

Bostadsrättsföreningen

Järven 2 i Norrköping

Org.nr: 769621-0181

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	15

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Järven 2 i Norrköping, organisationsnummer 769621-0181, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. 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 2010.

Ekonomisk plan registrerades år 2011.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 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) har under 2022 fusionerats.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

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.

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Bostadsrättstillägg ingår.

Styrelse

Ordförande	Johan Adolfsson
Ledamot	Ernie Kjell Åke Wegefors
Ledamot	Filippa Fridh
Ledamot	Andreas Kassab
Ledamot	Olle Karlsson
Suppleant	Lars Rickhammar
Suppleant	Carina Malmborg Carlsson
Suppleant	Fredrik Carenborn

Revisor

Extern Joakim Häll
Kungsbron Borevision

Valberedning

Valberedningen har bestått av Camilla Lilius och Göran Johansson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.
På stämman deltog 22 medlemmar.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.
Firmateknare har varit två i förening av ledamöterna.

Tio (10) protokollförda styrelsemöten, inkl. konstituerande styrelsemöte efter föreningsstämma.

Information om fastigheten

Flerbostadshus

Fastighetsbeteckning: Järven 3 och Järven 7 innehas med äganderätt

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
	32	29

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	FF Fastighetsservice
Ekonomisk förvaltning	AllaBRF.se

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Tio protokollförda styrelsemöten, plus ett konstituerande styrelsemöte efter Föreningsstämman.
- Läst/besvarat mejl- & telefonsamtal från t ex medlemmar, fastighetsförvaltaren FF, ekonomi- förvaltaren ABRF, Kommunen, leverantörer, hantverkare, Hemsö, Vittra- & Matteusskolan.
- Genomfört fysiska diskussionsmöten med offertgivare/leverantörer/hantverkare.
- Hanterat felanmälningar från medlemmar, gentemot FF och olika hantverkare.
- Analyserat månatliga ekonomirapporter, samt granskat och hanterat fakturor.
- Förberett och genomfört stämma.
- Nytt serviceavtal hissar.
- Diskussion och planering avseende planteringar och skötsel på gården.
- Ogräsbekämpning och sopning av gården.
- Putsning av glasentréer och trapphusfönstren.
- Reparation och service av garageporten.
- Diskussioner och möten med Hemsö Fastighet AB och Vittraskolans rektor avseende diverse problem på gården samt diskussioner nytt sophus.
- underhåll hemsidan.
- Kontinuerlig uppdatering av VAKA-systemet (porttelefoni, nyckeltaggar, behörighetshantering).
- Underhåll gårdsmöbler.
- Planering och genomförande av aktivitetsdag.
- Genomfört brandskyddskontroller.
- Gemomfört årlig brandskyddsround.
- Genomfört årlig fastighetsbesiktning.
- Ekonomisk analys av verksamhetsåret 2024.
- Repraton av ljusslingor i träden på gården.
- Utrett och åtgärdat stenkant mot skolgård.
- Omförhandlat lån 1st.
- Redigerat Skyltar postbox
- Utbyte av ljuskällor till led
- Byte av fönsterrutor entre
- Byte av batterier i samtliga branvarnare
- Hanterat Dataintrång hos leverantör.

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

Under året har 4 överlåtelser skett.

86 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	3 970	3 682	3 618	2 424
Årsavgifter, tkr	3 530	3 487	3 416	2 190
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 607	- 489	- 509	- 137
Soliditet ¹ , %	73	73	73	73
Föreningen, kr				
Snittränta, %	2.51	2.2	1.2	1.92
Bostadsrätten, kr				
Resultat efter finansiella poster / kvm upplåten med bostadsrätt	-108	-87	-91	-24
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	630	623	610	590
Skuldsättning / kvm	5 791	5 829	6 046	5 893
Sparande / kvm	6	27	23	
Räntekänslighet	9.2	9.4	10	
Energikostnad / kvm	289	289	236	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	91	93	
¹ eget kapital i procent av balansomslutning				

Fusion skett med Bostadsrättsföreningen Järven 1 under 2022.

Upplysning vid förlust

Styrelsen bedömer föreningens sparande per kvm (se flerårsöversikt) som lågt. För att förbättra sparandet så att föreningen i framtiden har möjlighet att uppta nya lån för återinvesteringar och underhållsåtgärder på våra byggnader beslutade styrelsen om avgiftshöjning under 2024. Ingen ytterligare höjning har gjorts inför 2025. Styrelsen kan inte utesluta ytterligare avgiftshöjningar framgent och bevakar det allmänna kostnadsläget i det årliga budgetarbetet för att hitta en bra balans på avgiften.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	67 412 605	25 064 395	1 889 148	- 1 452 964	- 489 137	92 424 047
Resultatdisposition enligt stämman:				-489 137	489 137	0
Reservering fond för yttre underhåll			202 837	-202 837		0
Balanseras i ny räkning						
Årets resultat					- 607 065	- 607 065
Belopp vid årets utgång	67 412 605	25 064 395	2 091 985	- 2 144 938	- 607 065	91 816 982

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 144 938
Årets resultat	- 607 065
Totalt	- 2 752 003

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	202 837
Balanseras i ny räkning	- 2 954 840
Totalt	- 2 752 003

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER, LAGERFÖRÄNDRINGAR M.M.			
Nettoomsättning	2	3 970 427	3 681 597
Övriga rörelseintäkter	3	4 892	149 327
Summa Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 975 319	3 830 924
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-2 841 176	-2 802 941
Administration och förvaltning	5	-285 147	-180 130
Personalkostnader	6	-41 839	-35 740
Avskrivningar		-640 316	-640 316
Summa Rörelsekostnader		-3 808 478	-3 659 127
RÖRELSERESULTAT		166 841	171 797
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52 379	35 351
Räntekostnader och liknande resultatposter		-826 285	-696 285
Summa Finansiella poster		-773 906	-660 934
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-607 065	-489 137
RESULTAT FÖRE SKATT		-607 065	-489 137
ÅRETS RESULTAT		-607 065	-489 137

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	122 812 937	123 453 253
Summa materiella anläggningstillgångar		122 812 937	123 453 253
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		122 812 937	123 453 253
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		664 358	634 246
Övriga fordringar		843 290	911 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 149	67 148
Summa kortfristiga fordringar		1 517 797	1 612 922
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 572 914	1 534 476
Summa kassa och bank		1 572 914	1 534 476
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 090 711	3 147 398
SUMMA TILLGÅNGAR		125 903 648	126 600 652

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		92 477 000	92 477 000
Fond för yttre underhåll		2 091 985	1 889 148
Summa bundet eget kapital		94 568 985	94 366 148
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 144 938	-1 452 964
Årets resultat		-607 065	-489 137
Summa fritt eget kapital		-2 752 003	-1 942 101
SUMMA EGET KAPITAL		91 816 982	92 424 047
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	16 041 500	21 977 740
Summa långfristiga skulder		16 041 500	21 977 740
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	16 373 920	10 654 000
Leverantörsskulder		371 163	312 317
Skatteskulder		32 600	0
Övriga skulder		2 063	15 552
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 265 420	1 216 996
Summa kortfristiga skulder		18 045 166	12 198 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		125 903 648	126 600 652

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	166 841	171 797
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	640 316	640 316
Summa	807 157	812 113
Erhållen ränta	52 379	35 351
Erlagd ränta	-826 285	-696 285
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	33 251	151 179
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av rörelsefordringar	-214 301	-157 065
Minskning/ökning av rörelseskulder	126 382	176 437
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-54 668	170 551
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder	-216 320	-1 216 320
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-216 320	-1 216 320
Årets kassaflöde	-270 988	-1 045 769
Likvida medel vid årets början	2 295 482	3 316 719
Likvida medel vid årets slut	2 250 080	2 295 482

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.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120 år
Markanläggningar (Projekt Nya Gården)	10 år

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

3 331 075

3 305 926

Hysesintäkter

Garage och p-platser

214 700

223 850

Bredband

221 211

0

435 911

223 850

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

10 383

2 457

Debiterade vatten- och energikostnader

198 456

181 571

Gästlägenhet

2 100

0

Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster

788

793

Övriga avgifts- och hyresbortfall

-15 150

-33 000

Övriga intäkter

6 864

0

203 441

151 821

Totalt nettoomsättning

3 970 427

3 681 597

I årsavgiften ingår vatten och värme samt övriga driftkostnader.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar och intäkter

4 892

149 327

Totalt övriga rörelseintäkter

4 892

149 327

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	459 787	499 554
Uppvärmning	950 815	928 213
Vatten och avlopp	205 633	190 726
Sophämtning	176 621	79 863

1 792 856 **1 698 356**

Funktionell anläggningservice

Hissbesiktning	54 147	124 552
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	5 869	0
Brandskydd	0	46 250

60 016 **170 802**

Köpta tjänster

Fastighetskötsel	335 198	347 604
Fastighetsstäd	12 759	44 545
Matthyra	10 402	29 516
Trädgårdsskötsel	37 888	44 454
Snöröjning/sandning	9 272	7 451
Övriga köpta tjänster	24 429	39 441

429 948 **513 011**

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	236 613	101 921
-------------------	---------	---------

Övriga driftkostnader

Försäkring	137 994	116 614
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	32 600	0

170 594 **116 614**

Reparationer

Reparationer	151 150	202 236
--------------	---------	---------

Totalt operativ drift och underhåll

2 841 176 **2 802 941**

Not 5. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Övriga medlemsavgifter	5 320	5 320
------------------------	-------	-------

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	50 875	57 500
Extra ekonomisk förvaltning	44 149	12 894

95 024 **70 394**

Revision

Revisionsarvode	25 000	33 750
-----------------	--------	--------

Kommunikation

Telefon	0	394
---------	---	-----

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	79 839	934
Bankkostnader	5 333	5 806
Övriga kostnader	74 631	63 533

159 803 **70 272**

Totalt administration och förvaltning

285 147 **180 130**

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

2024

2023

31 800

28 200

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

10 039

7 540

Totalt personalkostnader

41 839

35 740

Not 7. Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad

74 813 000

74 813 000

Anskaffningsvärde mark

55 000 000

55 000 000

Markanläggning (gården)

198 768

198 768

Utgående anskaffningsvärden

130 011 768

130 011 768

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 6 558 515

- 5 918 199

Årets avskrivningar

- 640 316

- 640 316

Utgående avskrivningar

-7 198 831

-6 558 515

Utgående redovisat värde

122 812 937

123 453 253

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

107 000 000

107 000 000

Taxeringsvärde mark

29 000 000

29 000 000

136 000 000

136 000 000

Not 8. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsintekning

37 336 000

37 336 000

Summa:

37 336 000

37 336 000

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB - 34979545	2025-06-28	1,16 %	6 269 920	6 386 240
SEB - 34981787	2025-05-28	2,94 %	7 454 000	7 454 000
SEB - 34981825	2026-05-28	2,13 %	7 754 000	7 754 000
Handelsbanken 192451	2025-12-01	3,92 %	2 650 000	2 700 000
Handelsbanken 229761	2026-10-30	4,37 %	2 437 500	2 437 500
Handelsbanken 283437	2027-10-30	2,72 %	3 200 000	3 200 000
Handelsbanken 927840	2025-09-01	2,230 %	2 650 000	2 700 000
Summa skulder till kreditinstitut			32 415 420	32 631 740
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-16 373 920	-10 654 000
			16 041 500	21 977 740

Underskrifter

den ____ / ____ 2025

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Johan Adlofsson
Ordförande

Kjell Wegefors
Ledamot

Filippa Anna Sofia Fridh
Ledamot

Andreas Mikael Kassab
Ledamot

Olle Emanuel Karlsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Kungsbron Borevision AB

Joakim Häll
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.03.2025 12:57

SENT BY OWNER:

Alexander Brask • 26.02.2025 15:11

DOCUMENT ID:

rJgmMWo29kg

ENVELOPE ID:

Hk7fZjh91g-rJgmMWo29kg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Järven 2 i Norrköping.pdf

15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Filippa Anna Sofia Fridh filippa@soffadirekt.se	Signed Authenticated	26.02.2025 15:22 26.02.2025 15:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/11/12) IP: 212.247.236.186
ERNIE KJELL ÅKE WEGEFORS kjell.wegefors@telia.com	Signed Authenticated	26.02.2025 17:03 26.02.2025 16:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/09/05) IP: 81.231.155.144
ANDREAS KASSAB andreask.at.home@gmail.com	Signed Authenticated	26.02.2025 18:59 26.02.2025 16:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/05/02) IP: 217.64.148.105
JOHAN ADOLFSSON johan@xlbygginspang.se	Signed Authenticated	27.02.2025 07:27 26.02.2025 16:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/06/23) IP: 213.80.110.166
Olle Emanuel Karlsson emanuel.olle@gmail.com	Signed Authenticated	28.02.2025 12:45 26.02.2025 16:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/11/28) IP: 94.234.82.7
Joakim Rickard Häll joakim.hall@borevision.se	Signed Authenticated	04.03.2025 12:57 04.03.2025 12:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed