

Bostadsrättsföreningen Järven 2 i Norrköping

Org.nr: 769621-0181

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12
Underskrifter	16

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Järven 2 i Norrköping, organisationsnummer 769621-0181, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens säte är i Norrköping

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2010

Ekonomisk plan registrerades år 2011

Föreningens stadgar registrerades år 2018 senast

Föreningen förvärvade fastigheten år 2012

Föreningens första årsbokslut upprättades år 2012

I det första årsbokslutet hade föreningen i enlighet med ekonomisk plan upplåtit 35 bostadsrätter. Bostadsrätterna upplåts enskilt eller för gemensamt nyttjande.

Styrelsen fusionsredogörelse

Föreningarnas (BRF Järven och BRF järven 2 i Norrköping) hus färdigställdes under 2010-2012 och fastigheterna ligger i anslutning till varandra. Byggnaderna uppfördes av samma entreprenör och föreningarnas förvärv finansierades på ett likvärdigt sätt vad avser insatser och externa lån.

Föreningarnas fastigheter utgör delägarfastigheter i gemensamhetsanläggningar som svarar för delar av föreningarnas driftkostnader. Genom fusionen genomförande så försvann behovet att bilda en samfällighetsförening för förvaltning av gemensamhetsanläggningar.

Sammantaget så har tre styrelser ersatts av en styrelse ,med besparingar och mer rationell hantering som följd.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag, och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar

Bostadsrättstillägg ingår

Styrelse

Ordförande	Johan Gustav Adolfsson
Ledamot	Filippa Anna Sofia Fridh
Ledamot	Jens Pär Mikael Berglund
Ledamot	Lars Bertil Rickhammar
Ledamot	Ernie Kjell Åke Wegefors
Suppleant	Carina Malmborg Karlsson
Suppleant	Andreas Kassab

Revisor

Extern	Joakim Häll
	BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Jonas Lundberg , Camilla Lilius & Sattar Dianat

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-21

Extra stämma hölls 2022-06-08

Ytterligare extrastämma hölls 2023-01-11

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Information om fastigheten

Flerbostadshus

Fastighetsbeteckning: Järven 3 och Järven 7

Föreningens adresser:

Enebygatan 18-22, 60 218 Norrköping

Tjustgatan 11, 60 218 Norrköping

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Norrköping Järven ga:1	Andelar: 35	Ändamål: Gårdsanläggning
Norrköping Järven ga:2	Andelar: 16	Ändamål: Kvartersgata, stängsel & belysning.
Norrköping Järven ga:3	Andelar: 35	Ändamål: Parkering
Norrköping Järven ga:4	Andelar: 35	Ändamål: Garage
Norrköping Järven ga:5	Andelar: 35	Ändamål: Sophus
Norrköping Järven ga:6	Andelar: 35	Ändamål: Förråd och cykeluppställning
Norrköping Järven ga:7	Andelar: 9	Ändamål: Trapphus

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1895

Ombyggnadsår: 2010-2011

Värdeår: 2012

Totalyta (m²):

5 598

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m ²
2 rok	9	
3 rok	26	
4 rok	16	
5 rok	4	
Summa	55	5 598
Totalt antal bostadslägenheter:		55

	Antal	Total yta m ²
Bostäder	55	5 598
P-platser	9	
P-platser(garage)	23	
Summa	87	5 598

Garage och P-platser

	Antal platser	Varav uthyrt	Årshyra (kr)
	32	26	189 000

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	FF Fastighetsservice
Ekonomisk förvaltning	AllaBRF.se

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Genomfört Fusion med bostadsrättsföreningen Järven.

Genomfört 22 fysiska diskussionsmöten med offertgivare/leverantörer/hantverkare.

Hanterat 27 felanmälningar från medlemmar, gentemot FF och olika hantverkare.

Analyserat månatliga ekonomirapporter, samt granskat och hanterat ca 220 fakturor.

Förberett och genomfört poströstning i samband med Föreningsstämman, samt genomfört stämman.

Felutredning & grundorsaksanalys i samband med fönsterbyte pga takfönsterläckage.

Byte av tak och golv i E18-hissen.

Diskussion och planering med TrädgårdsGöran avseende planteringar och skötsel på gården.

Ogräsbekämpning och sopning av gården.

Putsning av glasentréer och trapphusfönstren.

Fortsatt uppbyggnad av styrelserummet (t ex dator, skrivare, bredband, pärmarkiv).

Dammsugning av garage.

Monterat hjärtstartare i samtliga fyra trapphus (inkl Tjustg. 11).

Reparation (motorbyte) och service av garageporten.

Diskussioner och möten med Hemsö Fastighet AB och Vittra skolan rektor avseende diverse problem på gården samt skolans sopbehållare.

Utredning och nytt avtal avseende förstärkning av fågelbekämpningen.

Webbaserad medlemsenkät avseende cykelsituationen, inkl felparkerade cyklar på vår gård.

Påbörjat utredning av att hitta modernare och mer funktionella cykelställ (t ex enklare att låsa fast cyklar), och om möjligt med skyddande tak.

Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) samt ventilationsrengöring i samtliga 35 lgh.

Fortsatt vidareutveckling av hemsidan (t ex digitala medlemsenkäter, bokning av grillpaviljonger).

Kontinuerlig uppdatering av VAKA-systemet (porttelefon, nyckeltaggar, behörighetshantering).

Inköp och montering av nya gårdsmöbler.

Genomfört årlig medlemsenkät inkl sammanställning & analys av medlemmars förbättringsförslag.

Planering och genomförande av 10 års jubileumsfest.

Genomfört tre brandskyddskontroller (kvartalsvisa).

Genomfört nomineringsprocess inför Extrastämman.

Installation av tagläsare vid sex källardörrar.

Löpande implementering av fusionsprocessen fram till av Bolagsverkets godkänd verkställd fusion.

Genomfört årlig brandskyddsron.

Genomfört årlig fastighetsbesiktning.

Skickat ut tre st "Styrelsebrev till Medlemmarna".

Ekonomisk analys av verksamhetsåret 2022.

Byte av ljusslingor i träden på gården.

Förbättring av sophusets yttre belysning.

Beställning av installation av brandvarnare i 20 lgh i fastigheten Järven 7.

Förberett poströstning i samband med Extra Föreningsstämma.

Framtagning av överlämningslista till nya styrelsen vald vid kommande Extrastämma jan 2023.

Två st lån omförhandlas under 2023

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2017-08-08

Underhållsplanens tidshorisont: 30 år

Då föreningen genomgått en fusion har föreningen har nu två underhållsplaner. En för vardera fastighet.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början uppgick till 57

Det har tillkommit 30 medlemmar via fusion med bostadsrättsföreningen järven 1.

Det har skett 3 överlåtelser under året.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut

87

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	3 618	2 424	2 502	2 486
Årsavgifter, tkr	3 312	2 190	2 189	2 188
Resultat efter finansiella poster, tkr	-509	-137	-262	-309
Soliditet ¹ , %	73	73	74	74
Föreningen, kr				
Snittränta, %	2,05	1,92	1,94	2,64
Bostadsrätten, kr				
Resultat efter finansiella poster/kvm bostadsrättsyta	-91	-24	-71	-83
Skuld/kvm bostadsrättsyta	6 046	5 893	5 916	5 948
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	592	590	590	590

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Fusion skett med Bostadsrättsföreningen Järven 1 under 2022.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 369 605	25 064 395	704 058	-905 471	-136 896	63 095 691
Reservering fond för yttre underhåll			130 657	-130 657		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-244 638	244 638		0
Balanseras i ny räkning				-136 896	136 896	0
Fusion	29 043 000		1 146 770	136 780	175 096	30 501 646
Årets resultat					-684 153	-684 153
Belopp vid årets utgång	67 412 605	25 064 395	1 736 847	-791 606	-509 057	92 913 184

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-791 606
Årets resultat	-509 057
Totalt	-1 300 663

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	202 837
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-50 536
Balanseras i ny räkning	-1 452 964
Totalt	-1 300 663

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER, LAGERFÖRÄNDRINGAR M.M.			
Nettoomsättning	2	3 618 374	2 424 060
Övriga rörelseintäkter	3	55 620	19 644
Summa Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 673 994	2 443 704
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-2 512 892	-1 528 514
Administration och förvaltning	5	-356 494	-146 887
Personalkostnader	6	-44 194	-32 111
Avskrivningar		-640 315	-453 283
Summa Rörelsekostnader		-3 553 895	-2 160 795
RÖRELSERESULTAT		120 099	282 909
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 383	5 711
Räntekostnader och liknande resultatposter		-638 539	-425 516
Summa Finansiella poster		-629 156	-419 805
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-509 057	-136 896
RESULTAT FÖRE SKATT		-509 057	-136 896
ÅRETS RESULTAT		-509 057	-136 896

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	124 093 569	83 225 091
Summa materiella anläggningstillgångar		124 093 569	83 225 091
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		124 093 569	83 225 091
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		636 708	442 859
Övriga fordringar		618 088	812 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 051	86 974
Summa kortfristiga fordringar		1 334 847	1 342 243
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 701 255	1 686 626
Summa kassa och bank		2 701 255	1 686 626
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 036 102	3 028 870
SUMMA TILLGÅNGAR		128 129 671	86 253 961

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		92 477 000	63 434 000
Fond för yttre underhåll		1 736 847	704 058
Summa bundet eget kapital		94 213 847	64 138 058
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-791 606	-905 471
Årets resultat		-509 057	-136 896
Summa fritt eget kapital		-1 300 663	-1 042 367
SUMMA EGET KAPITAL		92 913 184	63 095 691
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	30 294 560	21 739 640
Summa långfristiga skulder		30 294 560	21 739 640
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	3 553 500	116 320
Leverantörsskulder		210 360	573 806
Skatteskulder		46 332	0
Övriga skulder		174	15 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 111 561	713 193
Summa kortfristiga skulder		4 921 927	1 418 630
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 129 671	86 253 961

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningen fastighet är förvärvad via ett aktiebolag som tidigare ägde fastigheten. Förvärvet redovisades i enlighet med Fars uttalande RedU9 som medför att det finns en skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde för fastigheten, vilket också innebär att det finns en uppskjuten skatteskuld. Eventuell beskattning uppkommer om föreningen avyttrar fastigheten i framtiden. Uppskjuten skatteskuld redovisas inte i K2.

Föreningen har under 2022 genomfört fusion med Bostadsrättsföreningen Järven. Jämförelsetalen är ej omräknade, vilket innebär bristande jämförbarhet mot tidigare år. Nyckeltal i förvaltningsberättelsen är inte heller omräknade vilket innebär en bristande jämförbarhet mot tidigare år.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	120 år
Markanläggningar (Projekt Nya Gården)	10 år

Not 2. Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	3 312 003	2 189 797
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	190 488	128 300
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 778	2 377
Debiterade vatten- och energikostnader	104 054	104 426
Gästlägenhet	1 500	600
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-6 450	-1 500
Övriga intäkter	0	60
	115 882	105 963
Totalt nettoomsättning	3 618 373	2 424 060

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	55 620	19 644
Totalt övriga rörelseintäkter	55 620	19 644

Not 4. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	301 270	173 526
Uppvärmning	826 995	424 969
Vatten och avlopp	193 546	113 752
Sophämtning	100 448	50 081
	1 422 259	762 328
Funktionell anläggningservice		
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	57 438	0
Hiss	5 508	0
Hissbesiktning	67 978	34 364
Brandskydd	8 550	31 836
Energideklaration	24 517	0
	163 991	66 200
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	218 102	134 402
Fastighetsstäd	60 457	52 263
Trädgårdsskötsel	43 708	35 997
Snöröjning/sandning	4 909	5 658
Bevakningskostnader	8 408	0
Övriga köpta tjänster	39 171	5 861
	374 755	234 181
Distribuerade servicetjänster		
TV	62 467	21 606
Övriga driftkostnader		
Försäkring	86 903	54 277
Reparationer		
Reparationer	351 980	0
Byggnad	0	54 368
Gemensamma utrymmen	0	68 929
Garage och p-platser	0	11 946
Installationer	0	10 040
	351 980	145 283
Underhåll		
Underhåll	50 536	0
Byggnad	0	48 225
Gemensamma utrymmen	0	118 215
Lokaler	0	14 644
Laddplatser	0	63 554
	50 536	244 638
Totalt operativ drift och underhåll	2 512 892	1 528 514

Not 5. Administration och förvaltning	2022	2021
Styrelsen		
Övriga omkostnader	42 927	33 222
Medlems- och föreningsavgifter		
Övriga medlemsavgifter	4 580	5 240
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	75 752	47 106
Extra ekonomisk förvaltning	29 949	14 813
	105 701	61 919
Revision		
Revisionsarvode	21 585	18 500
Kommunikation		
Telefon	3 734	790
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	2 807	4 312
Konsultarvode	64 003	0
Bankkostnader	4 946	5 248
Övriga kostnader	106 212	17 657
	177 968	27 216
Totalt administration och förvaltning	356 494	146 887
Not 6. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	35 100	24 900
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	9 094	7 211
Totalt personalkostnader	44 194	32 111
Not 7. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsintekning	37 336 000	23 261 000
Summa:	37 336 000	23 261 000

Not 8. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	51 695 000	51 695 000
Anskaffningsvärde mark	35 000 000	35 000 000
Markanläggning (gården)	198 768	198 768
Fusion	43 118 000	0
Utgående anskaffningsvärden	130 011 768	86 893 768
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 668 677	- 3 135 886
Årets avskrivningar	- 2 249 522	- 433 407
Utgående avskrivningar	-5 918 199	-3 569 293
Utgående redovisat värde	124 093 569	83 324 475
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	107 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	16 600 000
	136 000 000	67 600 000

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
SEB	2025-06-28	1,16 %	6 502 560	6 647 960
SEB	2024-05-28	2,43 %	7 454 000	7 454 000
SEB	2026-05-28	2,13 %	7 754 000	7 754 000
Stadshypotek	2024-10-30	0,88 %	3 200 000	0
Stadshypotek	2025-12-01	3,93 %	2 750 000	0
Stadshypotek	2023-10-30	2,17 %	3 437 500	0
Stadshypotek	2025-09-01	2,23 %	2 750 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			33 848 060	21 855 960
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 553 500	-116 320
			30 294 560	21 739 640

Underskrifter

den ____ / ____ 2023

Johan Gustav Adolfsson

Filippa Anna Sofia Fridh

Jens Pär Mikael Berglund

Lars Bertil Rickhammar

Ernie Kjell Åke Wegefors

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

BoRevision i Sverige AB

Joakim Häll

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."

Jens Berglund

Styrelseledamot

Serienummer: 19870515xxxx

IP: 90.233.xxx.xxx

2023-06-27 05:48:39 UTC



JOHAN ADOLFSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19740623xxxx

IP: 81.224.xxx.xxx

2023-06-27 06:09:41 UTC



ERNIE KJELL ÅKE WEGEFORS

Styrelseledamot

Serienummer: 19510905xxxx

IP: 90.224.xxx.xxx

2023-06-27 06:35:10 UTC



LARS RICKHAMMAR

Styrelseledamot

Serienummer: 19641026xxxx

IP: 193.234.xxx.xxx

2023-06-27 06:36:09 UTC



Filippa Anna Sofia Fridh

Styrelseledamot

Serienummer: 19681112xxxx

IP: 212.247.xxx.xxx

2023-06-27 06:40:30 UTC



Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2023-06-27 07:00:42 UTC



Penneo dokumentnyckel: JKHCU-OOHBH-8F8WJ-2AZV2-04U1Z-E7Q52

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>