

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Järven  
Org nr: 7630000359





---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Järven får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningens verksamhet, årsredovisningar och liknande information finns anslagna på föreningens webbplats [brfjarven.se](http://brfjarven.se)

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2007-10-15.

Föreningen har sitt säte i Trollhättans kommun.

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

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre reparationskostnader och vattenkostnader. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. ny tagna lån.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 143% till 271%.

I resultatet ingår avskrivningar med 137 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -250 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Proinova.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

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

### 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 334 tkr och planerat underhåll för 370 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Tidigare utförd underhåll

Beskrivning	År
Huskropp utvändigt	2019
Installationer	2019

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	97 500
Installationer	267 463
Övrigt	4 912

#### Planerade underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2021-2022



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ronny Holm	Ordförande	2021
Fredrik Bengtsson	Sekreterare	2021
Lena Hallonqvist	Ledamot/kassör	2021

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Hans Johansson	Suppleant	2021
Anita Nihtilä	Suppleant	2021
Mari Lundberg	Suppleant	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jonas Jakobsson	Förtroendevald revisor	2021

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 72 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 72 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om förändrad årsavgift. Årsavgift höjs med 2 % fr o m 2021-01-01.

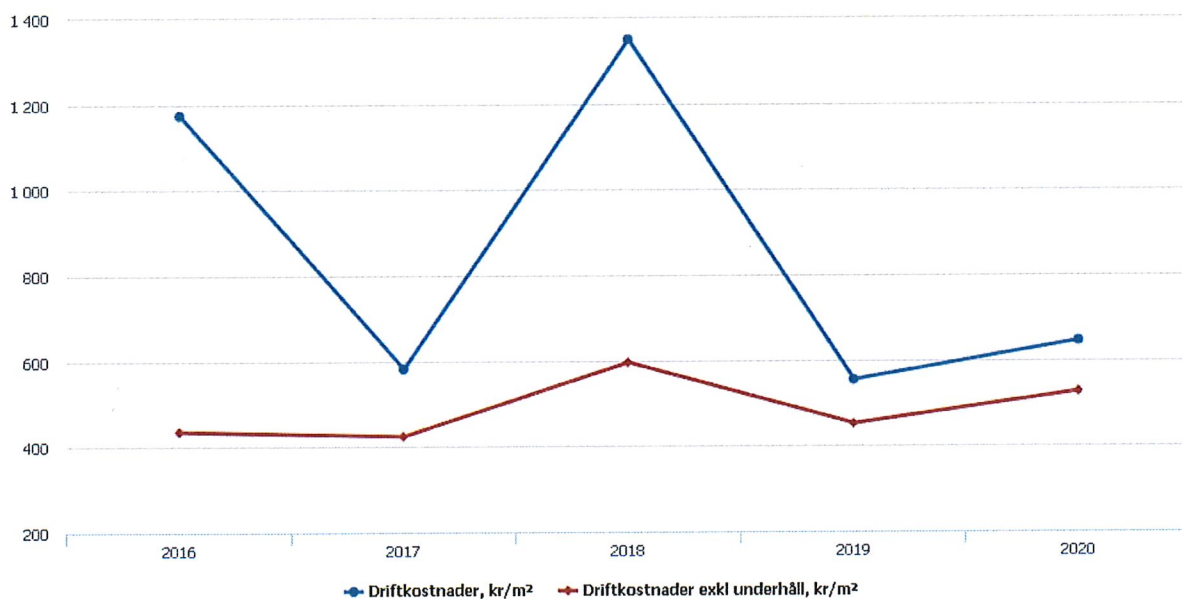
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 569 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 914	1 855	1 739	1 829	1 807
Resultat efter finansiella poster	-388	-242	-2 673	-280	-2 105
Resultat exklusive avskrivningar	-250	-92	-2 553	-130	-1 955
Balansomslutning	6 963	6 321	7 129	6 719	6 978
Soliditet %	-12	-7	-3	36	39
Likviditet %	271	143	142	212	131
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	569	528	499	495	486
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	646	555	1 351	582	1 174
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	527	452	596	424	435
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	5	60	82	82	58
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 372	2 061	2 093	1 284	1 168



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	49 256	185 095	-718 300	-242 353
Disposition enl. årsstämmobeslut			-242 353	242 353
Reservering underhållsfond		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-369 875	369 875	
Årets resultat				-387 694
Vid årets slut	49 256	15 220	-790 778	-387 694

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 051 742
Årets resultat	-387 694
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	369 875
<b>Summa</b>	<b>-1 269 561</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 1 269 561**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 953 518	1 855 028
Övriga rörelseintäkter	Not 3	177 679	143 958
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 131 197</b>	<b>1 998 986</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 004 295	-1 722 424
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 754	-195 208
Personalkostnader	Not 6	-115 013	-115 053
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-137 324	-150 452
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 435 386</b>	<b>-2 183 137</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-304 189</b>	<b>-184 152</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	50	192
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-83 555	-58 393
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-83 505</b>	<b>-58 202</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-387 694</b>	<b>-242 353</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-387 694</b>	<b>-242 353</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	5 564 326	5 684 215
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	52 303	69 738
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 616 629</b>	<b>5 753 953</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 616 629</b>	<b>5 753 953</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	-5 446	-3 201
Övriga fordringar	Not 13	6 873	6 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	36 358	40 711
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>37 785</b>	<b>44 383</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	1 308 542	522 262
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 308 542</b>	<b>522 262</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 346 327</b>	<b>566 645</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>6 962 957</b>	<b>6 320 599</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		49 256	49 256
Fond för yttre underhåll		267 910	437 785
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>317 165</b>	<b>487 041</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-790 778	-718 300
Årets resultat		-387 694	-242 353
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 178 472</b>	<b>-960 653</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-861 306</b>	<b>-473 612</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 327 330	6 397 630
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 327 330</b>	<b>6 397 630</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	34 420	34 420
Leverantörsskulder	Not 17	128 075	63 771
Skatteskulder	Not 18	29 159	16 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	305 279	281 398
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>496 933</b>	<b>396 581</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>6 962 957</b>	<b>6 320 599</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Kassalikviditet (%)

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

#### Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 766 489	1 638 000
Hyror, bostäder	11 100	12 100
Hyror, lokaler	36 132	34 840
Elavgifter	139 797	170 088
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 953 518</b>	<b>1 855 028</b>

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	104 958	77 616
Övriga lokalintäkter	48 314	48 720
Övriga ersättningar	20 990	16 007
Fakturerade kostnader	900	1 010
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	3
Övriga rörelseintäkter	2 517	602
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>177 679</b>	<b>143 958</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-369 875	-320 905
Reparationer	-333 865	-154 809
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-96 544	-93 112
Försäkringspremier	-44 602	-42 481
Kabel- och digital-TV	-145 266	-144 416
Obligatoriska besiktningar	-6 129	0
Bevakningskostnader	-27 716	-25 752
Snö- och halkbekämpning	-3 281	-8 394
Förbrukningsinventarier	-5 152	-978
Vatten	-141 437	-92 465
Fastighetsel	-139 828	-171 686
Uppvärmning	-446 469	-474 076
Sophantering och återvinning	-103 990	-95 750
Förvaltningsarvode drift	-140 142	-97 602
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 004 295</b>	<b>-1 722 424</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-142 977	-167 651
IT-kostnader	-1 496	-2 544
Övriga förvaltningskostnader	-3 201	-3 255
Kreditupplysningar	-2 055	-3 906
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 880	-11 396
Kontorsmateriel	0	-581
Bankkostnader	-2 145	-2 264
Övriga externa kostnader	0	-3 612
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-178 754</b>	<b>-195 208</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Styrelsearvoden	-97 625	-97 625
Sociala kostnader	-17 388	-17 428
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-115 013</b>	<b>-115 053</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-102 454	-102 454
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-17 435	-17 435
Avskrivning Markanläggningar	0	-13 128
Avskrivning Maskiner och inventarier	-17 435	-17 435
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-137 324</b>	<b>-150 452</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	50	192
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>50</b>	<b>192</b>



**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-83 555	-58 393
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-83 555</b>	<b>-58 393</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

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

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Byggnader	-1 946 254	-1 843 800
Om/tillbyggnader	-270 898	-253 463
Markanläggning	-56 686	-56 686
	<b>-2 273 838</b>	<b>-2 153 949</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut****5 564 326**      **5 684 215****Totalt taxeringsvärde****35 823 000**      **35 823 000***varav byggnader*

24 105 000      24 105 000

*varav mark*

11 718 000      11 718 000

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	174 348	174 348
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>174 348</b>	<b>174 348</b>
Ingående avskrivningar	-104 610	-87 175
Årets avskrivningar	-17 435	-17 435
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-122 045</b>	<b>-104 610</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-52 303</b>	<b>-69 738</b>

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-5 446	-3 201
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>-5 446</b>	<b>-3 201</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	6 873	6 873
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>6 873</b>	<b>6 873</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda driftkostnader	0	4 395
Förutbetald kabel-tv-avgift	36 358	36 316
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>36 358</b>	<b>40 711</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	0	23 507
Transaktionskonto	1 308 542	498 755
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 308 542</b>	<b>522 262</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	7 361 750	6 432 050
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-34 420	-34 420
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>7 327 330</b>	<b>6 397 630</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,75%	2021-05-18	6 432 050,00	0,00	65 300,00	6 366 750,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2021-05-25	0,00	1 000 000,00	5 000,00	995 000,00
<b>Summa</b>			<b>6 432 050,00</b>	<b>1 000 000,00</b>	<b>70 300,00</b>	<b>7 361 750,00</b>

\*Senast kända räntesatser

**Not 17 Leverantörsskulder**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Leverantörsskulder	128 075	63 771
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>128 075</b>	<b>63 771</b>

**Not 18 Skatteskulder**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skatteskulder	29 159	16 992
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>29 159</b>	<b>16 992</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	6 490	7 236
Upplupna elkostnader	15 426	14 464
Upplupna vattenavgifter	14 222	12 087
Upplupna värmekostnader	59 071	63 332
Upplupna kostnader för renhållning	16 558	16 105
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 986
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	193 513	163 188
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>305 279</b>	<b>281 398</b>

Styrelsens underskrifter

Trollhättan 2021-05-03  
Ort och datum

Ronny Holm  
Ronny Holm

Lena Hallonqvist  
Lena Hallonqvist

Fredrik Bengtsson  
Fredrik Bengtsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-03

Jonas Jakobsson  
Jonas Jakobsson