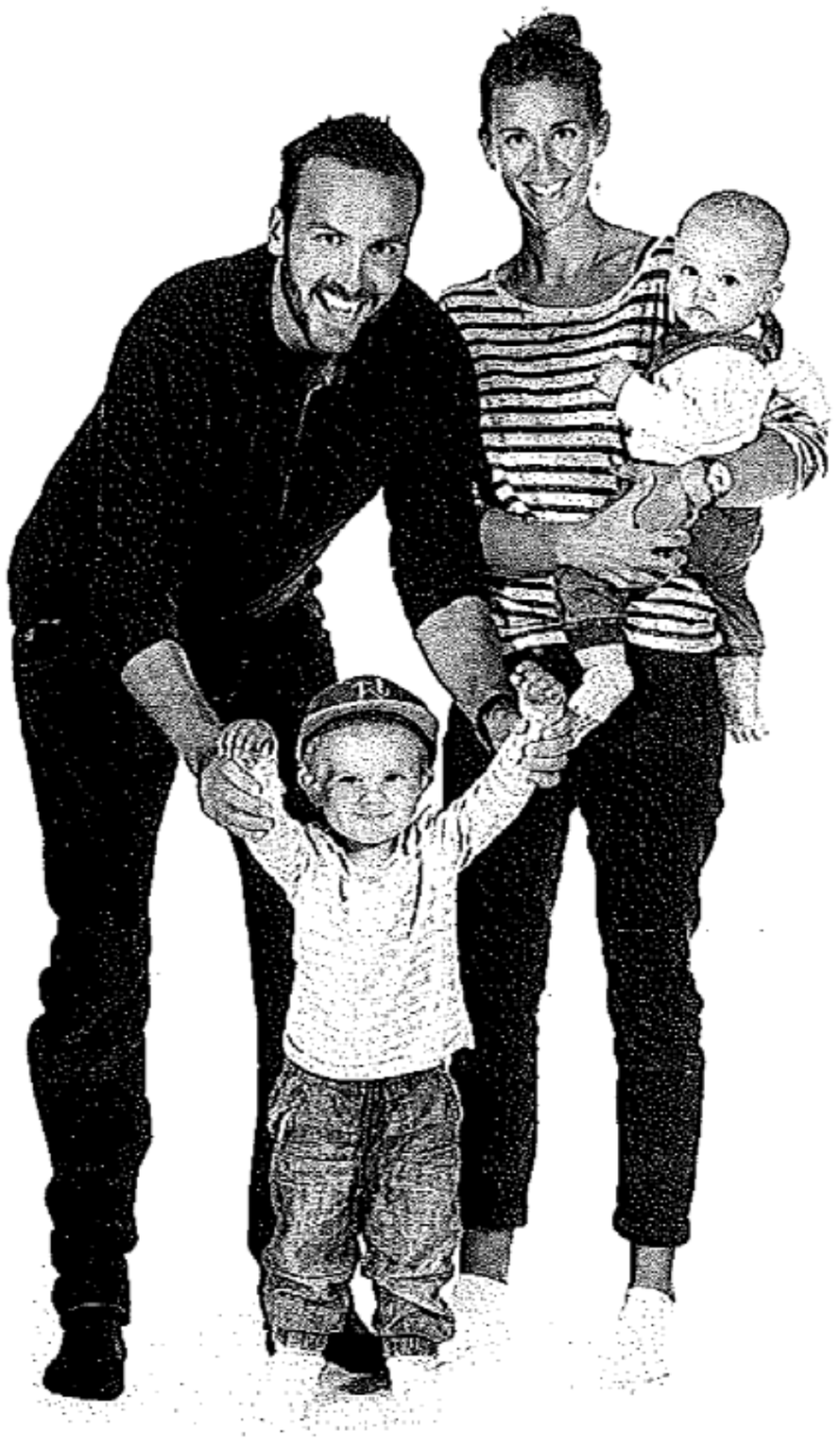
allabrf.se



ÅRSREDOVISNING 2014

Bostadsrättsföreningen Järven i Vara

Organisationsnummer 716410-4825

HSB – där möjligheterna bor

allabrf.se

Styrelsen för
HSB Brf Järven i Vara

Org.nr: 716410-4825

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Järven i Vara

Noter		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	807 624	795 756
	Hyror	27 840	27 840
	Bortfall hyror	-4 880	-4 560
	Övriga intäkter	2 000	0
		832 584	**819 036**
Not 2	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	8 656	2 551
	Tv/datakostnader	13 974	14 019
	Reparationer	38 872	19 596
	El	18 812	22 140
	Vatten	32 615	34 495
	Sophämtning	14 535	14 535
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	15 756	15 730
	Medlemsavgifter	8 489	8 330
	Försäkringar	8 973	8 622
	Förvaltningsarvoden	25 636	24 363
	Övriga driftskostnader	26 933	73 219
		213 251	**237 600**
Not 3	**Underhållskostnader**		
	Byte anoder	5 551	0
	Uppdatering befintl underhållsplan	4 844	4 729
	Byte träpanel fasad	0	305 000
	Målning fasad	0	225 000
		10 395	**534 729**
Not 4	**Personalkostnader**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	15 000	15 000
	Vicevärdsarvode	6 000	6 000
	Revisorsarvode	1 000	1 000
	Löner och andra ersättningar	11 500	2 400
	Sociala kostnader	8 498	6 567
		41 998	**30 967**
Not 5	**Av och nedskrivning av anläggningstillgångar**		
	Byggnader	82 607	74 428
		82 607	**74 428**
Not 6	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	933	1 636
	Ränteintäkter skattekonto	19	7
	Övriga ränteintäkter	3 600	0
		4 552	**1 643**
Not 7	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	270 006	293 873
		270 006	**293 873**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Järven i Vara

Noter	2014-12-31	2013-12-31

Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år	2099
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1989

	Anskaffnings-värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings-tid	Bokfört värde 2014-12-31
Ursprunglig byggnad	10 760 358	-3 738 825	-82 607	1991-2099	6 938 926
Mark	309 914				309 914
	11 070 272	-3 738 825	-82 607		7 248 840

	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	10 760 358	10 760 358
Anskaffningsvärde mark	309 914	309 914
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 070 272	11 070 272
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-805 200	-730 772
Årets avskrivningar	-82 607	-74 428
Utgående ackumulerade avskrivningar	-887 807	-805 200
Ackumulerade nedskrivningar enligt plan		
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-2 933 625	-2 933 625
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 933 625	-2 933 625
Bokfört värde	**7 248 840**	**7 331 447**
Taxeringsvärde för Järven 10		
Byggnad - bostäder	4 342 000	4 342 000
	4 342 000	4 342 000
Mark - bostäder	910 000	910 000
	910 000	910 000
Taxeringsvärde totalt	5 252 000	5 252 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	**500**	**500**

Not 10 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	453 185	592 057
Skattefordringar	2 952	1 419
Skattekonto	461	442
	456 598	**593 918**

Not 11 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2014-01-01	2015-01-01	3 mån	0,95%	400 000
					400 000

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	866 902	0	539 923	-143 986	-350 918
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-354 729	3 811	350 918
Årets resultat					218 879
Belopp vid årets slut	**866 902**	**0**	**185 194**	**-140 175**	**218 879**

allabrf.se

HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Järven i Vara

Noter	**2014-12-31**	**2013-12-31**

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	10850991	2,88%	2016-02-15	1 634 696	16 400
SBAB	10850908	4,07%	2015-08-20	1 637 986	1 000
SBAB	10850894	4,55%	2020-05-15	1 633 062	1 000
SBAB	10851033	3,99%	2015-02-27	1 634 597	25 000
SBAB	10851084	2,11%	2015-01-21	324 015	3 248
				6 864 356	46 648

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		**6 817 708**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		6 631 116

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**46 648**	**0**

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	1 014	150
Arbetsgivaravgifter	890	160
Inre fond	4 027	4 027
	5 931	**4 337**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	41 778	66 855
Upplupna räntekostnader	43 876	49 581
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	10 837	10 646
	96 491	**127 082**

Vara 01/3 2015

Ann-Charlott Roos
Ann-Charlott Roos

Eva Norén
Eva Norén

Gunnar L. Andersson
Gunnar L. Andersson

Kristina Lindahl
Kristina Lindahl

Mikael Blixt
Mikael Blixt

Vår revisionsberättelse har 1/4 2015 avgivits beträffande denna årsredovisning

Åsa Lindahl
Av föreningen vald revisor

Mikael Sigvardsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Järven i Vara

Organisationsnummer 716410-4825

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Järven i Vara för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För yrkesrevisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.
En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Järven i Vara för 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Vara 11/6 2015

Åsa Lindahl
Av föreningen vald revisor

Mikael Sigvardsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor

allabrf.se

HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Järven i Vara
Org nr 716410-4825
Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2014-01-01 – 2014-12-31
Föreningens 27:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har antagit HSB:s normalstadgar för bostadsrättsföreningar årgång 2003 .

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår ej bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens fastighet Järven 10 är belägen i Vara på adresserna Kyrkogatan 3, Olas Gränd 9-15 samt Västergatan 10-16. Husen färdigställdes år 1989 och har ej genomfört stamrenovering. Den totala bostadsytan uppgår till 1 121 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

5 st	2 rum och kök
4 st	3 rum och kök
4 st	4 rum och kök
13 st	

I föreningen finns även 21 st bilparkeringsplatser.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsåret

Underhåll

Årets underhållskostnader uppgår till 10 395 kr, varav 5 551 kr avser byte anoder och resterande, 4 844 kr kostnad för uppdatering av befintlig underhållsplan.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

Styrelsen har inga planer på större underhållsåtgärder under år 2015.

Ekonomi

I januari 2014 höjdes årsavgifterna med 1,5 % och den genomsnittliga årsavgiften är efter höjningen 720 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 864 356 kr. Samtliga lån har tidigare varit amorteringsfria, men efter önskemål från långivaren har lånen under året fått en amortering. Den totala amorteringen för år 2014 uppgår till 9 824 kr. I samband med att ett av lånen kommer att omsättas i februari 2015, har långivaren meddelat att amorteringarna på detta lånet kommer att höjas till 25 000 kr/år mot nuvarande 1 000 kr/år. Men det för tillfället låga räntelläget gör att räntekostnaden beräknas bli motsvarande lägre på lånet.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning
- Best El avseende fastighetsel
- AB Sappa och Canal Digital avseende kabel-tv

allabrf.se

HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Järven i Vara
Org nr 716410-4825

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 17 medlemmar varav 16 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 3 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 14 maj 2014.

Styrelsen samt suppleanter

Eva Norén	ordförande
Kristina Lindahl	vice ordförande
AnnCharlotte Roos	sekreterare
Gunnar L Andersson	ledamot
Mikael Blixt	ledamot, utsedd av HSB NVG
Sven-Göran Persson	suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Kristina Lindahl, AnnCharlotte Roos samt suppleanten Sven-Göran Persson. Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare
Föreningens firma har tecknats av AnnCharlotte Roos, Gunnar L Andersson, Eva Norén och Kristina Lindahl, två i förening.

Vicevärd
AnnCharlotte Roos har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor
Revisor har varit Åsa Lindahl med Marianne Borg som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige
Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit AnnCharlotte Roos med Eva Norén som ersättare.

Valberedning
Valberedningen består av Bengt Hedenström.

Miljö/brandskydd
Miljösamordnare AnnCharlotte Roos och brandskyddsansvarig Gunnar L Andersson.

Studie- och fritidsverksamhet
Studieorganisatör har varit Kristina Lindahl.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning tkr	833	819	803	788	762
Rörelseresultat tkr	484	-59	509	446	428
Resultat efter finansiella poster tkr	219	-351	213	141	117
Balansomslutning tkr	8 119	7 937	8 282	8 137	8 056
Avgift- och hyresbortfall %	0,5	0,6	0,6	0,5	0,4
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	720	710	696	682	661
Fond för yttre underhåll tkr	185	540	364	196	79

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-140 175
Årets resultat	218 879
	78 704

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	180 000	enl budget /underh plan
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 10 395	avseende årets underh kostn
Balanserat resultat efter disposition	-90 901	
	78 704	

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 354 799

allabrf.se

HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Järven i Vara

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Nettoomsättning	Not 1	832 584	819 036
Summa intäkter		**832 584**	**819 036**
Driftskostnader	Not 2	-213 251	-237 600
Underhållskostnader	Not 3	-10 395	-534 729
Personalkostnader	Not 4	-41 998	-30 967
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-82 607	-74 428
Summa rörelsekostnader		**-348 251**	**-877 724**
Rörelseresultat		**484 333**	**-58 688**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 552	1 643
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-270 006	-293 873
Summa finansiella poster		-265 454	-292 230
Årets resultat		**218 879**	**-350 918**
Tillägg till resultaträkningen:			
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		*-180 000*	*-180 000*
Disposition underhållsfond		*10 395*	*534 729*
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		*-169 605*	*354 729*
Resultat efter fondförändring		***49 274***	***3 811***

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 716410-4825

HSB Brf Järven i Vara

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	7 248 840	7 331 447
		7 248 840	7 331 447
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		**7 249 340**	**7 331 947**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	456 598	593 918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 294	10 423
		467 892	604 341
Kortfristiga placeringar	Not 11	400 000	0
Kassa och bank		2 000	628
Summa omsättningstillgångar		**869 892**	**604 969**
Summa tillgångar		**8 119 232**	**7 936 916**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Järven i Vara

Balansräkning		**2014-12-31**	**2013-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		866 902	866 902
Fond för yttre underhåll		185 194	539 923
		1 052 096	1 406 825
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-140 175	-143 986
Årets resultat		218 879	-350 918
		78 704	-494 904
Summa eget kapital		**1 130 800**	**911 921**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 817 708	6 874 180
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	46 648	0
Leverantörsskulder		21 654	19 396
Övriga skulder	Not 15	5 931	4 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	96 491	127 082
		170 724	150 815
Summa skulder		**6 988 432**	**7 024 995**
Summa Eget kapital och skulder		**8 119 232**	**7 936 916**
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		10 028 000	10 028 000
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld till HSB Nordvästra Götaland		33 000	46 200

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Järven i Vara

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Nytt regelverk för årsredovisningar
För räkenskapsår som påbörjas 2014 blir en ny normgivning (K-regelverket) för årsredovisningar obligatoriskt. Denna årsredovisning är upprättad enligt K2. Eftersom 2014 är första året som bostadsrättsföreningen följer detta regelverk kan jämförbarheten vara bristande mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Byggnader
Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och undehållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 84 år. Tidigare använd progressiv plan har ändrats och tidigare nyttjandeperiod (50 år) har förlängts till 108 år.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Inkomstskatt
Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.