
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Järven
Org nr: 763000-0359





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Järven får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 860 677 kr.

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

Föreningen har sitt säte i Trollhättans Stad.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre driftkostnader och högre intäkter.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre underhålls- och reparationskostnader. Vatten och uppvärmningskostnader samt snö och halkbekämpning har ökat. 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 11% till 14%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 245% till 232%.

I resultatet ingår avskrivningar med 166 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 324 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 källarlokaler och 12 mindre källarlokaler, främst f.d. skyddsrum, varav 4 lokaler är hyresrätter.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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		3 772 m ²	
Årets taxeringsvärde		38 730 000 kr	
Föregående års taxeringsvärde		38 730 000 kr	

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

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 16 tkr och planerat underhåll för 98 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. Föreningen saknar underhållsplan men under 2024 kommer föreningen upprätta en underhållsplan.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 200 tkr. Utgående underhållsfond per 2023-12-31 uppgår till 770 410 kr (232 kr/ m²).



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	2021-2023
Installationer	2021-2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	97 500

Planerade underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2024-2025



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
Jonas Jakobsson	Sekreterare	2025
Lena Holm	Ledamot	2025
Fredrik Bengtsson	Ledamot	2024
Andreas Hermansson	Ledamot RB	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anita Nihtilä	Suppleant	2024
Hans Johansson	Suppleant	2024
Dragan Jukic	Suppleant RB	

Revisorer och övriga funktionärer

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

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 75 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om förändrad årsavgift. Årsavgift höjs med 18 % fr o m 2023-12-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 805 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

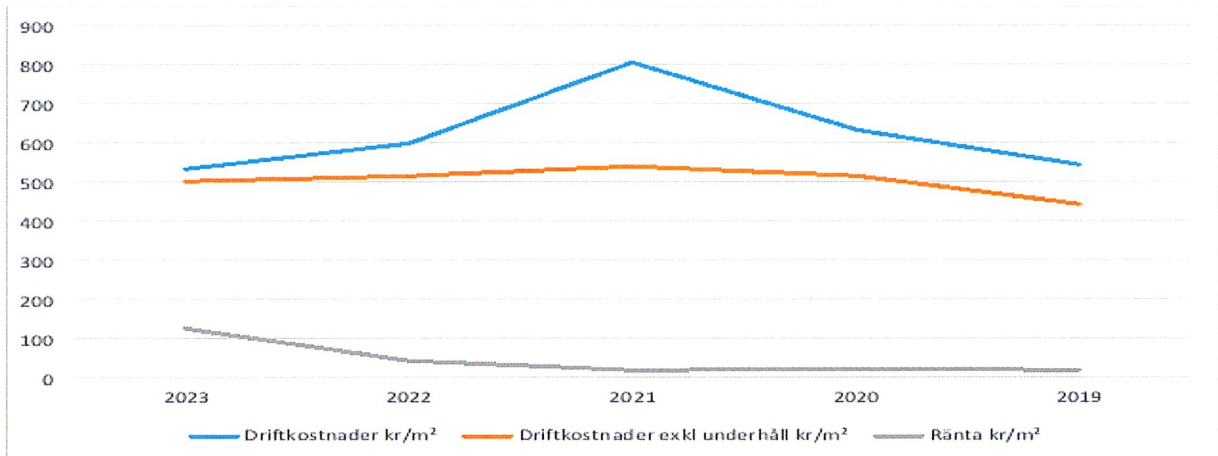


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 341	2 022	1 952	1 914	1 855
Resultat efter finansiella poster	158	-146	-804	-388	-242
Resultat exkl avskrivningar	324	21	-667	-250	-92
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	124	-179	-867	-450	-598
Balansomslutning	7 925	7 803	7 122	6 963	6 321
Soliditet %*	Neg	Neg	Neg	Neg	Neg
Likviditet % exklusive låneomförhandligar kommande verksamhetsår	232	245	277	271	143
Likviditet % inklusive låneomförhandligar kommande verksamhetsår	14	11	19	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	96	97	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	805	-	-	-	-
Årsavgift för bostäder kr/kvm	650	579	575	558	518
Driftkostnader kr/kvm	510	572	806	634	545
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	480	494	541	517	443
Energikostnad kr/kvm	264	278	278	229	232
Underhållsfond kr/kvm	242	210	68	5	58
Reservering till underhållsfond kr/kvm	63	63	63	63	159
Sparande kr/kvm	110	88	54	38	72
Ränta kr/kvm	125	46	25	26	18
Skuldsättning kr/kvm	2 752	2 781	2 621	2 327	2 034
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 878	2 963	2 670	2 372	2 072
Räntekänslighet %	3,6	4,2	3,9	3,6	3,3





Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	49 256	667 910	-2 382 450	-145 619
Disposition enl. årsstämmobeslut			-145 619	145 619
Reservering underhållsfond		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-97 500	97 500	
Årets resultat				157 692
Vid årets slut	49 256	770 410	-2 630 569	157 692

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 528 069
Årets resultat	157 692
Årets fondreservering enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	97 500
Summa	-2 472 877

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 2 472 877

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 341 237	2 021 501
Övriga rörelseintäkter	Not 3	294 132	241 440
Summa rörelseintäkter		2 635 369	2 262 941
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 686 303	-1 891 750
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 435	-81 861
Personalkostnader	Not 6	-109 653	-123 974
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-166 248	-166 250
Summa rörelsekostnader		-2 082 639	-2 263 835
Rörelseresultat		552 731	-894
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	200	960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 544	7 959
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-396 783	-153 644
Summa finansiella poster		-395 038	-144 725
Resultat efter finansiella poster		157 693	-145 619
Årets resultat		157 693	-145 619



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 594 922	6 743 736
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	17 434
Summa materiella anläggningstillgångar		6 594 922	6 761 169
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		6 604 922	6 771 169
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	70 236	13 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	100 191	98 029
Summa kortfristiga fordringar		170 427	111 365
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 149 331	928 991
Summa kassa och bank		1 149 331	928 991
Summa omsättningstillgångar		1 319 758	1 040 356
Summa tillgångar		7 924 680	7 811 525



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	49 256	49 256	
Fond för yttre underhåll	770 410	667 910	
Summa bundet eget kapital	819 665	717 165	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 630 569	-2 382 450	
Årets resultat	157 692	-145 619	
Summa fritt eget kapital	-2 472 876	-2 528 069	
Summa eget kapital	-1 653 211	-1 810 904	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	9 103 350	9 198 650
Leverantörsskulder	Not 18	45 613	30 717
Skatteskulder	Not 19	12 276	7 656
Övriga skulder	Not 20	20 805	5 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	395 847	379 917
Summa kortfristiga skulder		9 577 891	9 622 429
Summa eget kapital och skulder		7 924 680	7 811 525



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	157 693	-145 619
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	166 248	166 250
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	323 940	20 631
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-59 062	-13 490
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	50 761	-82 687
Kassaflöde från den löpande verksamheten	315 639	-96 177
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-10 000
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-10 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-95 300	909 700
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-95 300	909 700
Årets kassaflöde	220 339	803 523
Likvidamedel vid årets början	928 991	125 468
Likvidamedel vid årets slut	1 149 331	928 991



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. Räkna 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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 056 163	1 832 132
Hyror, bostäder	10 400	11 400
Hyror, lokaler	60 612	57 108
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-20 004	-20 004
Elavgifter	234 066	140 865
Summa nettoomsättning	2 341 237	2 021 501

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	147 036	147 036
Övriga lokalintäkter	60 756	60 755
Övriga ersättningar	19 732	6 750
Erhållna statliga bidrag	56 093	0
Övriga rörelseintäkter	10 515	26 899
Summa övriga rörelseintäkter	294 132	241 440

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-97 500	-259 153
Reparationer	-15 984	-28 884
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-108 174	-103 554
Försäkringspremier	-39 633	-35 387
Kabel- och digital-TV	-151 314	-146 275
Återbäring från Riksbyggen	2 300	2 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 586	-963
Bevakningskostnader	-30 814	-37 172
Snö- och halkbekämpning	-46 403	-15 583
Förbrukningsinventarier	-4 655	-4 823
Vatten	-151 425	-137 241
Fastighetsel	-154 287	-258 499
Uppvärmning	-534 494	-487 167
Sophantering och återvinning	-110 608	-125 940
Förvaltningsarvode drift	-225 726	-253 910
Summa driftskostnader	-1 686 303	-1 891 750



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-68 080	-66 622
Arvode, yrkesrevisorer	-23 160	-3 750
Övriga förvaltningskostnader	-9 337	-3 547
Kreditupplysningar	-1 178	-479
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 453	-4 589
Medlems- och föreningsavgifter	-3 102	0
Bankkostnader	-3 126	-2 874
Summa övriga externa kostnader	-120 435	-81 861

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-92 200	-103 845
Sociala kostnader	-17 453	-20 129
Summa personalkostnader	-109 653	-123 974

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-102 423	-102 423
Avskrivningar tillkommande utgifter	-46 391	-46 392
Avskrivning Maskiner och inventarier	-17 434	-17 435
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-166 248	-166 250

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	200	960
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	200	960

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 414	7 882
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	130	77
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 544	7 959



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-396 783	-153 644
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-396 783	-153 644

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	6 171 009	6 171 009
Standardförbättringar	2 705 963	1 257 953
Mark	352 516	352 516
Markanläggning	56 686	56 686
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 286 174	7 838 164

Årets anskaffningar

Dag och spillvattenseparering	0	1 301 479
Stambyte	0	146 531
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 286 174	9 286 174

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Byggnader	-2 151 040	-2 048 617
Om/tillbyggnader	-334 714	-288 321
Markanläggning	-56 686	-56 686
	-2 542 440	-2 273 838

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-102 423	-102 423
Årets avskrivning standardförbättringar	-46 391	-46 392
	-148 814	-148 816
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 691 254	-2 542 440

Restvärde enligt plan vid årets slut**6 594 922** **6 743 736****Varav**

Byggnader	3 917 547	4 019 970
Standardförbättringar	2 324 859	2 371 250
Mark	352 516	352 516

Totalt taxeringsvärde**38 730 000** **38 730 000***varav byggnader* 26 230 000 26 230 000*varav mark* 12 500 000 12 500 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
	174 348	174 348
	174 348	174 348
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	174 348	174 348
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-156 914	-139 479
Årets avskrivningar	-17 434	-17 435
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-174 348	-156 914
Rest värde vid årets slut	0	17 434

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening	10 000	10 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	10 000	10 000

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	70 236	10 778
Summa övriga fordringar	70 236	10 778

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 059	39 633
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 509	16 656
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 623	37 813
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 927
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100 191	98 029

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	1 149 331	928 991
Summa kassa och bank	1 149 331	928 991



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	9 103 350	9 198 650
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-95 300	-95 300
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 008 050	-9 103 350
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	5,05%	2024-02-18	6 236 150,00	0,00	65 300,00	6 170 850,00
STADSHYPOTEK	5,05%	2024-03-12	2 962 500,00	0,00	30 000,00	2 932 500,00
Summa			9 198 650,00	0,00	95 300,00	9 103 350,00

*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 8 627 tkr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	34 981	40 853
Ej reskontraförda leverantörsskulder	10 632	-10 136
Summa leverantörsskulder	45 613	30 717

Not 19 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	12 276	7 656
Summa skatteskulder	12 276	7 656

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	15 316	0
Hyses- och avgiftsskulder	5 489	5 489
Summa övriga skulder	20 805	5 489



Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	39 887	27 664
Upplupna driftskostnader	0	3 531
Upplupna elkostnader	20 810	68 906
Upplupna vattenavgifter	12 663	14 224
Upplupna värmekostnader	78 820	74 307
Upplupna kostnader för renhållning	9 324	9 041
Upplupna revisionsarvoden	3 750	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 490	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	226 102	178 494
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	395 847	379 917

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	9 246 500	9 246 500



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ronny Holm

Jonas Jakobsson

Lena Holm

Fredrik Bengtsson

Andreas Hermansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Revisorcentrum i Skövde AB
Louise Ekström
Auktoriserad Revisor



Verification

Transaction 09222115557516430395

Document

Årsredovisning

Main document

27 pages

Initiated on 2024-04-29 18:38:36 CEST (+0200) by Dragan Jukic (DJ)

Finalised on 2024-04-30 13:05:31 CEST (+0200)

Initiator

Dragan Jukic (DJ)

Riksbyggen

dragan.jukic@riksbyggen.se

Signatories

Ronny Holm (RH)

ronnyholm99@gmail.com



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

Signed 2024-04-30 10:41:18 CEST (+0200)

Lena Holm (LH)

lenahallonqvist@gmail.com



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

Signed 2024-04-30 10:39:24 CEST (+0200)

Jonas Jakobsson (JJ)

jonas@1011.se



The name returned by Swedish BankID was "Jonas Mikael Jakobsson"

Signed 2024-04-29 20:51:13 CEST (+0200)

Fredrik Bengtsson (FB)

elizium1970@gmail.com



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

Signed 2024-04-30 02:42:12 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557516430395

Andreas Hermansson (AH)

andreas.hermansson@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "ANDREAS HERMANSSON"

Signed 2024-04-29 19:03:20 CEST (+0200)

Louise Ekström (LE)

louise.ekstrom@revisorscentrum.se



The name returned by Swedish BankID was "LOUISE EKSTRÖM"

Signed 2024-04-30 13:05:31 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>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Järven

Org.nr 763000-0359

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Järven för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Järven för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens

vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den dag som framgår av elektronisk underskrift
RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise Ekström
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LOUISE EKSTRÖM

Auktoriserad revisor

Serienummer: e6d372e5f99961[...]17e770d6662a0

IP: 81.225.xxx.xxx

2024-04-30 11:06:48 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

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 motsvaras 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 skuldyngd 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 planenliga 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, fastighetservice 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

