

Bostadsrättsföreningen Järven i Trollhättan

Årsredovisning 2009

Förvaltningsberättelse

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Järven i Trollhättan, org. nr. 763000-0359, får härmed lämna följande redogörelse för sin förvaltning under 2009.

Styrelse, revision och valberedning

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Ronny Holm	ordförande
Jonas Jakobsson	kassör
Annelie Löfgren	sekreterare
Tobias Vadenbo	ledamot
Lena Holm-Hallonqvist	ledamot
Johanna Andersson	suppleant

Något verkställande utskott har inte tillsatts.

Avgående ledamöter och suppleanter:

Ronny Holm	ledamot
Johanna Andersson	suppleant

Revisorer att granska 2009 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 22 april 2009. 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 1944.

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	2009	2008	2007	2006	2005
Resultat (kr)	441 039	408 231	480 798	461 646	353 634

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 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 i april. Beräkningsunderlag med mätarställningar och elavgifter för samtliga lägenheter finns att ta del på föreningens hemsida.

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 2010

Styrelsen

RESULTATRÄKNING

Not

2009

2008

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter		1 498 992	1 498 992
Hysesintäkter, lokaler		43 072	34 463
Fasta elavgifter		53 856	53 856
Rörliga elavgifter		144 729	143 676
Avräkning elavgifter		-28 760	-13 961
Städavgifter		45 932	45 360
Kabel-Tv		67 418	66 528
Övriga intäkter		1 250	1 350
SUMMA INTÄKTER		1 826 489	1 830 264

RÖRELSENS KOSTNADER

Reparationer och underhåll	1	-56 528	-59 917
Driftskostnader	2	-997 531	-973 196
Förvaltningskostnader	3	-65 412	-68 658
Personalkostnader	4	-87 930	-86 248
Kommunal fastighetsavgift		-61 120	-61 120
Kostnader av engångskaraktär		0	-25 000
SUMMA KOSTNADER		-1 268 521	-1 274 139

RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR

557 968

556 125

Avskrivningar

-34 420

-34 420

RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER

523 548

521 705

Ränteintäkter

154

6 009

Räntekostnader

-82 663

-119 483

SUMMA KAPITAL

-82 509

-113 474

ÅRETS RESULTAT

441 039

408 231

BALANSRÄKNING

Not

TILLGÅNGAR

2009-12-31 2008-12-31

Byggnader	5	5 250 740	5 285 160
Pågående projekt		1 180 516	974 298
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 431 256	6 259 458

Avräkning skatter och avgifter		6 781	6 627
Skattefordran		3 879	30 697
Förutbet kostnader o upplupna intäkter	6	75 810	73 313
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		583 602	386 126
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		670 072	496 763

SUMMA TILLGÅNGAR

7 101 328 6 756 221

SKULDER OCH EGET KAPITAL

Insatser		49 256	49 256
Fond för yttre underhåll		988 544	835 744
SUMMA BUNDET EGET KAPITAL		1 037 800	885 000

Balanserat resultat		2 426 305	2 170 874
Årets resultat		441 039	408 231
SUMMA FRITT EGET KAPITAL		2 867 344	2 579 105

SUMMA EGET KAPITAL	7	3 905 144	3 464 105
---------------------------	---	------------------	------------------

Fastighetslån	8	2 791 005	2 825 425
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		2 791 005	2 825 425

Leverantörsskulder		140 551	236 283
Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	9	264 628	230 408
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		405 179	466 691

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL 7 101 328 6 756 221

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	2009	2008
Bostäder och lokaler	3 127	2 739
Gemensamma utrymmen	22 446	18 664
Installationer	27 328	5 213
Markytor	0	12 747
Övrigt	3 627	20 554
SUMMA	56 528	59 917
2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	102 343	105 062
Städning	48 150	46 296
Övr. köpta tjänster	7 958	4 516
Elavgifter	158 074	173 494
Fjärrvärme	423 104	373 227
Vatten	75 118	92 454
Sophämtning	57 749	57 750
Försäkringspremier	36 807	34 626
Bevakning	11 714	13 449
Kabel-TV	75 264	71 072
Övrigt	1 250	1 250
SUMMA	997 531	973 196

3 Förvaltnings-och externa kostnader

Kontorsmaterial	418	642
Telefon o porto	300	0
Förvaltningsarvode	46 810	45 141
Övriga arvoden	10 000	10 000
Kopieringskostnader	1 331	1 161
Juridiskt biträde	40	4 500
Övriga externa kostnader	6 513	7 214
SUMMA	65 412	68 658

4 Personalkostnader

Styrelsearvoden	64 200	61 500
Revisionsarvoden	6 150	2 200
Övriga löner och ersättningar	120	2 220
Arbetsgivaravgifter	17 460	20 328
SUMMA	87 930	86 248

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	42 400
SUMMA	6 432 900	6 432 900
Ackumulerade avskrivningar	-1 147 740	-1 113 320
Årets avskrivning (motsv. årets amortering på föreningens lån)	-34 420	-34 420
BOKFÖRT VÄRDE	5 250 740	5 285 160

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		38 647	36 807
Com Hem AB		18 816	18 816
Securitas		3 731	3 492
Spikbussen		2 913	2 913
ISS Facility Services AB		11 703	11 285
SUMMA		75 810	73 313

7 Förändring av Eget Kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	49 256	835744	2 170 874	408 231
Vinstdisposition enligt stämmobeslut			408 231	-408 231
Stadgeenlig reservering av fondmedel		152 800	-152 800	
Årets resultat				441 039
Belopp vid årets slut	49 256	988 544	2 426 305	441 039

8 Fastighetslån

SEB BoLån (upps.dat. 100317, rta 1,18%)		2 139 374	2 159 374
SEB BoLån (upps.dat. 100317, rta 1,31%)		651 631	666 051
SUMMA		2 791 005	2 825 425

9 Upplupna kostnader förutbetalda intäkter

Räntor		1 431	618
Arvoden		64 200	61 500
Arbetsgivaravgifter		20 000	20 295
Skötsel		12 000	0
Elavräkning		28 760	13 961
Förskottsbetalda avgifter		138 237	134 034
SUMMA		264 628	230 408

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
2009-12-31	-2 526 112

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
2009	0

UNDERSKRIFTER

Trollhättan 2010-

Ronny Holm, ordf.

Jonas Jakobsson

Annelie Löfgren

Lena Hallonqvist-Holm

Tobias Wadenbo

Revisionsberättelse

Undertecknad, utsedd att granska Bostadsrättsföreningen Järvens räkenskaper och förvaltning för år 2009, 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 441.039 kronor samt Balansräkningen, vilken slutar på 7.101.328 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 2009-01-01 – 2009-12-31 och balansräkningen per 2009-12-31 fastställs av föreningsstämman och

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2009 års förvaltning.

Trollhättan 2010-02-20

Erling Johansson
Revisor