

Bostadsrättsföreningen Järven i Trollhättan

Årsredovisning 2008

Förvaltningsberättelse

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Järven i Trollhättan, org. nr. 763000-0359, får härmed lämna följande redogörelse för sin förvaltning under 2008.

Styrelse, revision och valberedning

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

| | |
|-----------------------|-------------|
| Ronny Holm | ordförande |
| Jonas Jakobsson | kassör |
| Annelie Löfgren | sekreterare |
| Tobias Vadenbo | ledamot |
| Åsa Knide | ledamot |
| Lena Holm-Hallonqvist | suppleant |

Något verkställande utskott har inte tillsatts.

Avgående ledamöter och suppleanter:

| | |
|-----------------------|-----------|
| Jonas Jakobsson | ledamot |
| Annelie Löfgren | ledamot |
| Tobias Vadenbo | ledamot |
| Åsa Knide | ledamot |
| Lena Holm-Hallonqvist | suppleant |

Revisorer att granska 2008 års verksamhet har varit

| | |
|--------------------|-----------|
| Erling Johansson | ordinarie |
| Vincent Rolandsson | suppleant |

Någon valkommitté har inte tillsatts.

Sammanträden

Styrelsen hade konstituerande sammanträde i samband med årsmötet den 23 april 2008. 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

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 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 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 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 | 2004 |
|---------------|---------|---------|---------|---------|--------|
| Resultat (kr) | 408.231 | 480.798 | 461.646 | 353.634 | 72.681 |

Överskottsfordelning

Enligt stadgarna skall styrelsen besluta om fondering till yttre fond motsvarande minst 1% av taxeringsvärdet. Återstående överskott skall balanseras i ny räkning. Fordelning av överskottet framgår av årsredovisningens not 7.

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 på föreningens hemsida.

Fastighetsskatt

Från och med inkomståret 2008 överförs alla bostadshyreshus till det nya systemet med kommunal fastighetsavgift. För kalenderåret 2008 är den fasta avgiften bestämd till 1 200 kr för varje bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet. Hade fastigheten haft taxeringsvärde för lokalerna hade fastighetsskatt utgått med 1 % på denna del.

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 åtnjuter, samt för det goda samarbetet och den goda sammanhållningen som råder i vår förening, något som är både nödvändigt och värdefullt för trivselen i en stor fastighet.

Trollhättan i mars 2009

Styrelsen

RESULTATRÄKNING

Not

2008

2007

RÖRELSENS INTÄKTER

| | | | |
|------------------------|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter | | 1 498 992 | 1 498 992 |
| Hysesintäkter, lokaler | | 34 463 | 41 948 |
| Fasta elavgifter | | 53 856 | 53 856 |
| Rörliga elavgifter | | 143 676 | 143 328 |
| Avräkning elavgifter | | -13 961 | -39 733 |
| Städavgifter | | 45 360 | 45 360 |
| Kabel-tv | | 66 528 | 66 528 |
| Övriga intäkter | | 1 350 | 3 703 |
| SUMMA INTÄKTER | | <u>1 830 264</u> | <u>1 813 982</u> |

RÖRELSENS KOSTNADER

| | | | |
|------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Reparationer och underhåll | 1 | -59 917 | -119 007 |
| Driftskostnader | 2 | -973 196 | -899 450 |
| Förvaltningskostnader | 3 | -68 658 | -73 596 |
| Personalkostnader | 4 | -86 248 | -50 351 |
| Kommunal fastighetsavgift | | -61 120 | 0 |
| Fastighetsskatt | | 0 | -46 064 |
| Kostnader av engångskaraktär | | -25 000 | 0 |
| SUMMA KOSTNADER | | <u>-1 274 139</u> | <u>-1 188 468</u> |

RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR

556 125

625 514

Avskrivningar

-34 420

-34 420

RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER

521 705

591 094

Ränteintäkter

6 009

5 437

Räntekostnader

-119 483

-115 733

SUMMA KAPITAL

-113 474

-110 296

ÅRETS RESULTAT

408 231

480 798

BALANSRÄKNING

Not

TILLGÅNGAR

2008-12-31 2007-12-31

| | | | |
|---|---|------------------|------------------|
| Byggnader | 5 | 5 285 160 | 5 277 180 |
| Pågående projekt | | 974 298 | 460 048 |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 6 259 458 | 5 737 228 |

| | | | |
|--|---|----------------|----------------|
| Avräkning skatter och avgifter | | 6 627 | 5 436 |
| Skattefordran | | 30 697 | 45 753 |
| Förutbet kostnader o upplupna intäkter | 6 | 73 313 | 68 475 |
| Avräkningskonto ISS Facility Services AB | | 386 126 | 658 020 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 496 763 | 777 684 |

SUMMA TILLGÅNGAR

6 756 221 6 514 912

SKULDER OCH EGET KAPITAL

| | | | |
|----------------------------------|--|----------------|----------------|
| Insatser | | 49 256 | 49 256 |
| Fond för yttre underhåll | | 835 744 | 682 944 |
| SUMMA BUNDET EGET KAPITAL | | 885 000 | 732 200 |

| | | | |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | | 2 170 874 | 1 842 591 |
| Avslut inre fond | | 0 | 284 |
| Årets resultat | | 408 231 | 480 798 |
| SUMMA FRITT EGET KAPITAL | | 2 579 105 | 2 323 673 |

| | | | |
|---------------------------|---|------------------|------------------|
| SUMMA EGET KAPITAL | 7 | 3 464 105 | 3 055 873 |
|---------------------------|---|------------------|------------------|

| | | | |
|-----------------------------------|---|------------------|------------------|
| Fastighetslån | 8 | 2 825 425 | 2 859 845 |
| SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER | | 2 825 425 | 2 859 845 |

| | | | |
|--|---|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder | | 236 283 | 304 339 |
| Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter | 9 | 230 408 | 294 855 |
| SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER | | 466 691 | 599 194 |

| | | | |
|---------------------------------------|--|------------------|------------------|
| SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL | | 6 756 221 | 6 514 912 |
|---------------------------------------|--|------------------|------------------|

| | | | |
|--|--|-----------|-----------|
| 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.

| 1 Reparationer och underhåll | 2008 | 2007 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Bostäder och lokaler | 2 739 | 34 834 |
| Gemensamma utrymmen | 18 664 | 43 318 |
| Installationer | 5 213 | 9 309 |
| Huskropp utvändigt | 0 | 27 950 |
| Markytor | 12 747 | 3 233 |
| Övrigt | 20 554 | 363 |
| SUMMA | 59 917 | 119 007 |
| | | |
| 2 Driftskostnader | | |
| Fastighetsskötsel | 105 062 | 101 791 |
| Städning | 46 296 | 45 094 |
| Övr. köpta tjänster | 4 516 | 2 864 |
| Elavgifter | 173 494 | 131 175 |
| Fjärrvärme | 373 227 | 362 870 |
| Vatten | 92 454 | 86 907 |
| Sophämtning | 57 750 | 54 404 |
| Försäkringspremier | 34 626 | 33 455 |
| Bevakning | 13 449 | 10 940 |
| Kabel-TV | 71 072 | 67 688 |
| Övrigt | 1 250 | 2 262 |
| SUMMA | 973 196 | 899 450 |

3 Förvaltnings- och externa kostnader

| | | |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förbrukningsinventarier | 0 | 3 636 |
| Kontorsmaterial | 642 | 4 214 |
| Telefon o porto | 0 | 55 |
| Förvaltningsarvode | 45 141 | 44 256 |
| Övriga arvoden | 10 000 | 10 000 |
| Kopieringskostnader | 1 161 | 0 |
| Juridiskt biträde | 4 500 | 8 125 |
| Övriga externa kostnader | 7 214 | 3 310 |
| SUMMA | 68 658 | 73 596 |

4 Personalkostnader

| | | |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 61 500 | 36 300 |
| Revisionsarvoden | 2 200 | 2 150 |
| Övriga löner och ersättningar | 2 220 | 480 |
| Arbetsgivaravgifter | 20 328 | 11 421 |
| SUMMA | 86 248 | 50 351 |

5 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 | 118 532 |
| Nyinstallation tvättmaskin 2008 | 42 400 | 0 |
| SUMMA | 6 432 900 | 6 390 500 |
| Akkumulerade avskrivningar | -1 113 320 | -1 078 900 |
| Årets avskrivning (motsv. årets amortering på föreningens lån) | -34 420 | -34 420 |
| BOKFÖRT VÄRDE | 5 285 160 | 5 277 180 |

Taxeringsvärden

| | | |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde, byggnad | 11 400 000 | 11 400 000 |
| Taxeringsvärde, mark | 3 880 000 | 3 880 000 |
| TOTALT | 15 280 000 | 15 280 000 |

Fastighetsbeteckning

Järven 2, Trollhättan

6 Förutbet kostnader o upplupna intäkter

| | | | |
|--------------------------|--|---------------|---------------|
| Trygg-Hansa | | 36 807 | 34 626 |
| Com Hem AB | | 18 816 | 17 768 |
| Securitas | | 3 492 | 2 104 |
| Spikbussen | | 2 913 | 2 913 |
| ISS Facility Services AB | | 11 285 | 11 064 |
| SUMMA | | 73 313 | 68 475 |

7 Förändring av Eget Kapital

| | Insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--------------------------------------|---------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 49 256 | 682944 | 1 842 876 | 480 798 |
| Vinstdisposition enligt stämmobeslut | | | 480 798 | -480 798 |
| Stadgeenlig reservering av fondmedel | | 152 800 | -152 800 | |
| Årets resultat | | | | 408 231 |
| Belopp vid årets slut | 49 256 | 835 744 | 2 170 874 | 408 231 |

8 Fastighetslån

| | | | |
|--|--|------------------|------------------|
| SEB BoLån (upps.dat 090928, rta 4,02%) | | 2 159 374 | 2 179 374 |
| SEB BoLån (upps.dat rörl., rta 2,45%) | | 666 051 | 680 471 |
| SUMMA | | 2 825 425 | 2 859 845 |

9 Upplupna kostnader förutbetalda intäkter

| | | | |
|---------------------------|--|----------------|----------------|
| Räntor | | 618 | 739 |
| Arvoden | | 61 500 | 38 436 |
| Arbetsgivaravgifter | | 20 295 | 12 643 |
| Personalens källskatt | | 0 | 144 |
| Elavräkning | | 13 961 | 39 733 |
| El | | 0 | 19 179 |
| Fjärrvärme | | 0 | 59 535 |
| Städning | | 0 | 3 844 |
| Förskottsbetalda avgifter | | 134 034 | 120 602 |
| SUMMA | | 230 408 | 294 855 |

10 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 |
| 2008-12-31 | -2 795 353 |

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 |
| 2008 | 42 400 |

UNDERSKRIFTER

Trollhättan 2009-03-30

Ronny Holm, ordf.

Jonas Jakobsson

Annelie Löfgren

Lena Hallonqvist-Holm

Tobias Vadenbo

Revisionsberättelse

Undertecknad, utsedd att granska Bostadsrättsföreningen Järvens räkenskaper och förvaltning för år 2008, får efter fullgjort uppdrag avgiva följande berättelse.

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 förvaltningsberättelse fogade Resultaträkningen, vilken visar ett överskottsresultat på 408.231 kronor samt Balansräkningen, vilken slutar på 6.756.221 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 2008-01-01 – 2008-12-31 och balansräkningen per 2008-12-31 fastställs av föreningsstämman och

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2008 års förvaltning.

Trollhättan 2009-02-25

Erling Johansson
Revisor