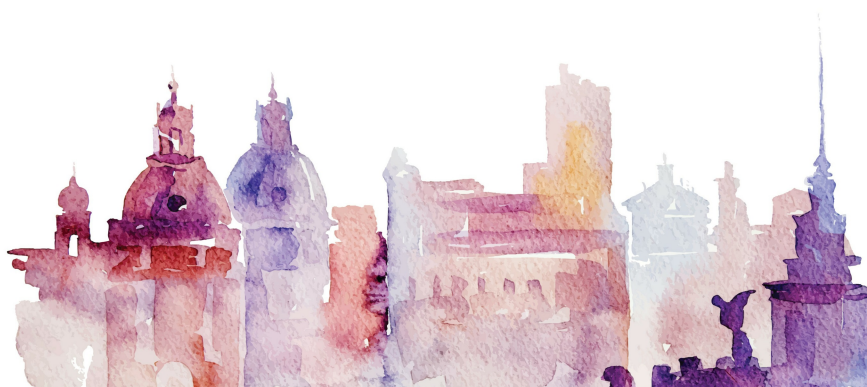


# Bostadsrättsföreningen Karl Johans Skola i Norrköping

Org.nr: 769632-7118

## Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231



### Innehållsförteckning

### Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karl Johans Skola i Norrköping, organisationsnummer 769632-7118, 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*

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	Eldar Nasic
Ledamot	Anna Karin Borgstöm
Ledamot	Jonatan Torstensson

### **Revisor**

Extern	Maria Johansson
	Grant Thornton Sweden AB

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-06.

## Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Plankgatan 52, Norrköping

Nybyggnadsår: 1929

Ombyggnadsår: 2016

Värdeår: 2016

Fastighetsbeteckning: Krogen 26

## Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	5	184
2 rok	4	239
3 rok	6	529
<b>Summa</b>	<b>15</b>	<b>952</b>
<b>Totalt antal bostadslägenheter:</b>		<b>15</b>
<b>Totalyta (m<sup>2</sup>):</b>		<b>952</b>

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året så har de 2 nya lägenheter som under 2021 byggdes om från föreningslokal till bostadsrätter integrerats i föreningen vilket, tillsammans med en större amortering av föreningens lån, ändrat soliditet och lån per kvadratmeter .

Under slutet av 2022 så gick lånetiden för merparten av föreningens lån ut, och resterande av föreningens lån kommer att behöva omförhandlas 2024. För att täcka upp för ökade kostnader under 2023 och 2024 så har föreningen från och med 1a Januari 2023 valt att göra en höjning med avgiften på 27% vilket vi räknar med är tillräckligt för att undvika ytterligare höjningar 2023 och 2024.

Föreningen sa upp förvaltningsavtalet med Tesåb och tog själva över mer av ansvaret för drift tillsammans med Ostkustens rör, vilket kommer ge vissa kostnadsbesparingar.

## Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början 22  
Tillkommande medlemmar under året 6  
Avgående medlemmar under året 5  
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 4 bostadsrätter har överlåts.

**15** bostadsrätter

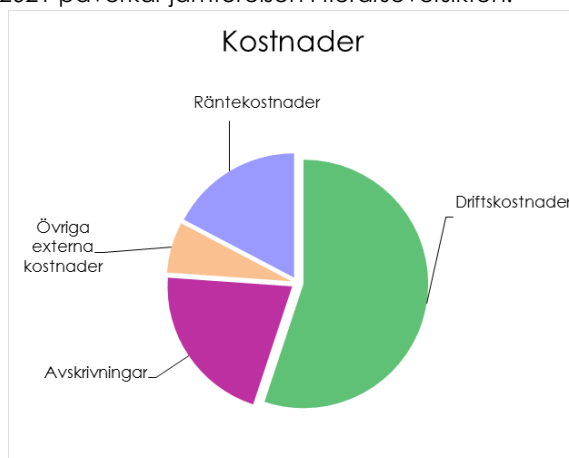
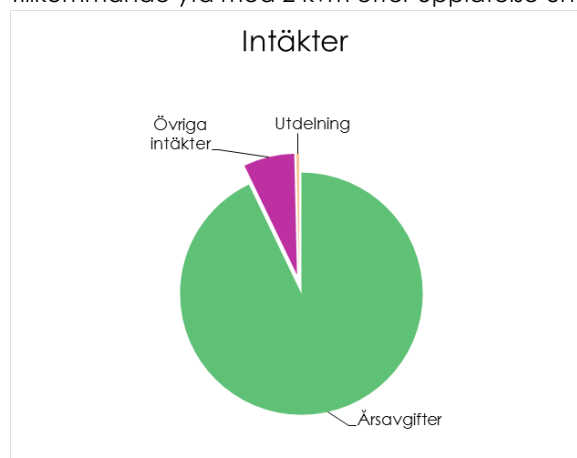
**23** medlemmar vid räkenskapsårets slut

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	778	652	878	864
Resultat efter finansiella poster, tkr	9	-335	-16	34
Soliditet <sup>1</sup> , %	68	63	61	60
Taxeringsvärde/kvm totalyta	28 361	22 248	22 295	22 295
Skuld/kvm totalyta	11 533	14 510	13 941	14 793
Snittränta, %	2,92	1,19	1,19	1,20
Årsavgift /kvm bostadsrättsyta	761	707	638	638
Skuld/kvm bostadsrättsyta	11 533	14 510	17 777	18 863
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	140	173	220	185

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

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



## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 240 000	183 017	51 600	-335 105
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		63 540	-63 540	
Balanseras i ny räkning			-335 105	335 105
Årets resultat				9 100
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>24 240 000</b>	<b>246 557</b>	<b>-347 045</b>	<b>9 100</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans föfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-347 044
Årets resultat	9 100
<b>Totalt</b>	<b>-337 944</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	81 000
Balanseras i ny räkning	-418 944
<b>Totalt</b>	<b>-337 944</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	777 746	652 464
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>777 746</b>	<b>652 464</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	3	-424 831	-468 342
Övriga externa kostnader	4	-50 908	-174 965
Personalkostnader	5	0	-19 713
Avskrivningar		-162 396	-162 396
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-638 135</b>	<b>-825 416</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>139 611</b>	<b>-172 952</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 808	2 316
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 320	-164 469
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-130 511</b>	<b>-162 153</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>9 100</b>	<b>-335 105</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>9 100</b>	<b>-335 105</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>9 100</b>	<b>-335 105</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	35 012 902	35 175 298
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 012 902</b>	<b>35 175 298</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>35 012 902</b>	<b>35 175 298</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 539	0
Övriga fordringar		31 048	64
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	22 282	21 431
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>60 869</b>	<b>21 495</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		215 499	2 925 166
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>215 499</b>	<b>2 925 166</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>276 368</b>	<b>2 946 661</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 289 270</b>	<b>38 121 959</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		24 240 000	24 240 000
Fond för yttre underhåll		246 557	183 017
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 486 557</b>	<b>24 423 017</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-347 044	51 600
Årets resultat		9 100	-335 105
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-337 944</b>	<b>-283 505</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>24 148 613</b>	<b>24 139 512</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	10 800 500	6 608 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 800 500</b>	<b>6 608 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	179 000	7 205 500
Leverantörsskulder		32 568	36 421
Skatteskulder		0	1 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	128 589	131 161
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>340 157</b>	<b>7 374 197</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 289 270</b>	<b>38 121 959</b>



# Noter

## Not 1. 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:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnad	100 år

<b>Not 2. Nettoomsättning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgifter bostäder	724 908	610 139
Bredband	15 288	15 288
Debiterade elkostnader	33 600	33 600
Debiterade värmekostnader	3 950	-6 563
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>777 746</b>	<b>652 464</b>

<b>Not 3. Drifkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsel	78 362	79 915
Uppvärmning	161 350	164 738
Vatten och avlopp	36 693	33 315
Sophämtning	22 023	22 373
Grundavtal hiss	8 106	7 252
Hissbesiktning	1 146	1 140
Fastighetsskötsel	51 249	61 537
Fastighetsskötsel extra	7 495	23 801
Fastighetsstäd extra	0	6 303
Trädgårdsskötsel	13 644	0
TV	15 510	15 417
Försäkring	16 465	15 828
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	0	29 300
Förbrukningsinventarier	5 264	0
Reparation- och underhållsmaterial	7 524	7 423
<b>Totalt drifkostnader</b>	<b>424 831</b>	<b>468 342</b>

<b>Not 4. Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Arvode ekonomisk förvaltning	30 204	29 016
Extra ekonomisk förvaltning	2 250	0
Revisionsarvode	14 506	13 001
Mäklararvode	0	120 010
Bankkostnader	2 348	2 113
Övriga administrativa kostnader	1 600	700
Energideklaration	0	10 125
<b>Totalt övriga externa kostnader</b>	<b>50 908</b>	<b>174 965</b>

<b>Not 5. Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Styrelsearvode	0	15 000
Sociala kostnader	0	4 713
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>0</b>	<b>19 713</b>

<b>Not 6. Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	16 240 000	16 240 000
Anskaffningsvärde mark	19 760 000	19 760 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>36 000 000</b>	<b>36 000 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 824 702	- 662 306
Årets avskrivningar	- 162 396	- 162 396
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-987 098</b>	<b>-824 702</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 012 902</b>	<b>35 175 298</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	21 800 000	15 930 000
Taxeringsvärde mark	5 200 000	5 250 000
	<b>27 000 000</b>	<b>21 180 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	27 000 000	18 250 000
Lokaler	0	2 930 000
	<b>27 000 000</b>	<b>21 180 000</b>

<b>Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	15 712	15 037
Com Hem	3 977	3 877
FRUBO AB	2 593	2 517
<b>Summa</b>	<b>22 282</b>	<b>21 431</b>

## Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
DB 12350102599			0	7 026 500
Nytt lån DB 13020115639			0	6 787 250
Danske Bank 1302-01-23429	2024-04-02	1,07 %	3 953 000	0
Danske Bank 1302-01-33076	2024-01-31	3,76 %	3 513 250	0
Danske Bank 1302-01-33084	2025-12-31	4,15 %	3 513 250	0
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>10 979 500</b>	<b>13 813 750</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-179 000	-7 205 500
			<b>10 800 500</b>	<b>6 608 250</b>

## Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Uppl arbetsgivaravgifter	4 713	4 713
Förskottsbet avgift/hyra	49 423	53 007
Botrygg	9 734	6 323
Styrelsearvode	15 000	15 000
Revisionsarvode	13 000	12 500
Fastighetsskötsel	3 929	3 929
El	7 877	6 583
Fjärrvärme	24 913	29 105
<b>Summa</b>	<b>128 589</b>	<b>131 160</b>

<b>Not 10. Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	14 580 000	14 580 000
<b>Summa:</b>	<b>14 580 000</b>	<b>14 580 000</b>

## Underskrifter

Norrköping den dag som framgår av vår elektroniska underskrift -

---

Eldar Nasic

---

Anna Karin Borgstöm

---

Jonatan Torstensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift -

Grant Thornton Sweden AB

---

Maria Johansson  
*Auktoriserad revisor*

# Verifikat

Titel: 215 Brf Karl Johans Skola Årsredovisning 2022

ID: e3659710-e4db-11ed-8dd1-99caf0c031c2

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-04-27

## Underskrifter

Brf Karl Johans Skola i Norrköping

jonto969@gmail.com

Signerat: 2023-04-27 11:46 BankID Emil Jonatan Torstensson

Brf Karl Johans Skola i Norrköping

eldar.nasic@hotmail.se

Signerat: 2023-05-04 13:41 BankID ELDAR NASIC

Brf Karl Johans Skola i Norrköping

annakarin.borgstrom@gmail.com

Signerat: 2023-05-03 17:36 BankID ANNA-KARIN

BORGSTRÖM

Grant Thornton

maria.johanson@se.gt.com

Signerat: 2023-06-12 16:48 BankID Maria Eva-Lotta

Johansson

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
215 Årsredovisning 2022 slutlig.pdf	742.5 kB	5799 c7a4 ee92 63d1 4d3d 486c 1121 b1f8 2a68 bfb1 8d1d d6d6 4312 14b2 f94e d653

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-04-27	11:19	Skapat   Linda Carsk, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2023-04-27	11:46	Signerat   Brf Karl Johans Skola i Norrköping Genomfört med: BankID av Emil Jonatan Torstensson. IP: 31.15.34.90
2023-05-03	17:36	Signerat   Brf Karl Johans Skola i Norrköping Genomfört med: BankID av ANNA-KARIN BORGSTRÖM. IP: 90.143.205.108
2023-05-04	13:41	Signerat   Brf Karl Johans Skola i Norrköping Genomfört med: BankID av ELDAR NASIC. IP: 94.191.152.98
2023-06-12	16:48	Signerat   Grant Thornton Genomfört med: BankID av Maria Eva-Lotta Johansson. IP: 88.131.44.131



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: 1.17