

Årsredovisning

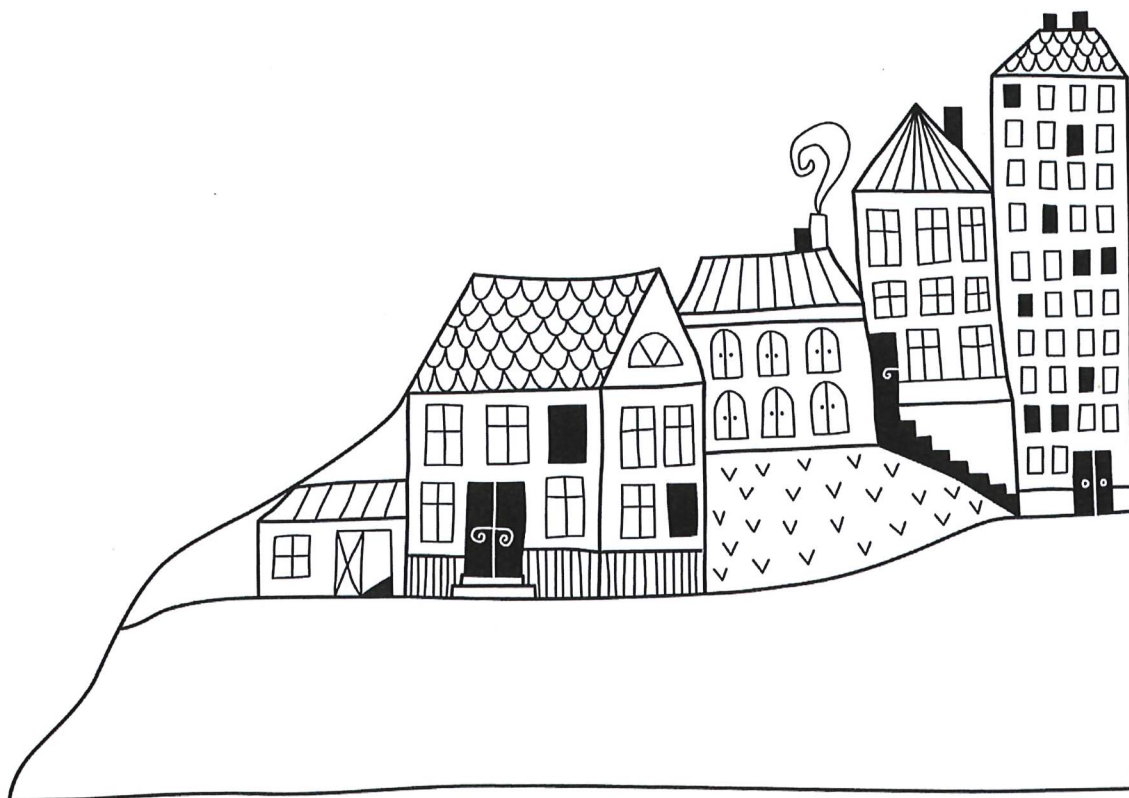
2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen Karl-Johan i
Norrköping
Org nr: 769627-3585



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Karl-Johan i Norrköping upprättar
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år bl annat på grund av högre reparations- och värmekostnader och räntekostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 196% till 22%.

I resultatet ingår avskrivningar med 708 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 218 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Krogen 27 i Norrköpings Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 37 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2015. Fastighetens adress är Plankgatan 54-60 i Norrköping.

Del i Gemensamhetsanläggningen Norrköping Krogen GA:1
Innergården delas mellan alla fastigheter i kvarteret Krogen. Botrygg är förvaltare av gården.

Fastighet	Namn	Andel för skötsel och underhåll
Krogen 26	Brf Karl-Johans skola	8%
Krogen 27	Brf Karl-Johan	22%
Krogen 28	Botrygg	21%
Krogen 29	Brf Folkparken	49%

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	1
2 rum och kök	13
3 rum och kök	11
4 rum och kök	10
6 rum och kök	2

Total bostadsyta 2 670 kvm.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 199 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 759 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 84 tkr.

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 209 tkr.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Linnea Lagnström	Ordförande	2025
Ana Maria Puljiz	Sekreterare	2025
Sofia Liensdorf	Vice ordförande	2025
Håkan Carlsson	Kassör	2025
Almir Ajkunic	Ledamot	2024
Ricky Jonsson	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fadila Nakic	Suppleant	2024
Matilda Höglund	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Isabelle Jingstål	Förtroendevald revisor
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thomas Annerfeldt	
Valberedning	
Willas Krogevoll	
Tinna Stille Öster	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Händelser under verksamhetsåret 2023

Styrelsen har haft sju sammanträden i ett mötesrum bokat på Matteusgården. Vi har prenumererat på "Styrelserummet" och använt dess funktioner för styrelsearbetet.

Frågor som styrelsen arbetat med är införandet av den digitala elavläsningen, upprättandet av en underhållsplan, möjliga energibesparingsåtgärder, t ex utbyte av lampor i trapphusen och förberedelser för att revidera stadgarna.

En krishanteringsplan har tagits fram, och den har publicerats på Mitt Riksbyggen samt delats ut till alla medlemmar. Anslag om brandskydd har satts upp i hissarna.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-04-01 då den höjdes med ett genomsnitt på 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning med ett genomsnitt på 10%

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 726 kr/m²/år. Uppdelat på vilken insatsnivå är årsavgifterna enligt nedan:

8 lägenheter med låg insats	snittavgift 873 kr/m ² /år
26 lägenheter med mellaninsats	snittavgift 720 kr/m ² /år
3 lägenheter med hög insats	snittavgift 540 kr/m ² /år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 098 275	2 003 283	1 870 000	1 867 000	1 857 000
Resultat efter finansiella poster	-490 173	-88 601	-65 000	106 000	0
Balansomslutning	86 421 340	87 135 212	87 583 000	88 170 000	88 660 000
Soliditet %	73	73	73	72	72
Likviditet %	22	196	-	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	100	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	802	767	-	-	-
Driftkostnader kr/kvm	407	330	-	-	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	407	330	-	-	-
Energikostnad kr/kvm	209	222	-	-	-
Underhållsfond kr/kvm	509	352	-	-	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	78	78	-	-	-
Sparande kr/kvm	82	232	-	-	-
Ränta kr/kvm	228	142	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm	8 657	8 770	8 910	9 134	9 359
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8 657	8 770	8 910	9 134	9 359
Räntekänslighet %	10,8	11,4	-	-	-

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. I energikostnaden ingår även elförbrukning för Individuell mätning av el som debiteras vidare till de boende

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 940 000	940 617	-452 286	-88 601
Disposition enl. årsstämmobeslut			-88 601	88 601
Reservering underhållsfond		208 800	-208 800	
Årets resultat				-490 173
Vid årets slut	62 940 000	1 149 417	-749 687	-490 173

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-749 687
Årets resultat	-490 173
Årets fondreservering enligt stadgarna	-208 800
Summa	-1 448 660

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 1 448 660

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 098 275	2 003 283
Övriga rörelseintäkter	Not 3	159 955	51 223
Summa rörelseintäkter		2 258 230	2 054 505
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 086 364	-879 807
Övriga externa kostnader	Not 5	-276 567	-129 639
Personalkostnader	Not 6	-67 806	-46 891
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-708 336	-707 200
Summa rörelsekostnader		-2 139 073	-1 763 537
Rörelseresultat		119 157	290 968
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	661	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-609 991	-379 569
Summa finansiella poster		-609 330	-379 569
Resultat efter finansiella poster		-490 173	-88 601
Resultat före skatt		-490 173	-88 601
Årets resultat		-490 173	-88 601

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	84 510 674	85 217 874
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	67 020	0
Summa materiella anläggningstillgångar		84 577 694	85 217 874
Summa anläggningstillgångar		84 577 694	85 217 874
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3	0
Övriga fordringar	Not 12	66 440	2 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	150 612	122 453
Summa kortfristiga fordringar		217 055	124 546
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 626 591	1 792 792
Summa kassa och bank		1 626 591	1 792 792
Summa omsättningstillgångar		1 843 646	1 917 338
Summa tillgångar		86 421 340	87 135 212

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 940 000	62 940 000
Fond för yttre underhåll		1 358 217	940 617
Summa bundet eget kapital		64 298 217	63 880 617
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-958 487	-452 286
Årets resultat		-490 173	-88 601
Summa fritt eget kapital		-1 448 660	-540 887
Summa eget kapital		62 849 557	63 339 730
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	15 115 000	22 815 000
Summa långfristiga skulder		15 115 000	22 815 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 000 000	600 000
Leverantörsskulder		82 467	95 086
Övriga skulder		8 409	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	365 907	285 396
Summa kortfristiga skulder		8 456 783	980 482
Summa eget kapital och skulder		86 421 340	87 135 212

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-490 173	-88 601
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	708 336	707 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	218 163	618 599
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-92 509	-40 362
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	76 301	-15 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten	201 955	562 764
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-68 156	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-68 156	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-300 000	-375 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-375 000
Årets kassaflöde	-166 201	217 599
Likvidamedel vid årets början	1 792 792	1 574 082
Likvidamedel vid årets slut	1 626 591	1 792 792

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100 år
Installationer		
Installation IMD	Linjär	15 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 938 102	1 820 016
Elavgifter	160 173	183 267
Summa nettoomsättning	2 098 275	2 003 283

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	43 512	43 512
Pantförskrivnings- och överlåtelsavgifter	6 095	0
Fakturerade kostnader	0	-560
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	63
Erhållna statliga bidrag	65 779	0
Övriga rörelseintäkter	4 674	8 208
Försäkringsersättningar	39 900	0
Summa övriga rörelseintäkter	159 955	51 223

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-198 763	-80 038
Försäkringspremier	-38 007	-30 101
Kabel- och digital-TV	-45 420	-44 245
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 575	0
Obligatoriska besiktningar	-4 453	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-90 772	-560
Snö- och halkbekämpning	-15 141	0
Förbrukningsinventarier	-35 291	0
Vatten	-106 634	-102 996
Fastighetsel	-290 880	-338 629
Uppvärmning	-161 255	-150 827
Sophantering och återvinning	-58 196	-51 188
Förvaltningsarvode drift	-36 978	-81 222
Summa driftskostnader	-1 086 364	-879 807

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-211 088	-94 830
Arvode, yrkesrevisorer	-22 038	-12 055
Övriga förvaltningskostnader	-27 602	-12 075
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 613	0
Serviceavgifter	0	-6 930
Bankkostnader	-5 227	-3 749
Summa övriga externa kostnader	-276 567	-129 639

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-54 557	-37 000
Sociala kostnader	-13 249	-9 891
Summa personalkostnader	-67 806	-46 891

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-707 200	-707 200
Avskrivning Installationer	-1 136	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-708 336	-707 200

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ränteintäkter	661	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	661	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-609 406	-379 557
Övriga räntekostnader	-585	-12
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-609 991	-379 569

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	70 720 000	70 720 000
Mark	20 060 000	20 060 000
	90 780 000	90 780 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	90 780 000	90 780 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-5 562 126	-4 854 926
	-5 562 126	-4 854 926

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-707 200	-707 200
	-707 200	-707 200

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 269 326	-5 562 126
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	64 450 674	65 157 874
Mark	20 060 000	20 060 000

Taxeringsvärden

Byggnader	55 000 000	55 000 000
Mark	14 600 000	14 600 000
Totalt	69 600 000	69 600 000

Not 1 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0

Årets anskaffningar

Installationer	68 156	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	68 156	0

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Installationer	0	0
	0	0

Årets avskrivningar

Installationer	-1 136	0
	-1 136	0

Ackumulerade avskrivningar

Installationer	-1 136	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 136	0

Restvärde enligt plan vid årets slut

67 020 0

Varav

Installationer	67 020	0
----------------	--------	---

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	66 440	0
Momsfordringar	0	2 093
Summa övriga fordringar	66 440	2 093

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	37 004	34 643
Förutbetalt förvaltningsarvode	63 511	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 550	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 547	87 810
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	150 612	122 453

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 100 305	1 655 109
Transaktionskonto	526 286	137 683
Summa kassa och bank	1 626 591	1 792 792

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	23 115 000	23 415 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 000 000	300 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 700 000	-8 220 000
Långfristig skuld vid årets slut	15 115 000	14 295 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,77%	2024-04-16	7 700 000	0	7 700 000
SBAB	1,15%	2025-02-14	7 495 000	300 000	7 195 000
SBAB	3,83%	2026-03-17	8 220 000	0	8 220 000
Summa			23 415 000	8 220 000	23 115 000

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 300 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Inga lån förfaller senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 7 700 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

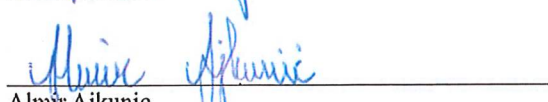
	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	55 725	37 000
Upplupna sociala avgifter	14 995	11 625
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	26 740	0
Upplupna elkostnader	37 079	0
Upplupna värmekostnader	18 712	0
Upplupna kostnader för renhållning	1 677	0
Upplupna revisionsarvoden	22 500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 525	99 088
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	181 954	137 683
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	365 907	285 396

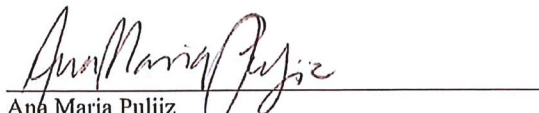
Styrelsens underskrifter

Norrköping 2024-03-27
Ort och datum

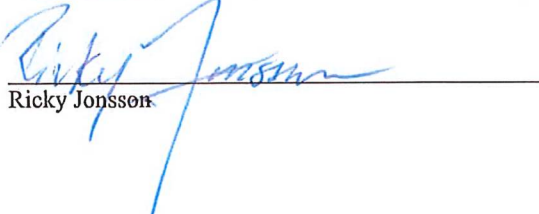

Linnea Lagnström


Sofia Liensdorf

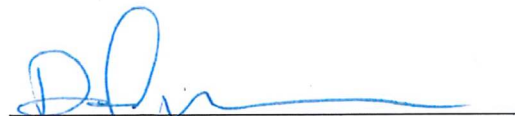

Almir Ajkunic


Ana Maria Puljiz


Håkan Carlsson


Ricky Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- 04-11


KPMG AB
Daniel Önell
Auktoriserad revisor


Isabelle Jingstål
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Karl-Johan i Norrköping, org. nr 769627-3585

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karl-Johan i Norrköping för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Karl-Johan i Norrköping för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den 11 april 2024

KPMG AB



Daniel Önell

Auktoriserad revisor



Isabelle Jingstål

Förtroendevald revisor