

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Järven
Org nr: 763000-0359





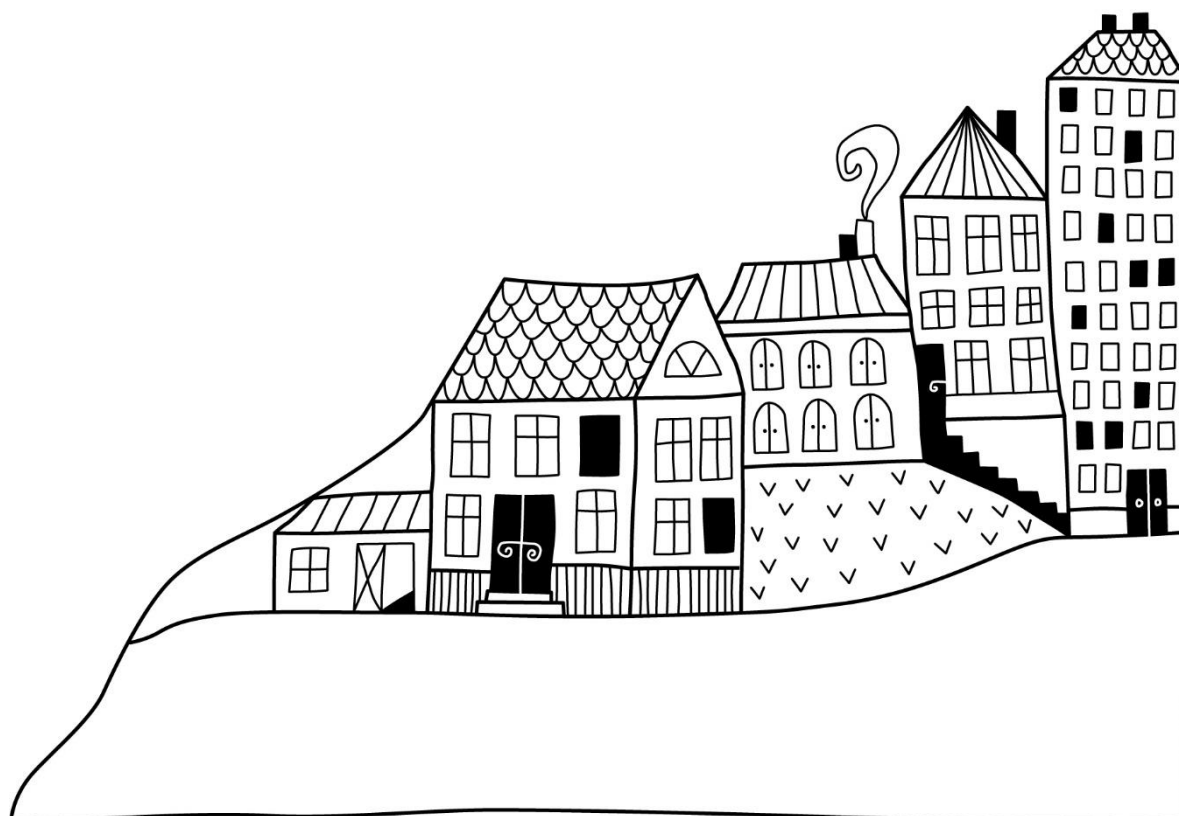
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Järven får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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

Föreningen har sitt säte i Trollhättans Stad.

Årets resultat är -146 tkr.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre underhålls- och reparationskostnader. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. högre räntor.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 19% till 11%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 277% till 245%.

I resultatet ingår avskrivningar med 166 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 21 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Proinova.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.
50	13	2	1



Total boarea	3 163 m ²
Lokaler	145 m ²
Total tomtarea	3 308 m ²

Årets taxeringsvärde	38 730 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	35 823 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Telge Energi	El
Trollhättans energi	Fjärrvärme
Riksbyggen	Yttre skötsel
Bohusfrid AB	Inre skötsel
Tele2	TV/bredband

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 29 tkr och planerat underhåll för 259 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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. Föreningen saknar underhållsplan men under 2023 kommer föreningen att göra underhållsplan.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 200 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utförd underhåll

Beskrivning	År
Huskropp utvändigt	2019
Installationer	2019
Bostäder	2020
Installationer	2020
Övrigt	2020
Gemensamma utrymmen	2021
Installationer	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymme	146 532
Installationer	112 621

Planerade underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2022-2023



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	2024
Mari Lundberg	Sekreterare	2024
Fredrik Bengtsson	Ledamot	2024
Emma Eriksson	Ledamot	2023
Lena Holm	Ledamot	2023
Alban Hajrullahi	Ledamot (avgått 2023-01-27)	2023
Andreas Hermansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anita Nihtilä	Suppleant	2023
Hans Johansson	Suppleant	2023
Dragan Jukic	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Louise Ekström, RevisorsCentrum i Skövde AB		

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret gjordes separering spillvatten/dagsvatten till en kostnad på 1 301 tkr samt stamreovering för 293 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 71 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 3%. Höjningen har ännu inte gjorts men kommer att ske retroaktivt.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om förändrad årsavgift. Årsavgift höjs med 10 % fr o m 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 579 kr/m²/år.

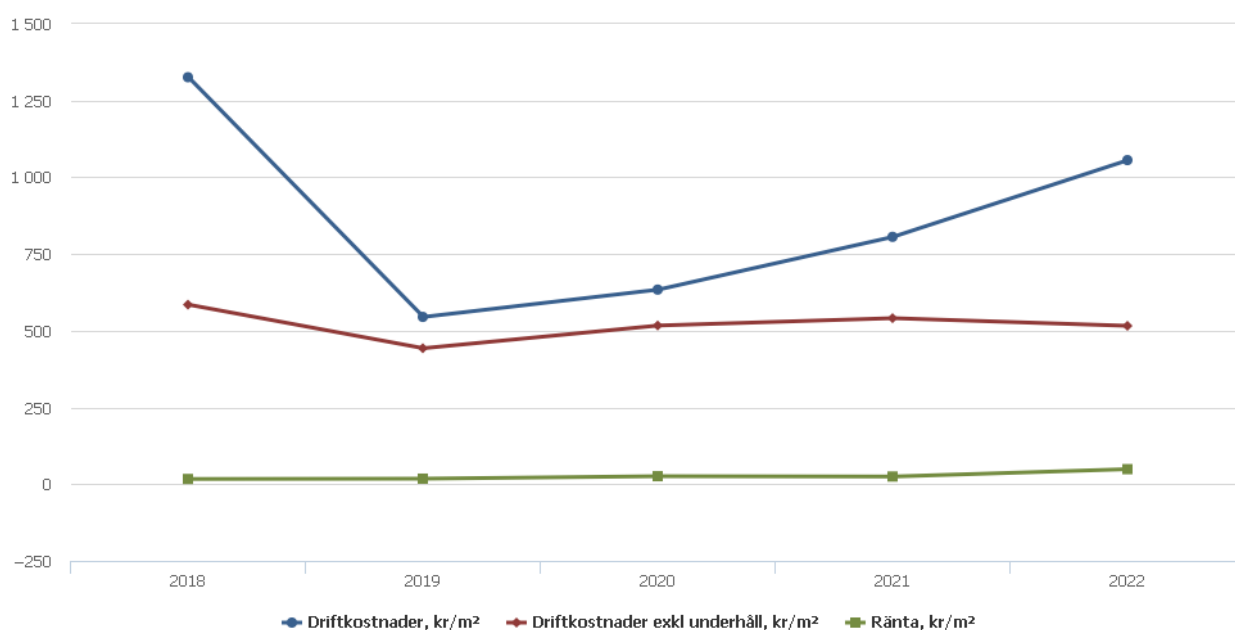
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 022	1 952	1 914	1 855	1 739
Resultat efter finansiella poster	-146	-804	-388	-242	-2 673
Resultat exklusive avskrivningar	21	-667	-250	-92	-2 553
Balansomslutning	7 803	7 122	6 963	6 321	7 129
Soliditet %	-23	-23	-12	-7	-3
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	245	277	271	143	142
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	11	19	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	579	575	558	518	490
Driftkostnader, kr/m ²	572	806	634	545	1 326
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	494	541	517	443	585
Ränta, kr/m ²	46	25	26	18	17
Lån, kr/m ²	2 781	2 621	2 327	2 034	2 054



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 i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt			
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	49 256	467 910	-1 378 472	-803 978
Disposition enl. årsstämmobeslut			-803 978	803 978
Reservering underhållsfond		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-145 619
Vid årets slut	49 256	667 910	-2 382 450	-145 619

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 182 450
Årets resultat	-145 619
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-200 000
Summa	-2 528 069

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-2 528 069**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 021 501	1 952 095
Övriga rörelseintäkter	Not 3	241 440	231 135
Summa rörelseintäkter		2 262 941	2 183 230
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 891 750	-2 549 413
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 861	-101 782
Personalkostnader	Not 6	-123 974	-120 103
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-166 250	-137 221
Summa rörelsekostnader		-2 263 835	-2 908 519
Rörelseresultat		-894	-725 289
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	960	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 959	67
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-153 644	-78 757
Summa finansiella poster		-144 725	-78 690
Resultat efter finansiella poster		-145 619	-803 978
Årets resultat		-145 619	-803 978



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 743 736	5 444 541
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	17 434	34 869
Summa materiella anläggningstillgångar		6 761 169	5 479 410
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	10 000	0
Summa anläggningstillgångar		6 771 169	6 801 745
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	13 336	6 894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	98 029	88 425
Summa kortfristiga fordringar		111 365	95 319
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	928 991	1 552 847
Summa kassa och bank		928 991	1 552 847
Summa omsättningstillgångar		1 040 356	1 648 166
Summa tillgångar		7 811 525	7 127 576



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	49 256	49 256
Fond för yttre underhåll	667 910	467 910
Summa bundet eget kapital	717 165	517 165
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 382 450	-1 378 472
Årets resultat	-145 619	-803 978
Summa fritt eget kapital	-2 528 069	-2 182 450
Summa eget kapital	-1 810 904	-1 665 285
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	0
Summa långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	9 198 650
Leverantörsskulder	Not 18	30 717
Skatteskulder	Not 19	7 656
Övriga skulder	Not 20	5 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	379 917
Summa kortfristiga skulder	9 622 429	8 792 861
Summa eget kapital och skulder	7 811 525	7 127 576



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 standardförbättringar	Linjär	72
Om- och tillbyggnader före 2014	Linjär	20-50
Markanläggning	Linjär	10
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Linjär	10
Inventarier, verktyg och installationer	Linjär	5
Standardförbättring stambyte	Linjär	50
Standardförbättring dag/spillvatten	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 832 132	1 818 984
Hyror, bostäder	11 400	11 400
Hyror, lokaler	57 108	56 220
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-20 004	-20 004
Elavgifter	140 865	85 495
Summa nettoomsättning	2 021 501	1 952 095

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	147 036	147 036
Övriga lokalintäkter	60 755	63 036
Övriga ersättningar	6 750	13 069
Övriga rörelseintäkter	26 899	7 994
Summa övriga rörelseintäkter	241 440	231 135

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Underhåll	-259 153	-839 526
Reparationer	-28 884	-164 283
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-103 554	-98 524
Försäkringspremier	-35 387	-34 125
Kabel- och digital-TV	-146 275	-145 681
Återbäring från Riksbyggen	2 800	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-963	-3 719
Bevakningskostnader	-37 172	-32 052
Snö- och halkbekämpning	-15 583	-21 420
Förbrukningsinventarier	-4 823	-13 236
Vatten	-137 241	-139 754
Fastighetsel	-258 499	-211 188
Uppvärmning	-487 167	-533 275
Sophantering och återvinning	-125 940	-106 907
Förvaltningsarvode drift	-253 910	-205 725
Summa driftskostnader	-1 891 750	-2 549 413



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-66 622	-63 936
Arvode, yrkesrevisorer	-3 750	0
Övriga förvaltningskostnader	-3 547	-22 944
Kreditupplysningar	-479	-1 410
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 589	-10 710
Bankkostnader	-2 874	-2 782
Summa övriga externa kostnader	-81 861	-101 782

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-103 845	-101 695
Sociala kostnader	-20 129	-18 408
Summa personalkostnader	-123 974	-120 103

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-102 423	-102 362
Avskrivningar tillkommande utgifter	-46 392	-17 424
Avskrivning Maskiner och inventarier	-17 435	-17 435
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-166 250	-137 221

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	960	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	960	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	7 882	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	77	67
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 959	67

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-153 644	-78 757
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-153 644	-78 757

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	6 171 009	6 171 009
Standardförbättringar	1 257 953	1 257 953
Mark	352 516	352 516
Markanläggning	56 686	56 686
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 838 164	7 838 164

Årets anskaffningar

Dag och spillvattenseparering	1 301 479	0
Stambyte	146 531	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 286 175	7 838 164

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Byggnader	-2 048 617	-1 946 262
Om/tillbyggnader	-288 321	-270 890
Markanläggning	-56 686	-56 686
	-2 393 624	-2 273 838

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-102 423	-102 362
Årets avskrivning standardförbättringar	-46 392	-17 431
	-148 816	-119 786
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 542 440	-2 393 624

Restvärde enligt plan vid årets slut**6 743 736** **5 444 540****Varav**

Byggnader	4 019 970	4 122 393
Standardförbättringar	2 371 250	969 631
Mark	352 516	352 516



Totalt taxeringsvärde	38 730 000	35 823 000
<i>varav byggnader</i>	<i>26 230 000</i>	<i>24 105 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 500 000</i>	<i>11 718 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
	174 348	174 348
	174 348	174 348
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	174 348	174 348
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-139 479	-122 036
Årets avskrivningar	-17 435	-17 443
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-156 914	-139 479
Rest värde vid årets slut	17 434	34 869

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening	10 000	0
Summa värdepappersinnehav	10 000	0

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	10 778	6 894
Summa övriga fordringar	10 778	6 894

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	39 633	35 387
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 656	16 656
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 813	36 383
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 927	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 029	88 425



Not 16 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto	928 991	1 552 847
Summa kassa och bank	928 991	1 552 847

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	9 198 650	8 288 950
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-95 300	-95 300
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 103 350	-8 193 650
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,10%	2023-04-01	1 987 500,00	-1 977 500,00	10 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,10%	2023-05-18	6 301 450,00	0,00	65 300,00	6 236 150,00
STADSHYPOTEK	3,45%	2023-06-12	0,00	2 977 500,00	15 000,00	2 962 500,00
Summa			8 288 950,00	1 000 000,00	90 300,00	9 198 650,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 95 tkr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 381 tkr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 8 722 tkr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	40 853	128 557
Ej reskontraförda leverantörsskulder	-10 136	-6 721
Summa leverantörsskulder	30 717	121 837

Not 19 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	7 656	18 177
Summa skatteskulder	7 656	18 177

Not 20 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	5 489	8 496
Summa övriga skulder	5 489	8 496



Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	27 664	9 288
Upplupna driftskostnader	3 531	5 301
Upplupna elkostnader	68 906	50 036
Upplupna vattenavgifter	14 224	13 248
Upplupna värmekostnader	74 307	77 679
Upplupna kostnader för renhållning	9 041	17 107
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 750	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	178 494	182 742
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	379 917	355 401

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	9 246 500	8 305 500

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ronny Holm

Mari Lundberg

Lena Holm

Fredrik Bengtsson

Emma Eriksson

Andreas Hermansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Revisorcentrum i Skövde AB
Louise Ekström
Auktoriserad Revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsservice och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Järven

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Järven i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Verification

Transaction 09222115557492484349

Document

Årsredovisning

Main document

25 pages

Initiated on 2023-05-10 12:52:05 CEST (+0200) by Dragan Jukic (DJ)

Finalised on 2023-05-12 13:26:53 CEST (+0200)

Initiator

Dragan Jukic (DJ)

Riksbyggen

dragan.jukic@riksbyggen.se

Signing parties

Ronny Holm (RH)

ID number 4701125033

ronnyholm99@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Knud Einar Ronny Holm"

Signed 2023-05-11 10:01:44 CEST (+0200)

Lena Holm (LH)

ID number 520228-5606

lenahallonqvist@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Lena Margareta Hallonqvist Holm"

Signed 2023-05-11 09:53:38 CEST (+0200)

Fredrik Bengtsson (FB)

ID number 197001285571

elizium1970@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Bo Fredrik Bengtsson"

Signed 2023-05-11 09:15:04 CEST (+0200)

Emma Eriksson (EE)

ID number 8708315505

eeriksson187@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "EMMA ERIKSSON"

Signed 2023-05-11 16:41:35 CEST (+0200)

Mari Lundberg (ML)

Andreas Hermansson (AH)



Verification

Transaction 09222115557492484349

*ID number 6011295703
lundbergimari.com@gmail.com*



*The name returned by Swedish BankID was "Ingrid Mari
Lundberg"
Signed 2023-05-10 13:02:25 CEST (+0200)*

*ID number 19761007-4895
andreas.hermansson@riksbyggen.se*



*The name returned by Swedish BankID was "ANDREAS
HERMANSSON"
Signed 2023-05-10 13:31:29 CEST (+0200)*

Louise Ekström (LE)
*ID number 198109015902
louise.ekstrom@revisorscentrum.se*



*The name returned by Swedish BankID was "LOUISE
EKSTRÖM"
Signed 2023-05-12 13:26:53 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

