

Årsredovisning

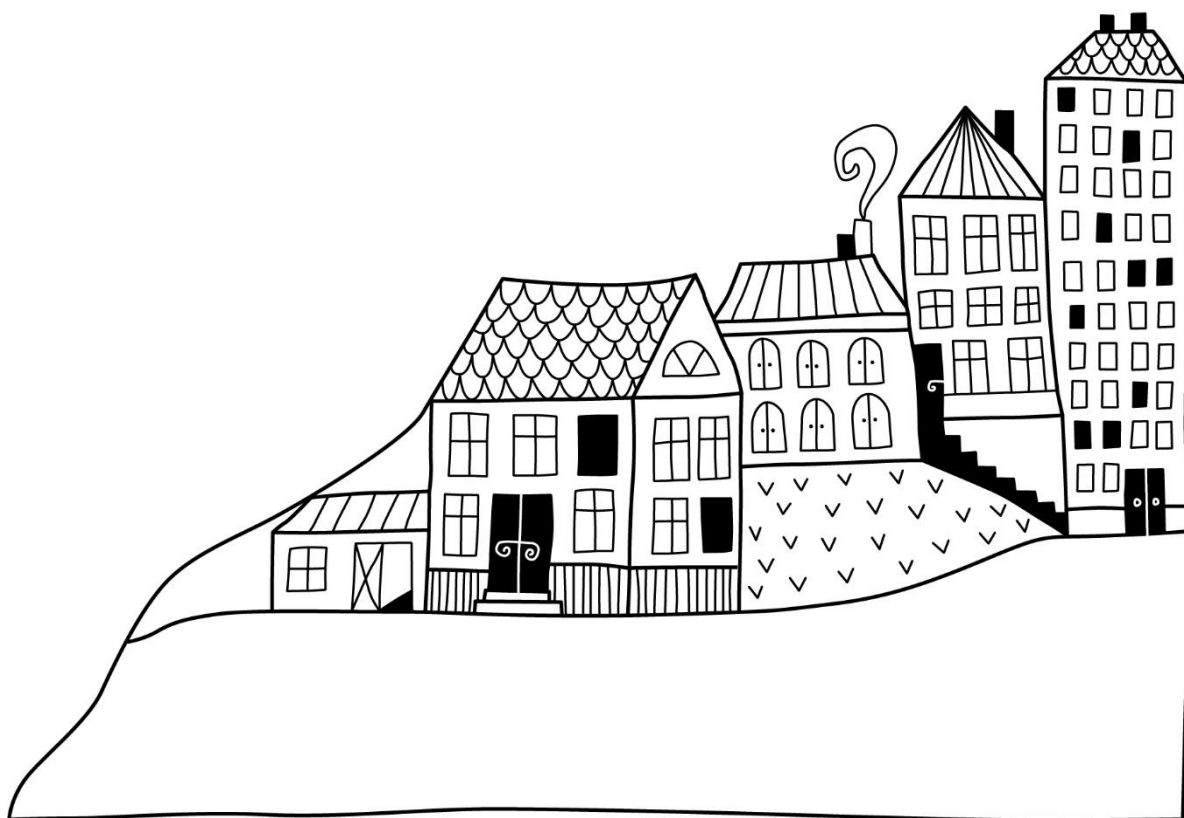
2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Järven
Org nr: 7630000359



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Järven får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens verksamhet, årsredovisningar och liknande information finns anslagna på föreningens webbplats brfjarven.se

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2007-10-15.

Föreningen har sitt säte i Trollhättans kommun.

Årets resultat är bättre pga lägre underhålls och reparationskostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 142% till 143%.

I resultatet ingår avskrivningar med 150 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -92 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningens fastighet, Järven 2 bebyggdes 1943 till 1944 och är belägen i Trollhättans kommun med adress Djupebacksgatan 2 och Tingvallavägen 9.

På fastigheten finns 1st bostadshus innehållande 66 lägenheter, 2 butikslokaler, 2 större källarlokaler och 12 mindre källarlokaler, främst f.d. skyddsrum, varav 4 lokaler är hyresrätter.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjurförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Antal	Kommentar
50st	1 rum och kök
13st	2 rum och kök
2st	3 rum och kök
1st	4 rum och kök

Total bostadsyta

3 104 m²

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 155 tkr och planerat underhåll för 321 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 253 000 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	235 552
Huskropp utvändigt	85 353

Planerade underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2020-2021

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ronny Holm	Ordförande	2020
Fredrik Bengtsson	Sekreterare	2020
Lena Hallonqvist	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Johansson	Suppleant	2020
Anita Nihtilä	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jonas Jakobsson	Förtroendevald revisor 2020

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 71 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 72 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-07-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om förändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 528 kr/m².

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

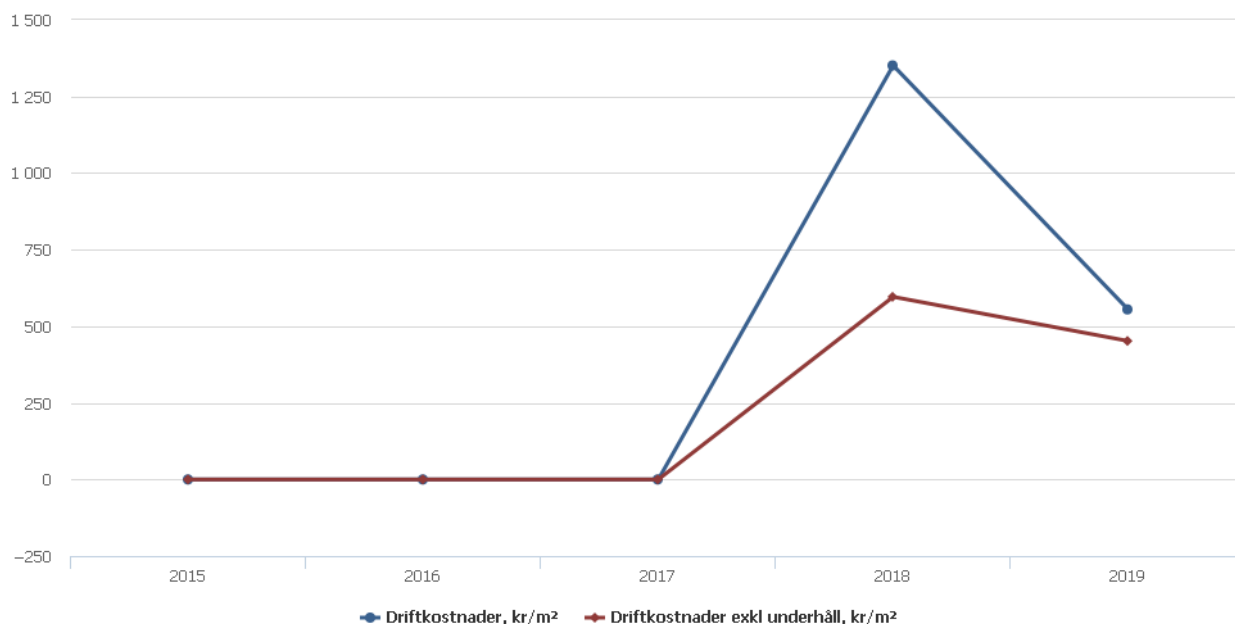
Vår förening har under verksamhetsåret haft stora kostnader för nödvändig stamrening. Vi håller också på med rörarbeten avseende separation av dag och spillvatten som beordrats av Trollhättans Kommun. Dessa arbeten kommer att fortgå under året.

Vi har genomfört radonmätning i huset. Energideklaration kommer att upprättas under året. Vi utför inspektioner och har ett pågående brandskyddsarbete i huset.

För övrigt löper arbetet på som vanligt med diverse arbeten i huset och även ute på gården.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 855	1 739	1 829	1 807	1 779
Resultat efter finansiella poster	-242	-2 673	-280	-2 105	226
Resultat exklusive avskrivningar	-92	-2 553	-130	-1 955	376
Balansomslutning	6 321	7 129	6 719	6 978	8 007
Soliditet %	-7	-3	36	39	61
Likviditet %	143	142	212	131	334
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	528	499	495	486	483
Driftkostnader, kr/m ²	555	1 351	582	1 174	413
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	452	596	424	435	397
Underhållsfond, kr/m ²	82	82	82	58	58
Lån, kr/m ²	2 061	2 093	1 284	1 168	857



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt		Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond		
Belopp vid årets början	49 256	253 000	1 886 486	-2 763 780
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 236 161	2 763 780
Reservering underhållsfond		253 000	-253 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-320 905	320 905	
Årets resultat				-242 353
Vid årets slut	49 256	185 095	718 300	-242 353

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-877 294
Årets resultat	-242 353
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-253 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	320 905
Summa	-1 051 742

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-1 051 742
--	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 855 028	1 739 357
Övriga rörelseintäkter	Not 3	143 958	145 822
Summa rörelseintäkter		1 998 986	1 885 179
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 722 424	-4 193 909
Övriga externa kostnader	Not 5	-195 208	-191 562
Personalkostnader	Not 6	-115 053	-92 137
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-150 452	-119 889
Summa rörelsekostnader		-2 183 137	-4 597 497
Rörelseresultat		-184 152	-2 712 318
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	192	1 066
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-58 393	-52 528
Summa finansiella poster		-58 202	-51 462
Resultat efter finansiella poster		-242 353	-2 763 780
Årets resultat		-242 353	-2 763 780

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 684 215	5 817 232
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	69 738	87 173
Summa materiella anläggningstillgångar		5 753 953	5 904 405
Summa anläggningstillgångar		5 753 953	5 904 405
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	-3 201	-4 366
Övriga fordringar	Not 13	6 873	2 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	40 711	99 275
Summa kortfristiga fordringar		44 383	97 832
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	522 262	1 126 447
Summa kassa och bank		522 262	1 126 447
Summa omsättningstillgångar		566 645	1 224 279
Summa tillgångar		6 320 599	7 128 684

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 256	49 256
Fond för yttre underhåll		437 785	505 690
Summa bundet eget kapital		487 041	554 946
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-718 300	1 886 486
Årets resultat		-242 353	-2 672 691
Summa fritt eget kapital		-960 653	-786 205
Summa eget kapital		-473 612	-231 259
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 397 630	6 497 350
Summa långfristiga skulder		6 397 630	6 497 350
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	34 420	0
Leverantörsskulder	Not 17	63 771	155 919
Skatteskulder	Not 18	16 992	16 546
Övriga skulder		0	448 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	281 398	241 600
Summa kortfristiga skulder		396 581	862 594
Summa eget kapital och skulder		6 320 599	7 128 684

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Byggnad prestandahöjande	Linjär	20
Om- och tillbyggnader före 2014	Linjär	20-50
Markanläggning	Linjär	10
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Linjär	5-10
Inventarier, verktyg och installationer	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 638 000	1 548 633
Hyror, bostäder	12 100	9 700
Hyror, lokaler	34 840	34 144
Elavgifter	170 088	146 880
Summa nettoomsättning	1 855 028	1 739 357

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	77 616	77 910
Övriga lokalintäkter	48 720	49 010
Övriga ersättningar	16 007	16 349
Fakturerade kostnader	1 010	710
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	10
Övriga rörelseintäkter	602	1 833
Summa övriga rörelseintäkter	143 958	145 822

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-320 905	-2 344 951
Reparationer	-154 809	-526 188
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-93 112	-93 401
Försäkringspremier	-42 481	-40 266
Kabel- och digital-TV	-144 416	-143 919
Obligatoriska besiktningar	0	-7 500
Bevakningskostnader	-25 752	-21 344
Snö- och halkbekämpning	-8 394	-20 925
Förbrukningsinventarier	-978	-13 480
Vatten	-92 465	-123 699
Fastighetsel	-171 686	-177 805
Uppvärmning	-474 076	-476 307
Sophantering och återvinning	-95 750	-80 111
Förvaltningsarvode drift	-97 602	-124 014
Summa driftkostnader	-1 722 424	-4 193 909

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-167 651	-167 876
IT-kostnader	-2 544	-1 266
Arvode, yrkesrevisorer	0	6 720
Övriga förvaltningskostnader	-3 255	-3 813
Kreditupplysningar	-3 906	-1 425
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 396	-15 702
Representation	0	-900
Kontorsmateriel	-581	-1 100
Bankkostnader	-2 264	-3 171
Övriga externa kostnader	-3 612	-3 029
Summa övriga externa kostnader	-195 208	-191 562

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-97 625	-68 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	0
Sociala kostnader	-17 428	-23 887
Summa personalkostnader	-115 053	-92 137

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-102 454	-102 454
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-17 435	-17 435
Avskrivning Markanläggningar	-13 128	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-17 435	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-150 452	-119 889

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	192	1 066
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	192	1 066

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-58 393	-52 528
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-58 393	-52 528

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	7 428 962	7 428 962
Mark	352 516	352 516
Markanläggning	56 686	56 686
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 838 164	7 838 164

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Byggnader	-1 843 800	-1 741 346
Om/tillbyggnader	-253 463	-236 028
Markanläggning	-56 686	-43 558
	-2 153 949	-2 020 932

Restvärde enligt plan vid årets slut	5 684 215	5 817 232
---	------------------	------------------

Totalt taxeringsvärde	35 823 000	25 269 000
<i>varav byggnader</i>	<i>24 105 000</i>	<i>18 469 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 718 000</i>	<i>6 800 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningvärde	174 348	174 348
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 348	174 348
Ingående avskrivningar	-87 175	-69 740
Årets avskrivningar	-17 435	-17 435
Utgående ackumulerade avskrivningar	-104 610	-87 175
Utgående redovisat värde	-69 738	-87 173

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-3 201	-4 366
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-3 201	-4 366

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	6 873	2 923
Summa övriga fordringar	6 873	2 923

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	42 481
Förutbetalda driftkostnader	4 395	5 430
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	15 438
Förutbetald kabel-tv-avgift	36 316	35 925
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 711	99 275

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	23 507	24 737
Transaktionskonto	498 755	515 795
Valutakonto	0	585 916
Summa kassa och bank	522 262	1 126 447

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	6 432 050	6 497 350
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-34 420	0
Långfristig skuld vid årets slut	6 397 630	6 497 350

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,90%	2020-05-15	6 497 350,00	0,00	65 300,00	6 432 050,00
Summa			6 497 350,00	0,00	65 300,00	6 432 050,00

*Senast kända räntesatser

Not 17 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	63 771	155 919
Summa leverantörsskulder	63 771	155 919

Not 18 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	16 992	16 546
Summa skatteskulder	16 992	16 546

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	-40
Upplupna räntekostnader	7 236	6 497
Upplupna driftskostnader	0	5 489
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 763
Upplupna elkostnader	14 464	18 512
Upplupna vattenavgifter	12 087	15 922
Upplupna värmekostnader	63 332	66 086
Upplupna kostnader för renhållning	16 105	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 986	1 474
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	163 188	125 897
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	281 398	241 600

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ronny Holm

Fredrik Bengtsson

Lena Hallonqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- -

Jonas Jakobsson

