

Signerat (2 av 5)

Brf Karl Johans Skola

Detaljer

Förfallodatum: 2022-08-06

1 (12)

Parter Händelser Filer Om

Brf Karl Johans Skola	▼
Brf Karl Johans Skola	▼
Brf Karl Johans Skola	▼
Brf Karl Johans Skola	▼
Grant Thornton Sweden AB	▼



E-signering, identifiering och smarta avtalslösningar.

ID:2514e550-e63e-11ec-b6e1-bba6547e0086 Status: Pågående

Bostadsrättsföreningen Karl Johans Skola i Norrköping

Org.nr: 769632-7118

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231



↑

↑

↓

↓

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

FRUBO A
FASTIGHETS- OCH BOSTADSRÄTTSFÖRVAL

2 (12)

AVVISA

SIGNERA

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karl Johans Skola i Norrköping, organisationsnummer 769632-7118, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskiljs 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 bostadslägenheter 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	Emma Hasselrot
Ledamot	Damianos Tatsiokas
Ledamot	Anna-Karin Borgström

Revisor

Extern	Maria Johansson
	Grant Thornton Sweden AB

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-01. Extra föreningsstämma hölls 2021-02-10 och 2021-

ID:2514e550-e63e-11ec-b6e1-bba6547e0086 Status: Pågående



↑

↑

↓

↓

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 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*

Vid en extra föreningsstämma under året beslutades att undersöka möjligheten att upplåta lokalen se bostadsrätt. Under sommaren upplåts lokalen som nu har byggts om och klassats om till två bostadslägenheter.

ID:2514e550-e63e-11ec-b6e1-bba6547e0086 Status: Pågående

↑

↑

↓

↓

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början 18
 Tillkommande medlemmar under året 7
 Avgående medlemmar under året 2
 Under året har 5 överlåtelse skett.

15 bostadsrätter**22 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

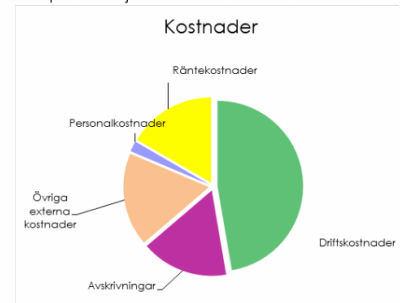
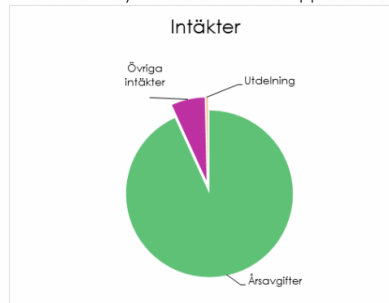
Under året har 1 upplåtelse skett

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	:
Nettoomsättning, tkr	652	878	864	
Resultat efter finansiella poster, tkr	-335	-16	34	
Soliditet ¹ , %	63	61	60	
Taxeringsvärde/kvm totalyta	22 248	22 295	22 295	:
Skuld/kvm totalyta	14 510	13 941	14 793	14
Snittränta, %	1,19	1,19	1,20	
Årsavgift /kvm bostadsrättsyta	707	638	638	
Skuld/kvm bostadsrättsyta	14 510	17 777	18 863	18
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	173	220	185	

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

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



ID:2514e550-e63e-11ec-b6e1-bba6547e0086 Status: Pågående



↑

↑

↓

↓

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Åre resultat
Belopp vid årets ingång	21 520 000	119 487	130 639	-15 500
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		63 530	-63 530	
Balanseras i ny räkning			-15 509	15 500
Upplåtelse av ny bostadsrätt	2 720 000			
Årets resultat				-335 100
Belopp vid årets utgång	24 240 000	183 017	51 600	-335 100

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	51 600
Årets resultat	-335 100
Totalt	-283 500

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	63 540
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	-347 045
Totalt	-283 500

Ⓢ ID:2514e550-e63e-11ec-b6e1-bba6547e0086 Status: Pågående

↑

↑

↓

↓

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	652 464	877 000
Övriga rörelseintäkter		0	38 000
Summa Rörelseintäkter		652 464	915 000
RÖRELSEKOSTnader			
Driftkostnader	3	-468 342	-544 000
Övriga externa kostnader	4	-174 965	-44 000
Personalkostnader	5	-19 713	-15 000
Avskrivningar		-162 396	-162 000
Summa Rörelsekostnader		-825 416	-775 000
RÖRELSERESULTAT		-172 952	140 000
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 316	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-164 469	-162 000
Summa Finansiella poster		-162 153	-162 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-335 105	-122 000
RESULTAT FÖRE SKATT		-335 105	-122 000
ÅRETS RESULTAT		-335 105	-122 000

© ID:2514e550-e63e-11ec-b6e1-bba6547e0086 Status: Pågående

↑

↑

↓

↓

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	35 175 298	35 337 000
Summa materiella anläggningstillgångar		35 175 298	35 337 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
35 175 298			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Korffristiga fordringar			
Övriga fordringar		64	200 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	21 431	200 000
Summa korffristiga fordringar		21 495	200 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 925 166	400 000
Summa kassa och bank		2 925 166	400 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
2 946 661			
SUMMA TILLGÅNGAR			
38 121 959			

Ⓢ ID:2514e550-e63e-11ec-b6e1-bba6547e0086 Status: Pågående

↑

↑

↓

↓

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 240 000	21 520 000
Fond för yttre underhåll		183 017	119 000
Summa bundet eget kapital		24 423 017	21 639 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		51 600	130 000
Årets resultat		-335 105	-190 000
Summa fritt eget kapital		-283 505	110 000
SUMMA EGET KAPITAL		24 139 512	21 749 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	6 608 250	13 240 000
Summa långfristiga skulder		6 608 250	13 240 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	7 205 500	270 000
Leverantörsskulder		36 421	270 000
Skatteskulder		1 115	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	131 161	90 000
Summa kortfristiga skulder		7 374 197	400 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 121 959	35 399 000

Ⓢ ID:2514e550-e63e-11ec-b6e1-bba6547e0086 Status: Pågående

↑

↑

↓

↓

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod
Byggnad	100 år

Not 2. Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	610 139	479 139
Hysesintäkter lokaler	0	339 139
Bredband	15 288	15 288
Debiterade elkostnader	33 600	46 563
Debiterade värmekostnader	-6 563	
Totalt nettoomsättning	652 464	876 329

Not 3. Drifkostnader

	2021	2020
Fastighetsel	79 915	76 915
Uppvärmning	164 738	140 738
Vatten och avlopp	33 315	28 315
Sophämtning	22 373	22 373
Grundavtal hiss	7 252	7 252
Hissbesiktning	1 140	1 140
Fastighetskötsel	61 537	73 537
Fastighetskötsel extra	23 801	23 801
Fastighetsstäd extra	6 303	6 303
TV	15 417	15 417
Försäkring	15 828	15 828
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	29 300	29 300
Förbrukningsmaterial	0	0
Reparation och underhåll	0	0
Reparation och underhåll portar och lås	0	0
Reparation och underhåll hiss	0	0
Reparation och underhåll uppvärmning	0	0
Reparation och underhåll VVS	0	0
Reparation och underhåll ventilation	0	0
Reparation- och underhållsmaterial	7 423	7 423
Totalt drifkostnader	468 342	544 342

ID:2514e550-e63e-11ec-b6e1-bba6547e0086 Status: Pågående

Not 4. Övriga externa kostnader	2021	2020
Arvode ekonomisk förvaltning	29 016	28 000
Extra ekonomisk förvaltning	0	1 000
Revisionsarvode	13 001	12 000
Mäklararvode	120 010	120 000
Bankkostnader	2 113	1 000
Övriga administrativa kostnader	700	0
Energideklaration	10 125	10 000
Totalt övriga externa kostnader	174 965	172 000

Not 5. Personalkostnader	2021	2020
Styrelsearvode	15 000	15 000
Sociala kostnader	4 713	4 000
Totalt personalkostnader	19 713	19 000

Not 6. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade 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
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 662 306	- 499 000
Årets avskrivningar	- 162 396	- 162 396
Utgående avskrivningar	-824 702	-661 396
Utgående redovisat värde	35 175 298	35 338 604
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	15 930 000	15 930 000
Taxeringsvärde mark	5 250 000	5 250 000
Uppdelning av taxeringsvärde	21 180 000	21 180 000
Bostäder	18 250 000	18 250 000
Lokaler	2 930 000	2 930 000
Summa	21 180 000	21 180 000

Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	15 037	15 037
Com Hem	3 877	3 877
FRUBO AB	2 517	2 517
Summa	21 431	21 431

ID:2514e550-e63e-11ec-b6e1-bba6547e0086 Status: Pågående

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-	Räntesats	Belopp	Be
	ändringsdag	2021-12-31	2021-12-31	2020-1
DB 12350102602			0	6 485
DB 12350102599	2022-12-30	1,30 %	7 026 500	7 026
DB 13020115639	2024-04-02	1,07 %	6 787 250	
Summa skulder till kreditinstitut			13 813 750	13 511
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 205 500	-27%
			6 608 250	13 241

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansiering långsiktig och styrelsens bedömning är lånen kommer att förlängas vid förfall.

Den ordinarie amorteringen är 179.000 kr som kommande räkenskapsår.

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Uppl arbetsgivaravgifter	4 713	4 713
Förskottsbel avgift/hyra	53 007	3 000
Botrygg	6 323	
Styrelsearvode	15 000	15 000
Revisionsarvode	12 500	12 500
Fastighetskötsel	3 929	3 929
El	6 583	7 000
Fjärrvärme	29 105	29 105
Summa	131 160	91 147

ID:2514e550-e63e-11ec-b6e1-bba6547e0086 Status: Pågående

↑

↑

↓

↓

Not 10. Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	14 580 000	14 580 000
Summa:	14 580 000	14 580 000

Underskrifter

Norrköping den ____ / ____ 2022

Eldar Nasic

Emma Hasselrot

Damianos Tatsiokas

Anna-Karin Borgström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 -

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Ⓢ ID:2514e550-e63e-11ec-b6e1-bba6547e0086 Status: Pågående

↑

↑

↓

↓

AVVISA

SIGNERA