

**Bostadsrättsföreningen Järven i Trollhättan**

# **Årsredovisning 2007**

## **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Järven i Trollhättan, org. nr. 763000-0359, får härmed lämna följande redogörelse för sin förvaltning under 2007.

### **Styrelse, revision och valberedning**

#### **Styrelsens sammansättning**

Styrelsen har under året bestått av:

Ronny Holm	ordförande
Tobias Wadenbo	vice ordförande
Jonas Jakobsson	kassör
Annelie Löfgren	sekreterare
Erik Bäcklund	ledamot
Lena Hallonqvist	suppleant
Christine Karlsson	suppleant

Något verkställande utskott har inte tillsatts.

Avgående ledamöter och suppleanter:

Ronny Holm	ledamot
Erik Bäcklund	ledamot
Lena Hallonqvist	suppleant
Christine Karlsson	suppleant

#### **Revisorer att granska 2007 års verksamhet har varit**

Erling Johansson	ordinarie
Lena Jonsson	suppleant

Någon valkommitté har inte tillsatts.

#### **Sammanträden**

Styrelsen hade konstituerande sammanträde i samband med årsmötet den 25 april 2007. 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 på föreningens webbplats: [www.brfjarven.se](http://www.brfjarven.se)

##### **Fastigheten**

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

##### **Adress**

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

### **Antal objekt**

66 lägenheter om 3104 m<sup>2</sup>. 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 utförs av Riksbyggen på entreprenad och städningen av trappor samt gemensamma utrymmen av HÅWE Konsulttjänst AB. Fastighetens ekonomi förvaltas av ISS Facility Services i Göteborg.

### **Senaste fem årens resultat**

År	2007	2006	2005	2004	2003
Resultat (kr)	480.798	461.646	353.634	72.681	15.232

### **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. Ett eventuellt överskott eller underskott regleras sedan via avin för månadsavgiften. Beräkningsunderlag med mätarställningar och elavgifter för samtliga lägenheter finns att ta del av i den pärm som hänger i uppgång D samt på föreningens hemsida.

## Större händelser under året

### Ekonomiska resultat av fastighetsskötseln

Sedan 2007 sköter Riksbyggen fastighetsskötseln på entreprenad och denna förändring har sparat oss betydligt mer än vad vi först hade räknat med. Jämför vi årets resultat med föregående år (då vi anlätade HSB för samma tjänst) så har våra kostnader för fastighetsskötseln sjunkit med cirka 100 000 kronor per år.

### Pågående reovering av vatten- och avloppsledningar

Under året har arbetet fortsatt med bytet av inkommande kall- och varmvattenrör, detta beräknas vara klart den siste december i år. Något datum för rörfodring av avloppstammarna är inte satt, men det kommer inte ske förrän tidigast år 2010.

### Upprustning av gården

Under sommaren 2007 har asfalteringen av gångar och cykelparkeringar utförts och därmed är det långdragna arbetet med gården avslutat.

### Fasaden mot gården

Under 2007 har Trestads murarfirma med gott resultat gjort en uppfräschning av de områden på fasaden som var i akut behov av åtgärder mot gården.

### Stadgar

De nya stadgarna har godkänts av Bolagsverket och har i och med detta trätt i kraft fullt ut. Vi förutsätter att alla har tagit del av dessa och är fullt införstådda med föreningens nya regler. Stadgarna finns att tillgå på föreningens hemsida samt i pärmen som hänger i uppgång D. Styrelsen kommer inte att godkänna okunnighet om stadgarna som ursäkt för eventuella överträdelser.

---

## 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.

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

Trollhättan i mars 2008

Styrelsen

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter		1 498 992	1 499 001
Hysesintäkter, lokaler		41 948	37 600
Fasta elavgifter		53 856	56 721
Rörliga elavgifter		143 328	121 463
Avräkning elavgifter		-39 733	-19 919
Städavgifter		45 360	45 435
Kabel-Tv		66 528	57 816
Övriga intäkter		3 703	3 829
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>1 813 982</b>	<b>1 801 946</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer och underhåll	1	-119 007	-71 390
Driftskostnader	2	-1 011 496	-1 062 927
Fastighetsskatt		-46 064	-57 580
Personalkostnader		-11 901	-14 942
<b>SUMMA KOSTNADER</b>		<b>-1 188 468</b>	<b>-1 206 839</b>
<b>RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR</b>		<b>625 514</b>	<b>595 107</b>
Avskrivning byggnad		-34 420	-34 420
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>591 094</b>	<b>560 687</b>
Ränteintäkter		5 437	1 737
Räntekostnader		-115 733	-100 778
<b>SUMMA KAPITAL</b>		<b>-110 296</b>	<b>-99 041</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>480 798</b>	<b>461 646</b>

**BALANSRÄKNING**

**Not**

**TILLGÅNGAR**

**2007-12-31 2006-12-31**

Byggnader	3	5 277 180	5 193 068
Pågående projekt		460 048	0
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 737 228</b>	<b>5 193 068</b>

Avräkning skatter och avgifter		5 436	4 624
Skattefordran		45 753	34 237
Förutbet kostnader o upplupna intäkter	4	68 475	59 156
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning		658 020	546 254
Övriga kortfristiga fordringar		0	624
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>777 684</b>	<b>644 895</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**6 514 912 5 837 963**

**SKULDER OCH EGET KAPITAL**

Insatser		49 256	49 256
Fond för yttre underhåll		682 944	530 144
<b>SUMMA BUNDET EGET KAPITAL</b>		<b>732 200</b>	<b>579 400</b>

Balanserat resultat		1 842 591	1 533 745
Avslut inre fond		284	0
Årets resultat		480 798	461 646
<b>SUMMA FRITT EGET KAPITAL</b>		<b>2 323 673</b>	<b>1 995 391</b>

<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>5</b>	<b>3 055 873</b>	<b>2 574 791</b>
---------------------------	----------	------------------	------------------

Inre reparationsfond	6	0	42 486
<b>SUMMA AVSÄTTNINGAR</b>		<b>0</b>	<b>42 486</b>

Fastighetslån	7	2 859 845	2 894 265
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>2 859 845</b>	<b>2 894 265</b>

Leverantörsskulder		304 339	126 521
Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	8	294 855	199 900
Övriga kortfristiga skulder			0
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>599 194</b>	<b>326 421</b>

**SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL 6 514 912 5 837 963**

Ställda panter: Fastighetsinteckningar		4 012 970	4 012 970
Ansvarsförbindelser: Inga			

## 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

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas 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 0,54% av byggnadernas anskaffningsvärde.

<b>1 Reparationer och underhåll</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Bostäder och lokaler	34 834	36 527
Gemensamma utrymmen	43 318	3 543
Installationer	9 309	24 248
Huskropp utvändigt	27 950	
Markytor	3 233	6 513
Övrigt	363	559
<b>SUMMA</b>	<b>119 007</b>	<b>71 390</b>

### 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	101 791	206 369
Städning	45 094	44 819
Övr. köpta tjänster	2 864	2 038
Elavgifter	131 175	146 488
Fjärrvärme	362 870	347 815
Vatten	86 907	72 633
Sophämtning	54 404	39 779
Försäkringspremier	33 455	32 640
Bevakning	10 940	3 867
Kabel-TV	67 688	64 460
Övrigt	2 262	3 164
Förbrukningsinventarier	3 636	0
Kontorsmaterial	4 214	2 346

Telefon o porto	55	241
Juridiskt biträde	8 125	450
Styrelsearvoden	36 300	33 600
Revisionsarvoden	2 150	4 212
Förvaltningsarvode	44 256	43 471
Övriga arvoden	10 000	10 000
Övriga externa kostnader	3 310	4 535
<b>SUMMA</b>	<b>1 011 496</b>	<b>1 062 927</b>

### 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
Byte av termostatventiler mm 2005	217 554	217 554
Renovering innergård, ny belysning, inst. kodlås 2006	244 745	244 745
Byte cirk.pump, asfaltering gård, ny bokn.tavla 2007	118 532	0
<b>SUMMA</b>	<b>6 390 500</b>	<b>6 271 968</b>
Ackumulerade avskrivningar	-1 078 900	-1 044 480
Årets avskrivning (motsv. årets amortering på föreningens lån)	-34 420	-34 420
<b>BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>5 277 180</b>	<b>5 193 068</b>

### Taxeringsvärden

Taxeringsvärde, byggnad	11 400 000	8 800 000
Taxeringsvärde, mark	3 880 000	2 716 000
<b>TOTALT</b>	<b>15 280 000</b>	<b>11 516 000</b>

### Fastighetsbeteckning

Järven 2, Trollhättan

### 4 Förutbet kostnader o upplupna intäkter

Trygg-Hansa	34 626	33 455
Com Hem AB	17 768	16 922
Securitas	2 104	1 988
Spikbussen	2 913	0
ISS Ekonomiförvaltning	11 064	0
Förutbet. va-avgift	0	6 791
<b>SUMMA</b>	<b>68 475</b>	<b>59 156</b>



<b>5 Förändring av Eget Kapital</b>	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	49 256	530144	1 533 745	461 646
Vinstdisposition enligt stämmobeslut			461 646	-461 646
Restsaldo vid avslut inre fond			284	
Stadgeenlig reservering av fondmedel		152 800	-152 800	
Årets resultat				480 798
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>49 256</b>	<b>682 944</b>	<b>1 842 875</b>	<b>480 798</b>

#### 6 Inre reparationsfond

Saldo vid årets början		42 486	43 592
Disponerat under året (fonden avslutad)		-42 486	-1 106
<b>SALDO VID ÅRETS SLUT</b>		<b>0</b>	<b>42 486</b>

#### 7 Inteckningslån

SEB BoLån (upps.dat 090928, rta 4,02%)		2 179 374	2 199 374
SEB BoLån (upps.dat rörl., rta 4,45%)		680 471	694 891
<b>SUMMA</b>		<b>2 859 845</b>	<b>2 894 265</b>

#### 8 Upplupna kostnader förutbetalda intäkter

Räntor		739	691
Arvoden		38 436	35 600
Arbetsgivaravgifter		12 643	11 755
Personalens källskatt		144	0
Elavräkning		39 733	19 919
El		19 179	23 000
Fjärrvärme		59 535	0
Städning		3 844	0
Förskottsbetalda avgifter		120 602	108 935
<b>SUMMA</b>		<b>294 855</b>	<b>199 900</b>

## 9 Medlemsinformation

### 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
2007-12-31	-2 681 355

### Förbättringsarbeten:

1989	2 672 351
1990	227 556
1999	891 625
2000	644 589
2002	157 977
2005	217 554
2006	244 745
2007	118 532

**UNDERSKRIFTER**

Trollhättan 2008-04-09

\_\_\_\_\_  
Ronnie Holm, ordf.

\_\_\_\_\_  
Jonas Jakobsson

\_\_\_\_\_  
Annelie Löfgren

\_\_\_\_\_  
Tobias Wadenbo

\_\_\_\_\_  
Lena Hallonqvist

**REVISORSPÅTECKNING**

Min revisionsberättelse har avgivits 2008-02-29

\_\_\_\_\_  
Erling Johansson