

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

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
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 860 617 kr.

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

Föreningen har sitt säte i Trollhättans Stad.

Årets resultat på 97 tkr är lägre än föregående år (158 tkr). Det beror främst på högre underhållskostnader samt vatten och uppvärmningskostnader jämfört med föregående år. Även räntekostnader 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 14% till 15%.

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 232% till 269%.

I resultatet ingår avskrivningar med 149 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 246 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 74 tkr och planerat underhåll för 363 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 upprättar en ny underhållsplan som blir färdig under augusti 2025.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden enligt gamla U-H planen har för verksamhetsåret gjorts med 450 tkr. Utgående underhållsfond per 2024-12-31 uppgår till 1 220 410 kr (369 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	2021-2024

Årets utförda underhåll
Beskrivning

Belopp

Stambyte	362 611
----------	---------

Planerade underhåll
Beskrivning

År

Stambyte	2025-2027
----------	-----------



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	2026
Jonas Jakobsson	Sekreterare	2025
Fredrik Bengtsson	Ledamot	2026
Lena Holm	Ledamot	2025
Andreas Hermansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anita Nihtilä	Suppleant	2025
Tommy Klasemark	Suppleant	2025
Vanessa Malm Rath	Suppleant	2025
Dragan Jukic	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

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 73 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 71 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-12-01 då den höjdes med 18 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 20% fr o m 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 756 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 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

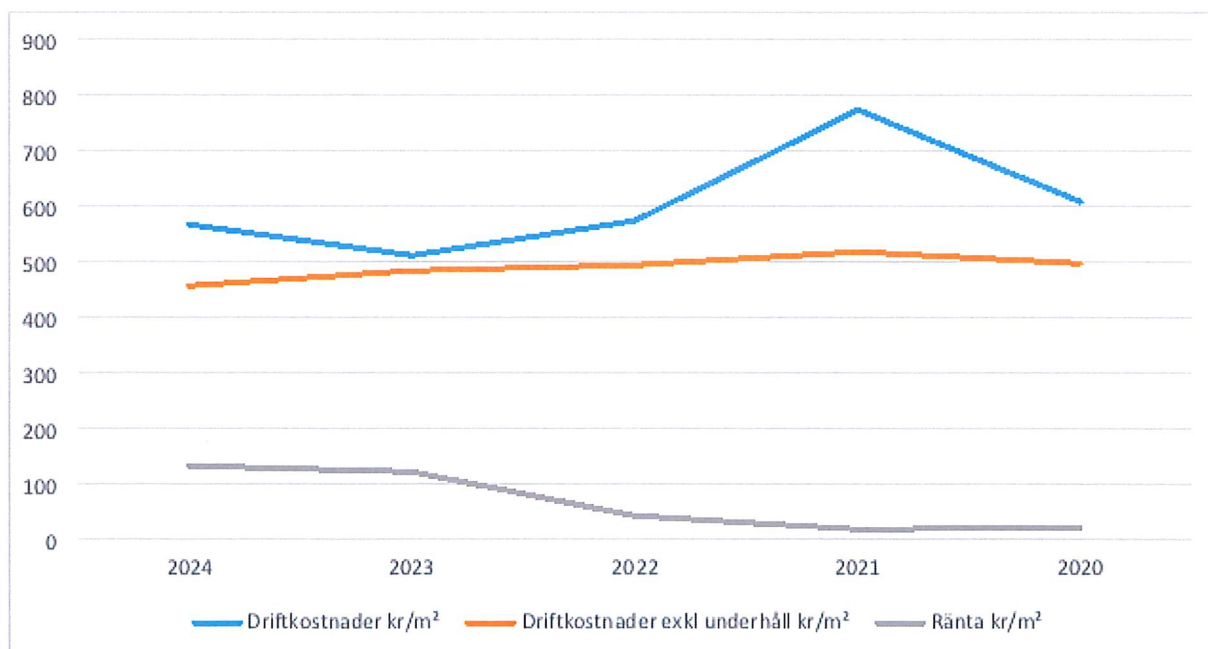


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 853	2 569	2 236	2 175	2 129
Resultat efter finansiella poster*	97	158	-146	-804	-388
Resultat exkl avskrivningar	246	324	21	-667	-250
Balansomslutning	7 890	7 925	7 803	7 122	6 963
Soliditet %*	Neg	Neg	Neg	Neg	Neg
Likviditet % inklusive låneomförhandligar kommande verksamhetsår	15	14	11	19	-
Likviditet % exklusive låneomförhandligar kommande verksamhetsår	269	232	245	277	271
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	95	96	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	854	805	-	-	-
Driftkostnader kr/kvm	602	510	572	806	634
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	492	480	494	541	517
Energikostnad kr/kvm*	273	264	278	278	229
Sparande kr/kvm*	184	110	88	54	38
Ränta kr/kvm	130	125	46	25	26
Skuldsättning kr/kvm*	2 723	2 752	2 781	2 621	2 327
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 848	2 878	2 963	2 670	2 327
Räntekänslighet %*	3,3	3,6	4,2	3,9	3,6

* obligatoriska nyckeltal



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) delat med 100. 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	770 410	-2 630 569	157 692
Disposition enl. årsstämmobeslut			157 692	-157 692
Reservering underhållsfond		450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-362 611	362 611	
Årets resultat				97 402
Vid årets slut	49 256	857 799	-2 560 266	97 402

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 472 877
Årets resultat	97 402
Årets fondreservering enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	362 611
Summa	-2 462 864

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 462 864**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 853 272	2 568 761
Övriga rörelseintäkter	Not 3	85 893	66 608
Summa rörelseintäkter		2 939 165	2 635 369
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 991 290	-1 686 303
Övriga externa kostnader	Not 5	-160 978	-120 435
Personalkostnader	Not 6	-135 415	-109 653
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-148 815	-166 248
Summa rörelsekostnader		-2 436 498	-2 082 639
Rörelseresultat		502 667	552 731
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	25 509	1 544
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-430 775	-396 783
Summa finansiella poster		-405 266	-395 038
Resultat efter finansiella poster		97 402	157 693
Årets resultat		97 402	157 693



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 446 107	6 594 922
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 446 107	6 594 922
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		6 456 107	6 604 922
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	717	0
Övriga fordringar	Not 15	76 823	70 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	139 426	100 191
Summa kortfristiga fordringar		216 966	170 427
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 216 847	1 149 331
Summa kassa och bank		1 216 847	1 149 331
Summa omsättningstillgångar		1 433 813	1 319 758
Summa tillgångar		7 889 920	7 924 680



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 256	49 256
Fond för yttre underhåll		857 799	770 410
Summa bundet eget kapital		907 054	819 665
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 560 265	-2 630 569
Årets resultat		97 402	157 692
Summa fritt eget kapital		-2 462 864	-2 472 876
Summa eget kapital		-1 555 809	-1 653 211
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	9 008 050	9 103 350
Leverantörsskulder	Not 19	74 302	45 613
Skatteskulder	Not 20	14 686	12 276
Övriga skulder	Not 21	0	20 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	348 691	395 847
Summa kortfristiga skulder		9 445 729	9 577 891
Summa eget kapital och skulder		7 889 920	7 924 680



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	502 667	552 731
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	148 815	166 248
Erhållen ränta	25 509	1 744
Erlagd ränta	-430 775	-396 783
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	246 217	323 940
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-46 538	-59 062
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-36 862	50 761
Kassaflöde från den löpande verksamheten	162 817	315 639
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-95 300	-95 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-95 300	-95 300
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	67 516	220 339
Likvida medel vid årets början	1 149 331	928 991
Likvida medel vid årets slut	1 216 847	1 149 331



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 390 244	2 056 163
Hyror, bostäder	17 100	10 400
Hyror, lokaler	48 270	60 612
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 334	-20 004
Elavgifter	163 549	234 066
Kabel-tv-avgifter	147 036	147 036
Övriga lokalintäkter	60 756	60 756
Övriga ersättningar	29 651	19 732
Summa nettoomsättning	2 853 272	2 568 761

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	56 093
Övriga rörelseintäkter	85 893	10 515
Summa övriga rörelseintäkter	85 893	66 608

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-362 611	-97 500
Reparationer	-73 714	-15 984
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-110 880	-108 174
Försäkringspremier	-44 059	-39 633
Kabel- och digital-TV	-139 770	-151 314
Återbäring från Riksbyggen	300	2 300
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-17 586
Bevakningskostnader	-17 545	-30 814
Snö- och halkbekämpning	-37 544	-46 403
Förbrukningsinventarier	-4 751	-4 655
Vatten	-166 952	-151 425
Fastighetsel	-156 307	-154 287
Uppvärmning	-578 409	-534 494
Sophantering och återvinning	-117 916	-110 608
Förvaltningsarvode drift	-181 133	-225 726
Summa driftskostnader	-1 991 290	-1 686 303



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsaryode administration	-94 004	-68 080
Arvode, yrkesrevisor	-25 500	-23 160
Övriga förvaltningskostnader	-24 546	-9 337
Kreditupplysningar	-550	-1 178
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 601	-12 453
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-20	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 102	-3 102
Bankkostnader	-2 656	-3 126
Summa övriga externa kostnader	-160 978	-120 435

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-114 600	-92 200
Sociala kostnader	-20 815	-17 453
Summa personalkostnader	-135 415	-109 653

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-102 423	-102 423
Avskrivningar tillkommande utgifter	-46 391	-46 391
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-17 434
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-148 815	-166 248

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	200
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	200

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	25 425	1 414
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	84	130
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	25 509	1 544



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-430 775	-396 783
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-430 775	-396 783

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	6 171 009	6 171 009
Standardförbättringar	2 705 963	2 705 963
Mark	352 516	352 516
Markanläggning	56 686	56 686
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 286 174	9 286 174

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Byggnader	-2 253 463	-2 151 040
Om/tillbyggnader	-381 105	-334 714
Markanläggning	-56 686	-56 686
	-2 691 254	-2 542 440

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	-2 840 068	-2 691 254

Restvärde enligt plan vid årets slut	6 446 106	6 594 922
---	------------------	------------------

Varav

Byggnader	3 815 124	3 917 547
Standardförbättringar	2 278 466	2 324 859
Mark	352 516	352 516

Totalt taxeringsvärde

	38 730 000	38 730 000
<i>varav byggnader</i>	<i>26 230 000</i>	<i>26 230 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 500 000</i>	<i>12 500 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	174 348	174 348
	174 348	174 348
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	174 348	174 348
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-174 348	-156 914
Vid årets början	0	-17 434
Årets avskrivningar	-174 348	-174 348
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Rest värde vid årets slut		

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening	10 000	10 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	10 000	10 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	717	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	717	0

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	71 686	70 236
Momsfordringar	5 137	0
Summa övriga fordringar	76 823	70 236

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 901	44 059
Förutbetalt förvaltningsarvode	57 834	17 509
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 575	38 623
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 116	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	139 426	100 191



Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	925 425	0
Transaktionskonto	291 422	1 149 331
Summa kassa och bank	1 216 847	1 149 331

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	9 008 050	9 103 350
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-95 300	-95 300
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 912 750	-9 008 050
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	3,4%	2025-05-26	6 170 850,00	0,00	65 300,00	6 105 550,00
STADSHYPOTEK	3,6%	2025-06-13	2 932 500,00	0,00	30 000,00	2 902 500,00
Summa			9 198 650,00	0,00	95 300,00	9 008 050,00

*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 8 532 tkr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	11 433	34 981
Ej reskontraförda leverantörsskulder	62 869	10 632
Summa leverantörsskulder	74 302	45 613

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	14 686	12 276
Summa skatteskulder	14 686	12 276

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	0	15 316
Hyses- och avgiftsskulder		5 489
Summa övriga skulder	0	20 805



Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	29 698	39 887
Upplupna elkostnader	18 271	20 810
Upplupna vattenavgifter	14 099	12 663
Upplupna värmekostnader	72 270	78 820
Upplupna kostnader för renhållning	8 628	9 324
Upplupna revisionsarvoden	6 250	3 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 727	4 490
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	194 750	226 102
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	348 691	395 847

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	9 246 500	9 246 500



Styrelsens underskrifter

Trollhättan den dag som framgår av elektronisk underskrift

Ort och datum

Ronny Holm

Jonas Jakobsson

Lena Holm

Fredrik Bengtsson

Andreas Hermansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Revisorcentrum i Skövde AB
Louise Ekström
Auktoriserad Revisor



Verification

Transaction 09222115557547352198

Document

Årsredovisning

Main document

27 pages

Initiated on 2025-05-21 13:05:54 CEST (+0200) by Dragan Jukic (DJ)

Finalised on 2025-05-23 15:51:27 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 2025-05-21 17:49:01 CEST (+0200)

Lena Holm (LH)

lenahallonqvist@gmail.com



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

Signed 2025-05-21 15:18:46 CEST (+0200)

Jonas Jakobsson (JJ)

jonas@1011.se



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

Signed 2025-05-21 14:56:36 CEST (+0200)

Fredrik Bengtsson (FB)

elizium1970@gmail.com



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

Signed 2025-05-21 15:18:11 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557547352198

Andreas Hermansson (AH)
andreas.hermansson@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "ANDREAS HERMANSSON"
Signed 2025-05-21 13:07:23 CEST (+0200)

Louise Ekström (LE)
louise.ekstrom@revisorscentrum.se



The name returned by Swedish BankID was "LOUISE EKSTRÖM"
Signed 2025-05-23 15:51:27 CEST (+0200)

This verification was issued 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 2024.

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 2024 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 revisionssed 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, förfälskning, 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 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 räkenskaperna. 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 överträdelser 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

På uppdrag av: Revisorscentrum i Skövde AB

Serienummer: e6d372e5f99961[...]17e770d6662a0

IP: 81.225.xxx.xxx

2025-05-23 13:55:40 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://euti.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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 fastighetsel 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, 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

