas Jakobsson

Lena Hallonqvist

Anders Axelsson

Revisionsberättelse

Undertecknad, utsedd att granska Bostadsrättsföreningen Järvens räkenskaper och förvaltning för år 2006, får efter fullgjort uppdrag avgiva följande berättelse.

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

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

Den till styrelsens verksamhetsberättelse fogade Resultaträkning, vilken visar ett överskottsresultat på 461 646 kronor samt Balansräkningen, vilken slutar på 5 837 963 kronor, överensstämmer med föreningens räkenskaper. Avsättning till yttre fond har gjorts enligt stadgarna.

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

att resultaträkningen för tiden 2006-01-01-2006-12-31 och balansräkningen per 2006-12-31 fastställs av föreningsstämman,

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2006 års förvaltning.

Trollhättan 2007-

Erling Johansson