

Bostadsrättsföreningen Karl Johans Skola i Norrköping

Org.nr: 769632-7118

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 20230101 - 20231231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karl Johans Skola i Norrköping, organisationsnummer 769632-7118, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, mark och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen Karl Johans skola bildades 2016 och är sedan 2016-08-11 registrerad vid Bolagsverket. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Krogen 26 under 2016 och efter att entreprenadavtal tecknats med Botrygg Bygg AB genomfördes en omfattande renovering av fastigheten för byggnation av 13 bostadsrättslägenheter och 1 hyreslokal. Föreningens stadgar registrerades vid bolagsverket 2016-08-11 och den ekonomiska planen registrerades 2016-10-20. Fastigheten stod inflyttningsklar den 1 december 2016.

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 äkta privatbostadsföretag.

Föreningens säte är i Norrköping

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta.

Styrelse

Ordförande	Anna-Karin Borgström
Ledamot	Jonathan Torstensson
Ledamot	Jonas Söderström

Revisor

Extern	Christian Kromnér
	Reviser

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-30. På stämman deltog 7 medlemmar.

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Plankgatan 52, Norrköping

Nybyggnadsår: 1929

Ombyggnadsår: 2016

Värdeår: 2016

Fastighetsbeteckning: Krogen 26

Ingen aktuell underhållsplan finns.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	5	184
2 rok	4	239
3 rok	6	529
Summa	15	952

Totalt antal bostadslägenheter: 15

Totalyta (m²): 952

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

Medlemsinformation

23 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med
att 2 bostadsrätter har överlåtits.
3 medlemmar har utträtt ur föreningen.
3 medlemmar har upptagits.

15 bostadsrätter

23 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	970	778	652	878
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 39	9	- 335	- 16
Soliditet ¹ , %	69	68	63	61
Taxeringsvärde/kvm totalyta	28 361	28 361	22 248	22 295
Skuld/kvm totalyta	11 345	11 533	14 510	13 941
Snittränta, %	2.8	2.92	1.19	1.19
Årsavgift /kvm bostadsrättsyta	967	761	707	638
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrät	11 345	11 533	14 510	17 777
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	330	140	173	220
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt*	1 002			
Skuldsättning / kvm	11 345			
Sparande per kvm	130			
Räntekänslighet	11			
Energikostnad / kvm	336			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98			

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

*Nyckeltalet inkluderar bredband samt IMD för el.

Tillkommande yta med 2 kvm efter upplåtelse under 2021 påverkar jämförelsen i flerårsöversikten.

Uppllysning vid förlust:

Om man tar hänsyn till avskrivningar (som inte är likviditetspåverkande) gör man ingen förlust. Föreningen hade även ökade räntekostnader om 181 tkr jämfört med föregående år vilket påverkar årets resultat negativt. Avgifterna har höjts under 2023 och 2024 för att möta föreningens utgifter.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

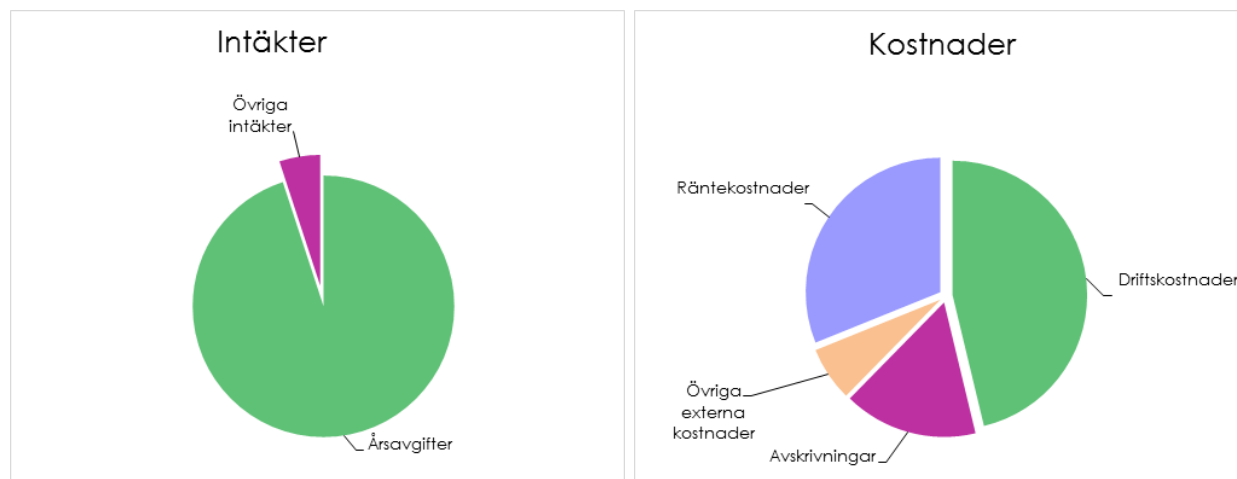
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 240 000	246 557	- 347 044	9 100
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		81 000	-81 000	
Balanseras i ny räkning			9 100	- 9 100
Årets resultat				- 39 006
Belopp vid årets utgång	24 240 000	327 557	- 418 944	- 39 006

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 418 944
Årets resultat	- 39 006
Totalt	- 457 950

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	81 000
Balanseras i ny räkning	- 538 950
Totalt	- 457 950

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	969 528	777 746
Summa Rörelseintäkter		969 528	777 746
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-466 427	-424 831
Övriga externa kostnader	3	-65 909	-50 908
Avskrivningar		-162 396	-162 396
Summa Rörelsekostnader		-694 732	-638 135
RÖRELSERESULTAT		274 796	139 611
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	2 808
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		530	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-314 332	-133 320
Summa Finansiella poster		-313 802	-130 511
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-39 006	9 100
RESULTAT FÖRE SKATT		-39 006	9 100
ÅRETS RESULTAT		-39 006	9 100

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	34 850 506	35 012 902
Summa materiella anläggningstillgångar		34 850 506	35 012 902
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 850 506	35 012 902
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 513	7 539
Övriga fordringar		63 798	31 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	23 219	22 282
Summa kortfristiga fordringar		89 530	60 869
Kassa och bank			
Kassa och bank		161 867	215 499
Summa kassa och bank		161 867	215 499
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		251 397	276 368
SUMMA TILLGÅNGAR		35 101 903	35 289 270

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 240 000	24 240 000
Fond för yttre underhåll		327 557	246 557
Summa bundet eget kapital		24 567 557	24 486 557
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-418 944	-347 044
Årets resultat		-39 006	9 100
Summa fritt eget kapital		-457 950	-337 944
SUMMA EGET KAPITAL		24 109 607	24 148 613
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	3 513 250	10 800 500
Summa långfristiga skulder		3 513 250	10 800 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	7 287 250	179 000
Leverantörsskulder		49 878	32 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	141 918	128 589
Summa kortfristiga skulder		7 479 046	340 157
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 101 903	35 289 270

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		274 796
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		162 396
Summa		437 192
Erhållen ränta		530
Erlagd ränta		-314 332
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		123 390
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-28 661
Ökning av rörelseskulder		30 571
Kassaflöde från den löpande verksamheten		125 300
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering lån		-179 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-179 000
Årets kassaflöde		-53 700
Likvida medel vid årets början		215 499
Likvida medel vid årets slut		161 867

Noter

Redovisningsprinciper

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

Principerna är samma som föregående år utom vid styrelsearvoden och sociala kostnader på styrelsearvoden där periodisering inte sker 2022. Kostnaden bokförs under 2023 när betalning sker. Detta påverkar jämförelsen för åren 2021, 2022 och 2023.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	100 år

Not 1. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	920 640	724 908
Bredband	15 288	15 288
Debiterade elkostnader	33 600	33 600
Debiterade värmekostnader	0	3 950
Totalt nettoomsättning	969 528	777 746

Not 2. Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsel	85 006	78 362
Uppvärmning	193 472	161 350
Vatten och avlopp	41 834	36 693
Sophämtning	23 886	22 023
Grundavtal hiss	9 039	8 106
Hissbesiktning	2 718	1 146
Fastighetskötsel	0	51 249
Fastighetskötsel extra	0	7 495
Fastighetsstäd	10	0
Fastighetsstäd extra	8 563	0
Trädgårdsskötsel	13 976	13 644
Snöröjning/sandning	5 949	0
TV	15 920	15 510
Försäkring	17 233	16 465
Förbrukningsinventarier	0	5 264
Reparation och underhåll fönster	7 313	0
Reparation och underhåll uppvärmning	1 375	0
Reparation och underhåll VVS	1 300	0
Reparation och underhåll ventilation	22 763	0
Reparation och underhåll gård/trädgård	3 479	0
Reparation- och underhållsmaterial	12 591	7 524
Totalt driftkostnader	466 427	424 831

Not 3. Övriga externa kostnader	2023	2022
Arvode ekonomisk förvaltning	31 116	30 204
Extra ekonomisk förvaltning	0	2 250
Revisionsarvode	14 303	14 506
Advokat- och rättegångskostnader	14 500	0
Bankkostnader	2 353	2 348
Inkassokostnader	180	0
Övriga administrativa kostnader	3 457	1 600
Totalt övriga externa kostnader	65 909	50 908

Not 4. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	16 240 000	16 240 000
Anskaffningsvärde mark	19 760 000	19 760 000
Utgående anskaffningsvärden	36 000 000	36 000 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 987 098	- 824 702
Årets avskrivningar	- 162 396	- 162 396
Utgående avskrivningar	-1 149 494	-987 098
Utgående redovisat värde	34 850 506	35 012 902
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	21 800 000	21 800 000
Taxeringsvärde mark	5 200 000	5 200 000
	27 000 000	27 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	27 000 000	27 000 000
	27 000 000	27 000 000

Not 5. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	16 730	15 712
Com Hem	4 048	3 977
FRUBO AB	2 441	2 593
Summa	23 219	22 282

Not 6. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Danske Bank 1302-01-23429	2024-04-02	0,96 %	3 774 000	3 953 000
Danske Bank 1302-01-33076	2024-01-31	3,76 %	3 513 250	3 513 250
Danske Bank 1302-01-33084	2025-12-31	4,15 %	3 513 250	3 513 250
Summa skulder till kreditinstitut			10 800 500	10 979 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 287 250	-179 000
			3 513 250	10 800 500

Lån med slutbetalningsdag 2024 eller 3 mån ränta redovisas enligt god sed som korta men kommer att sättas om då föreningens finansiering är långfristig. Faktisk amortering 2024 uppgår till 179.000 kronor. Om 5 år beräknas skulden uppgå till 9.905.500 kronor.

Not 7. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Uppl arbetsgivaravgifter	4 713	4 713
Förskottsbet avgift/hyra	58 509	49 423
Botrygg	9 802	9 734
Styrelsearvode	15 000	15 000
Revisionsarvode	13 000	13 000
Fastighetskötsel	3 929	3 929
El	7 521	7 877
Fjärrvärme	29 444	24 913
Summa	141 918	128 589

Not 8. Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	14 580 000	14 580 000
Summa:	14 580 000	14 580 000

Underskrifter

Norrköping den dag som framgår av elektronisk underskrift

Anna-Karin Borgström

Jonathan Torstensson

Jonas Söderström

Min revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av elektronisk underskrift

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

Verifikat

Status: Signerat av alla

Titel: Bostadsrättsföreningen Karl Johans Skola i Norrköping,
årsredovisning 2023

Skapat: 2024-06-17

ID: 1991bac0-2cad-11ef-a0e6-69766b2a0732

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Karl Johans Skola i Norrköping
jonto969@gmail.com

Signerat: 2024-06-17 15:36 BankID Emil Jonatan Torstensson

Bostadsrättsföreningen Karl Johans Skola i Norrköping
annakarin.borgstrom@gmail.com

Signerat: 2024-06-20 11:34 BankID ANNA-KARIN BORGSTRÖM

Bostadsrättsföreningen Karl Johans Skola i Norrköping
soder.jonas@gmail.com

Signerat: 2024-06-18 22:41 BankID Carl Jonas Söderström

Revise Sverige AB
christian@revise.se

Signerat: 2024-06-20 11:47 BankID Christian Robert
Kromnér

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
769632-7118 - Bostadsrättsföreningen Karl Johans Skola i Norrköping - Årsredovisning slutlig.pdf	639.1 kB	38dd 212e 84dc 67f6 7fbf a28f 8adf 1bd3 0f38 7429 72a0 5480 f514 8450 b420 e97f

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-06-17	15:27	Skapat Mattias Andersson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2024-06-17	15:36	Signerat Bostadsrättsföreningen Karl Johans Skola i Norrköping Genomfört med: BankID av Emil Jonatan Torstensson. IP: 95.193.147.221
2024-06-18	22:41	Signerat Bostadsrättsföreningen Karl Johans Skola i Norrköping Genomfört med: BankID av Carl Jonas Söderström. IP: 83.255.181.236
2024-06-20	11:34	Signerat Bostadsrättsföreningen Karl Johans Skola i Norrköping Genomfört med: BankID av ANNA-KARIN BORGSTRÖM. IP: 62.20.20.194
2024-06-20	11:47	Signerat Revise Sverige AB Genomfört med: BankID av Christian Robert Kromnér. IP: 212.247.14.126



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19