

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

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
2025-01-01 till 2025-12-31

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. Nuvarande stadgar registrerades 2025-11-10.

Föreningen har sitt säte i Trollhättans Stad.

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

Årets resultat är 731 792 kr.

Driftkostnader är lägre än föregående år. Det beror främst på lägre underhålls och reparationskostnader. El, vatten och uppvärmningskostnader har ökat samt sophanteringskostnader har ökat. Räntekostnader har minskat p.g.a. lägre räntor.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 15% till 26%.

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 269% till 312%.

I resultatet ingår avskrivningar med 149 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 881 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	36 287 000 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 20 tkr och planerat underhåll för 185 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 gör årliga avsättningar till föreningens underhållsfond. Föreningen har upprättat en ny underhållsplan som har färdigställts i april 2026. Den nya U-h planen har anpassats till K3 regelverket och visar på ett årligt underhållsbehov på 159 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 671 tkr.
Utgående underhållsfond per 2025-12-31 uppgår till 1 343 553 kr (406 kr/m²).

Under räkenskapsåret 2026 kommer föreningen att övergå till K3 regelverket (komponentavskrivning).

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
Installationer	184 854

Planerade underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2026-2028



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	2027
Lena Holm	Ledamot	2027
Fredrik Bengtsson	Ledamot	2026
Andreas Hermansson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leona Bunting	Suppleant	2026
Vanessa Rath	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor	2026
Huvudansvarig revisor: Louise Ekström		

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Andra beslutet för nya stadgar är antagna. Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 71 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 72 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 20 %.

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

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 907 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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

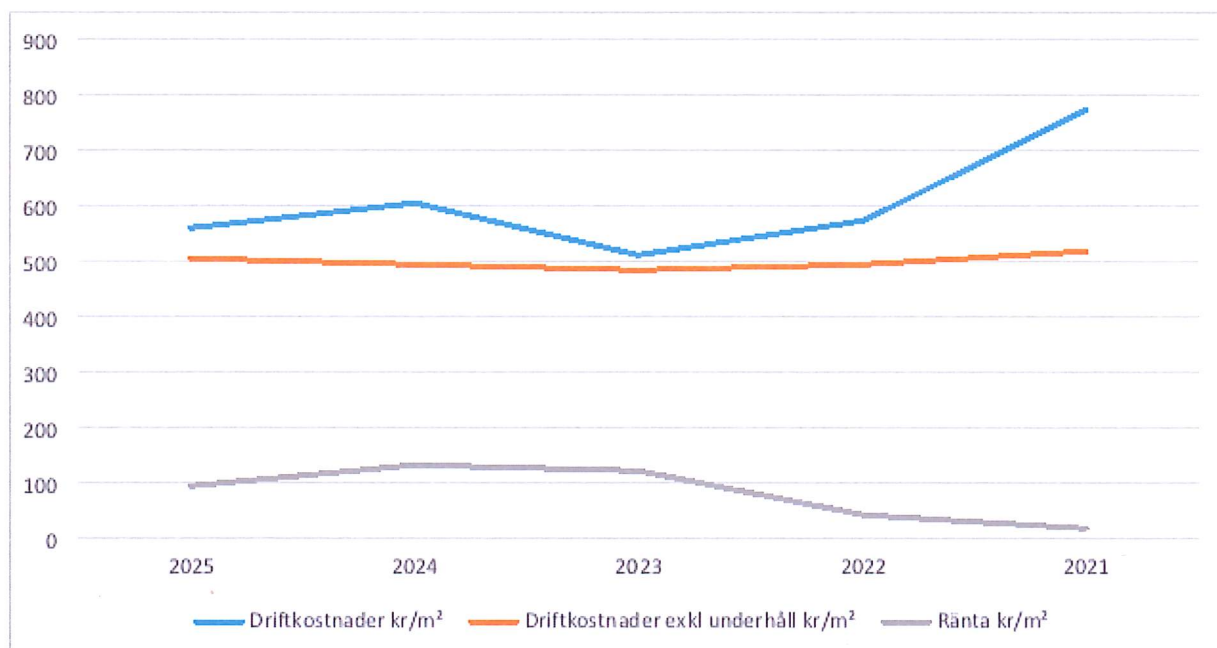
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 315	2 853	2 569	2 236	2 175
Resultat efter finansiella poster*	732	97	158	-146	-804
Resultat exkl avskrivningar	881	246	324	21	-667
Balansomslutning	8 787	7 890	7 925	7 803	7 122
Årets kassaflöde	1 017	68	220	-624	244
Soliditet %*	Neg	Neg	Neg	Neg	Neg
Likviditet % inklusive låneomförhandligar kommande verksamhetsår	26	15	14	11	19
Likviditet % exklusive låneomförhandligar kommande verksamhetsår	312	269	232	245	277
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	92	95	96	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	907	854	805	-	-
Driftkostnader kr/kvm	559	602	510	572	806
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	503	492	480	494	541
Energikostnad kr/kvm*	290	273	264	278	278
Sparande kr/kvm*	322	184	110	88	54
Ränta kr/kvm	93	130	125	46	25
Skuldsättning kr/kvm*	2 694	2 723	2 752	2 781	2 621
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 818	2 848	2 878	2 963	2 670
Räntekänslighet %*	2,8	3,3	3,6	4,2	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	857 799	-2 560 265	97 402
Disposition enl. årsstämmobeslut			97 402	-97 402
Reservering underhållsfond		670 600	-670 600	
Ianspråktagande av underhållsfond		-184 854	184 854	
Årets resultat				731 792
Vid årets slut	49 256	1 343 545	-2 948 609	731 792

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 462 863
Årets resultat	731 792
Årets fondreservering enligt stadgarna	-670 600
Årets ianspråktagande av underhållsfond	184 854
Summa	-2 216 818

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 216 818**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 315 207	2 853 272
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 602	85 893
Summa rörelseintäkter		3 317 809	2 939 165
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 850 063	-1 991 290
Övriga externa kostnader	Not 5	-164 668	-160 978
Personalkostnader	Not 6	-140 082	-135 415
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-148 815	-148 815
Summa rörelsekostnader		-2 303 628	-2 436 498
Rörelseresultat		1 014 180	502 667
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 104	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 297	25 509
Räntekostnader och liknande resultatposter		-307 789	-430 775
Summa finansiella poster		-282 388	-405 266
Resultat efter finansiella poster		731 792	97 402
Årets resultat		731 792	97 402



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	6 297 292	6 446 107
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 297 292	6 446 107
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		6 307 292	6 456 107
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	717
Övriga fordringar	Not 12	73 925	76 823
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	171 685	139 426
Summa kortfristiga fordringar		245 610	216 966
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 234 210	1 216 847
Summa kassa och bank		2 234 210	1 216 847
Summa omsättningstillgångar		2 479 820	1 433 813
Summa tillgångar		8 787 112	7 889 920



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 256	49 256
Fond för yttre underhåll		1 343 545	857 799
Summa bundet eget kapital		1 392 801	907 054
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 948 609	-2 560 265
Årets resultat		731 792	97 402
Summa fritt eget kapital		-2 216 818	-2 462 864
Summa eget kapital		-824 017	-1 555 809
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 912 750	9 008 050
Leverantörsskulder	Not 16	271 589	74 302
Skatteskulder	Not 17	5 547	14 686
Övriga skulder	Not 18	4 152	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	417 091	348 691
Summa kortfristiga skulder		9 611 129	9 445 729
Summa eget kapital och skulder		8 787 112	7 889 920



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 014 180	502 667
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	148 815	148 815
	1 162 995	651 482
Erhållen ränta	25 401	25 509
Erlagd ränta	-307 789	-430 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	880 607	246 217
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-28 644	-46 538
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	260 699	-36 862
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 112 662	162 817
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-95 300	-95 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-95 300	-95 300
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 017 362	67 516
Likvida medel vid årets början	1 216 847	1 149 331
Likvida medel vid årets slut	2 234 210	1 216 847
Kassa och Bank BR	2 234 210	1 216 847



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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Byggnad standardförbättringar	Linjär	72
Om- och tillbyggnader före 2014	Linjär	20-50
Markanläggning	Linjär	10
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Linjär	10
Inventarier, verktyg och installationer	Linjär	5
Standardförbättring stambyte	Linjär	50
Standardförbättring dag/spillvatten	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 868 156	2 390 244
Hyror, bostäder	16 200	17 100
Hyror, lokaler	44 106	48 270
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 612	-3 334
Elavgifter	155 052	163 549
Kabel-tv-avgifter	145 860	147 036
Övriga lokalintäkter	60 060	60 756
Övriga ersättningar	27 395	29 651
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	0
Summa nettoomsättning	3 315 207	2 853 272

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	2 602	85 893
Summa övriga rörelseintäkter	2 602	85 893

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-184 854	-362 611
Reparationer	-20 059	-73 714
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-110 870	-110 880
Försäkringspremier	-44 901	-44 059
Kabel- och digital-TV	-126 301	-139 770
Återbäring från Riksbyggen	900	300
Systematiskt brandskyddsarbete	-371	0
Bevakningskostnader	-25 017	-17 545
Snö- och halkbekämpning	-20 000	-37 544
Förbrukningsinventarier	-12 684	-4 751
Vatten	-189 969	-166 952
Fastighetsel	-180 643	-156 307
Uppvärmning	-588 987	-578 409
Sophantering och återvinning	-128 528	-117 916
Förvaltningsarvode drift	-217 781	-181 133
Summa driftskostnader	-1 850 063	-1 991 290



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-97 160	-94 004
Arvode, yrkesrevisorer	-28 363	-25 500
Övriga förvaltningskostnader	-24 126	-24 546
Kreditupplysningar	-4 378	-550
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 807	-10 601
Kontorsmateriel	-89	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-20
Medlems- och föreningsavgifter	-3 102	-3 102
Bankkostnader	-3 645	-2 656
Summa övriga externa kostnader	-164 668	-160 978

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-117 600	-114 600
Sociala kostnader	-22 482	-20 815
Summa personalkostnader	-140 082	-135 415

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-102 423	-102 423
Avskrivningar tillkommande utgifter	-46 391	-46 391
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-148 815	-148 815

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Länsförsäkringar	4 104	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 104	0



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
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	-2 355 886	-2 253 463
Om/tillbyggnader	-427 496	-381 105
Markanläggning	-56 686	-56 686
	-2 840 068	-2 691 254
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	-2 988 882	-2 840 068
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 297 292	6 446 106
Varav		
Byggnader	3 712 701	3 815 124
Standardförbättringar	2 232 075	2 278 466
Mark	352 516	352 516
Taxeringsvärde	36 287 000	38 730 000
<i>Bostäder</i>	<i>36 000 000</i>	<i>38 400 000</i>
<i>Lokaler</i>	<i>287 000</i>	<i>330 000</i>
Totalt taxeringsvärde	36 287 000	38 730 000
<i>varav byggnader</i>	<i>26 187 000</i>	<i>26 230 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 100 000</i>	<i>12 500 000</i>



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
	174 348	174 348
	174 348	174 348
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	174 348	174 348
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-174 348	-156 914
Årets avskrivningar	0	-17 434
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-174 348	-174 348
Rest värde vid årets slut	0	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	10 000	10 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	10 000	10 000

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	73 925	71 686
Momsfordringar	0	5 137
Summa övriga fordringar	73 925	76 823

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	19 949	0
Förutbetalda försäkringspremier	47 613	44 901
Förutbetalda driftkostnader	5 493	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	59 906	57 834
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 973	31 575
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 750	5 116
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	171 685	139 426

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 675 425	925 425
Transaktionskonto	558 785	291 422
Summa kassa och bank	2 234 210	1 216 847

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	8 912 750	9 008 050
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-95 300	-95 300
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 817 450	-8 912 750
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	2,95%	2026-02-26	6 105 550,00	0,00	65 300,00	6 040 250,00
STADSHYPOTEK	3,1%	2026-03-16	2 902 500,00	0,00	30 000,00	2 872 500,00
Summa			9 008 050,00	0,00	95 300,00	8 912 750,00

*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 8 341 tkr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	268 593	11 433
Ej reskontraförda leverantörsskulder	2 996	62 869
Summa leverantörsskulder	271 589	74 302

Not 17 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	5 547	14 686
Summa skatteskulder	5 547	14 686

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	2 212	0
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 940	0
Summa övriga skulder	4 152	0



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	20 539	29 698
Upplupna elkostnader	16 598	18 271
Upplupna vattenavgifter	16 751	14 099
Upplupna värmekostnader	74 582	72 270
Upplupna kostnader för renhållning	9 849	8 628
Upplupna revisionsarvoden	6 250	6 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 727
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	272 522	194 750
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	417 091	348 691

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	9 246 500	9 246 500

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-27

Trollhättan och datum som framgår av vår elektroniska signatur

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

Document ID 09222115557577939464

Document

Årsredovisning

Main document

23 pages

Initiated on 2026-05-12 19:02:26 CEST (+0200) by Dragan Jukic (DJ)

Finalised on 2026-05-20 18:34:49 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 2026-05-19 07:13:08 CEST (+0200)

Lena Holm (LH)

lenahallonqvist@gmail.com



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

Signed 2026-05-20 12:28:50 CEST (+0200)

Jonas Jakobsson (JJ)

jonas@1011.se



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

Signed 2026-05-12 21:18:52 CEST (+0200)

Fredrik Bengtsson (FB)

elizium1970@gmail.com



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

Signed 2026-05-12 19:12:47 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557577939464

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



The name returned by Swedish BankID was "ANDREAS HERMANSSON"
Signed 2026-05-12 19:55:37 CEST (+0200)

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



The name returned by Swedish BankID was "LOUISE EKSTRÖM"
Signed 2026-05-20 18:34:49 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Järven
Org.nr 763000-0359

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Järven för år 2025.

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 2025 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 *Revisorns 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, 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Järven för år 2025 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 trygghetssätt.

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 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 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

Serienummer: e6d372e5f99961[...]17e770d6662a0

IP: 217.210.xxx.xxx

2026-05-20 16:34:02 UTC



Penneo dokumentnyckel: 51F5B-VSHPQ-SSOM-5FPQO-YHXO7-ZZ30K

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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://eutl.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 motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 20,6 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



