

Årsredovisning för BRF Järven

793200-0388

Räkenskapsåret

2020

us 

Styrelsen för Brf Järven lämnar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en privat bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-05-22.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Z-Östersund Järven 2 med Lignells väg 2A-2G, 4A-4H samt Tannhöjdsvägen 5A-5H. På denna tomt uppfördes 1948 radhus med sammanlagt 22 radhuslägenheter samt 1 st lägenhet. Lägenheterna om- och tillbyggdes 1990-1991. Carports med totalt 23 platser byggdes 2014.

Lägenhetsfördelning

22 st	3 rok	104 kvm + källare
1 st	3 rok	71 kvm

I fastigheten finns gemensamhetslokal för medlemmarna med föreningslokal, bastu och övernattningsrum.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är tecknad i Trygg Hansa, via mäklarfirman Försäkringshuset i Jämtland, gäller fullvärde. Föreningens försäkring innefattar bostadsrättstillägg avseende de enskilda lägenheterna.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet uppgår till 25 537 000 kr, varav byggnadsvärdet är 17 119 000 kr och markvärde 8 418 000 kr. Värdeåret är 2018.

Fastighetsskötsel

Föreningens medlemmar utför själva delar av den skötsel som är nödvändig. Snöskottning och gräsklippning är utlagt på entreprenad till A-lagets Allservice. Under året har två särskilda arbetsdagar anordnats.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut av medlemmarna för att täcka föreningens utgifter på kort och lång sikt. Årsavgiften uppgår till kr 686/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Under året har den yttre fonden tillförts 230 000 kr i enlighet med stadgarna.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- amorteringsvillkor framgår av not 3.

Styrelse

Styrelse har efter ordinarie föreningsstämma, per capsulam, 2020-04-22—2020-05-06 följande sammansättning:

Ledamöter

Ulf von Sydow
Susanne Larsson

Ordförande
Kassör

Katharina Lidmark Sekreterare

Suppleanter

Per Hedman
Rigmor Engström

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i föreningen.
Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden samt årsmöte.

Revisorer

Ordinarie Christine Fagerström
 Bill Lundgren

Suppleant

Ursula Nilsson

Valberedning

Thomas Fagerström
Tommy Sjöling

Kontaktpersoner

Lokalen o fika	Camilla Torstemo, Thomas Fagerström
Fjärrvärme	Jan Olov Johansson, Mats Isaksson
Tvättstuga	Monika Hedman, Per Hedman
IT (bredband/TV)	Bill Lundgren
Motorvärmare	Lars Christerson
Snöskottn/Gräsklippn.	Ulf Magnusson
Vallarum	Evelina Bångman, Per Hedman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under detta år har inga större underhållsinsatser gjorts.

Planerat underhåll under nästkommande år

Under 2021 kommer fjärrvärmeanläggningen att bytas ut.

Medlemsbyten

Eva Andersson har sålt bostadsrätt B4 till Catarina Nilsson och Lars Andersson 2020-06-04

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	1626	1598	1599	1 599
Resultat efter finansiella poster tkr	207	-101	150	164
Soliditet (%)	18,2	15,4	17,3	15,0
Fastighetslån kr/kvm	5287	5469	5575	5715
Räntekostnader (%)	10,4	12,4	10,9	10,9
Årsavgift kr/kvm	686	675	675	675
Skuldkvot	7,7	8,1	8,2	8,4

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkt.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

Hög soliditet anses i de flesta sammanhang vara bra. Men det egna kapitalet som används i dessa beräkningar utgörs till stor del av medlemmarnas **insatser**, och dessa är kopplade till det **bokförda fastighetsvärdet**, och detta värde är i gamla föreningar *mycket lågt*. Resultatet blir att soliditeten i gamla föreningar blir låg, kanske bara 10%, medan soliditeten i nya föreningar brukar hamna runt 50%. *Ändå är de flesta gamla föreningar mycket mer "solida" och välmående än nya föreningar.*

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boytan av föreningens fastighet.

En belåning/kvm under 5000 kr anses vara bra, medan en belåning/kvm över 10 000 kr ses som mycket dåligt.

Räntekostnad

Föreningens räntekostnader dividerat med nettoomsättningen

Jämförelse av räntekostnaderna i förhållande till nettoomsättningen ger en snabb men grov bild hur väl föreningen klarar att bära sina räntekostnader. En tumregel är att under 20 % är bra, medan över 40 % är ett varningstecken

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgift dividerat med boytan av föreningens fastighet.

Skuldkvot

Föreningens långfristiga skulder dividerat med nettoomsättningen.

En skuldkvot under 5 är bra, ligger den på mellan 10 till 15 är det dåligt och över 15 visar på att bostadsrättsföreningens ekonomiska situation är ohållbar.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kr):

balanserad vinst	793 640
årets vinst	207 607
	1 001 247

disponeras så att
i ny räkning överföres

1 001 247
1 001 247

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Balansrapport

Preliminär

Räkenskapsår: 20-01-01 - 20-12-31

Resultatenhet: Hela företaget

Period: 20-01-01 - 20-12-31

		Ing balans	Period	Utg balans
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar Not 1				
1110	Byggnader	19 389 186,87	0,00	19 389 186,87
1119	Ack avskrivn byggnader	-4 533 560,15	-243 000,00	-4 776 560,15
S:a Materiella anläggningstillgångar		14 855 626,72	-243 000,00	14 612 626,72
S:a Anläggningstillgångar		14 855 626,72	-243 000,00	14 612 626,72
Omsättningstillgångar				
Fordringar				
1680	Övr kortfristiga fordr Not 2	71 164,00	2 718,00	73 882,00
S:a Fordringar		71 164,00	2 718,00	73 882,00
Kassa och bank				
1940	Svedbank företagskonto	359 023,66	213 272,45	572 296,11
1943	Svedbank placeringdkonto	266 659,80	0,00	266 659,80
S:a Kassa och bank		625 683,46	213 272,45	838 955,91
S:a Omsättningstillgångar		696 847,46	215 990,45	912 837,91
S:A TILLGÅNGAR		15 552 474,18	-27 009,55	15 525 464,63
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER				
Eget kapital				
2082	Grundavgifter	-34 480,00	0,00	-34 480,00
2083	Upplåtelsavgifter	-341 762,00	0,00	-341 762,00
2084	Inre fonden	-92 777,62	0,00	-92 777,62
2085	Yttre fonden	-880 000,00	-230 000,00	-1 110 000,00
2086	Reservfond	-246 612,41	0,00	-246 612,41
2091	Balanserad vinst/förlust	-745 392,60	-150 001,08	-895 393,68
2098	Vinst/förlust föreg år	-150 001,08	251 755,11	101 754,03
2099	Redovisat resultat	101 754,03	-309 361,48	-207 607,45
S:a Eget kapital		-2 389 271,68	-437 607,45	-2 826 879,13
Långfristiga skulder Not 3				
2340	Lån Svedbank 2755653025	-2 500 000,00	62 000,00	-2 438 000,00
2341	Lån Svedbank 2758432542	-4 436 270,00	200 000,00	-4 236 270,00
2342	Lån Svedbank 2758432591	-5 585 884,00	0,00	-5 585 884,00
2343	Lån Svedbank 2853884860 Carport	-380 000,00	169 000,00	-211 000,00
S:a Långfristiga skulder		-12 902 154,00	431 000,00	-12 471 154,00
Kortfristiga skulder				
2510	Skatteskulder	140 097,00	28 358,00	168 455,00
2890	Övr kortfr skulder Not 4	-265 624,50	5 109,00	-260 515,50
2970	Förutbetalda hyresinkomster Not 5	-135 521,00	150,00	-135 371,00
S:a Kortfristiga skulder		-261 048,50	33 617,00	-227 431,50
S:A EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		-15 552 474,18	27 009,55	-15 525 464,63
BERÄKNAT RESULTAT***		0,00	0,00	0,00

Resultatrapport

Preliminär

Räkenskapsår: 20-01-01 - 20-12-31

Resultatenhet: Hela företaget

Period: 20-01-01 - 20-12-31

	Perioden	Period fg år	Periodbudget
Rörelsens intäkter mm			
Övriga rörelseintäkter Not 6			
3911 Hyresintäkter	1 624 482,00	1 597 212,00	1 620 840,00
3914 Övriga hyresintäkter	1 950,00	600,00	0,00
S:a Övriga rörelseintäkter	1 626 432,00	1 597 812,00	1 620 840,00
S:a Rörelseintäkter mm	1 626 432,00	1 597 812,00	1 620 840,00
Bruttovinst	1 626 432,00	1 597 812,00	1 620 840,00
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader			
5120 El	-25 923,00	-30 954,00	-34 000,00
5130 Värme	-272 669,00	-305 744,00	-325 000,00
5140 Vatten och avlopp	-62 055,00	-56 506,00	-63 000,00
5160 Renhålln och städning	-36 255,00	-37 168,00	-36 000,00
5191 Fastighetskatt	-183 640,00	-178 426,00	-191 500,00
5192 Försäkringsprem fastighet	-53 151,00	-44 312,00	-52 000,00
5500 Reparation och underhåll Not 7	-17 971,40	-793 158,77	-175 000,00
5510 Avsättning yttre och inre fond	-230 000,00	315 000,00	0,00
5520 IT (TV o Internet)	-71 167,50	-70 942,50	-73 000,00
6490 Övr förvaltningskostnader Not 8	-25 772,65	-35 133,76	-40 000,00
6570 Bankkostnader	-1 000,00	-1 000,00	-1 000,00
S:a Övriga externa kostnader	-979 604,55	-1 238 345,03	-990 500,00
Personalkostnader			
7010 Arvoden	-23 850,00	-16 810,00	-20 000,00
7510 Arbetsgivaravgifter	-3 416,00	-3 416,00	-5 000,00
S:a Personalkostnader	-27 266,00	-20 226,00	-25 000,00
S:a Rörelsens kostnader inkl råvaror mm	-1 006 870,55	-1 258 571,03	-1 015 500,00
Rörelseresultat före avskrivningar	619 561,45	339 240,97	605 340,00
Avskrivningar			
7821 Avskrivn byggnader	-243 000,00	-243 000,00	-243 000,00
S:a Avskrivningar	-243 000,00	-243 000,00	-243 000,00
Rörelseresultat efter avskrivningar	376 561,45	96 240,97	362 340,00
Rörelseresultat före finansiella intäkter och kostnader	376 561,45	96 240,97	362 340,00
Resultat från finansiella investeringar			
Räntekostnader och liknande resultatposter			
8400 Räntekostnader	-168 954,00	-197 995,00	-220 000,00
S:a Räntekostnader och liknande resultatposter	-168 954,00	-197 995,00	-220 000,00
S:a Resultat från finansiella investeringar	-168 954,00	-197 995,00	-220 000,00
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	207 607,45	-101 754,03	142 340,00
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	207 607,45	-101 754,03	142 340,00
Resultat före skatt	207 607,45	-101 754,03	142 340,00
Beräknat resultat	207 607,45	-101 754,03	142 340,00
8999 Redovisat resultat	-207 607,45	101 754,03	0,00

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisning upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 (K2)

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Noter

<i>Not 1</i> Byggnader och mark	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	12 126 853	12 126 853
Utgående anskaffningsvärden	12 126 853	12 126 853
Ingående avskrivningar	-4 533 560	-4 290 560
Årets avskrivningar	-243 000	-243 000
Utgående ack avskrivningar	-4 766 560	-4 533 560
Markanläggningar	7 262 333	7 262 333
Utgående redovisat värde	14 612 626	14 855 626
Taxeringsvärde byggnad	17 119 000	17 119 000
Taxeringsvärde mark	8 418 000	8 418 000
Summa	25 537 000	25 537 000

Not 2 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Internet	10 400
Fastighetsförsäkring	57 532
Hysesavgift	5 950
Summa	73 882

Not 3 Skulder till kreditinstitut

Föreningens lånebild ser ut enligt följande per den 31 december 2020

Låneinstitut	Saldo	Räntesats	Förfallodag
Swedbank Hypotek AB	2 438 000	0,520 %	rörligt med 3 mån bindtid
Swedbank Hypotek AB	4 236 270	1,530 %	bundet 3 år, t.o.m. 2021-10-25
Swedbank Hypotek AB	5 585 884	0,480 %	rörligt med 3 mån bindtid
Swedbank Hypotek AB	211 000	0,480 %	rörligt med 3 mån bindtid
Summa lån	12 471 154		

Amortering per förfallodag, $100\,000 + 50\,000 \times 4 + 31\,000 \times 2 + 69\,000 = 431\,000 / 2020$

Brf Järven
Org.nr 793200-0388

Not 4 Upplupna kostnader

El	3 023
Värme	29 896
Snöskottning	3 025
Renhållning	685
Räntekostnader	14 043
Skatteskuld 2019	18 316
Fastighetsskatt beräknad	191 527
Summa	260 515

Not 5 Förutbetalda hyresinkomster

Förutbetalda avgifter	135 371
Summa	135 371

Not 6 Rörelseintäkter

Årsavgifter	1 624 482
Övernattningslägenhet	1 950
Summa	1 626 432

Not 7 Reparationer och underhåll

Virke och färg vindskydd	3 246
Besiktning o Rep fuktskada A5	10 303
Avloppsrensning B4	2 398
Rep tvättmaskin	1 477
Reservnyckel soprum + däck skottkärra	547
Summa	17 971

Not 8 Förvaltningskostnader

Snöskottning	10 900
Trädgårdsskötsel	13 175
Förbrukningsmaterial	655
Fika och hyra släp städdagar	1 042
Summa	25 772

Östersund 2021-02-02



Ulf von Sydow



Susanne Larsson



Katharina Lidmark