

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

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
2024-01-01 till 2024-12-31

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 bättre än föregående år bl annat på grund av avgiftshöjning som gjordes från januari 2024 för att täcka ökningen av drifts och räntekostnaderna.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 22% till 224%.

I resultatet ingår avskrivningar med 712 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 258 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 54,56 58 och 60 i Norrköping.

Del i Gemensamhetsanläggningen 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 bostadsarea 2 670 m²

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 224 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.

Föreningen underhållsplan uppdaterades i mars 2024. För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 767 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 85 tkr.

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 203 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
Almir Ajkunic	Ledamot	2026
Isabelle Jingstål	Ledamot	2026
Håkan Carlsson	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Sharro	Suppleant	2025
Åsa O'Brien	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Charlotte Wibjörk	Förtroendevald revisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Revisorssuppleanter	
Carl-Henrik Eriksson	
Valberedning	
John Stille Krogevoll	
Tinna Stille Öster	

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

Händelser under verksamhetsåret 2024

Styrelsen har haft 10 sammanträden i ett mötesrum bokat på IOGT/Matteusgården. Vi har prenumererat på "Styrelserummet" och använt dess digitala funktioner för styrelsearbetet.

Frågor som styrelsen arbetat med är revision av stadgarna, el-avläsningen samt två olika vatten- och fuktskador.

Föreningen antog nya reviderade stadgar på en extra stämma 2024-09-04 och stadgarna registrerades 2024-09-27 hos Boverket.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 63 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med ett genomsnitt på 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 9,9 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 810 kr/m²/år.

Avgiften är beroende av vilken insatsnivå som lägenheten köptes för från början.

- 8 lägenheter med låg insats snittavgift 960 kr/kvm/år
- 26 lägenheter med mellaninsats snittavgift 793 kr/kvm/år
- 3 lägenheter med hög insatsnivå snittavgift 595 kr/kvm/år

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

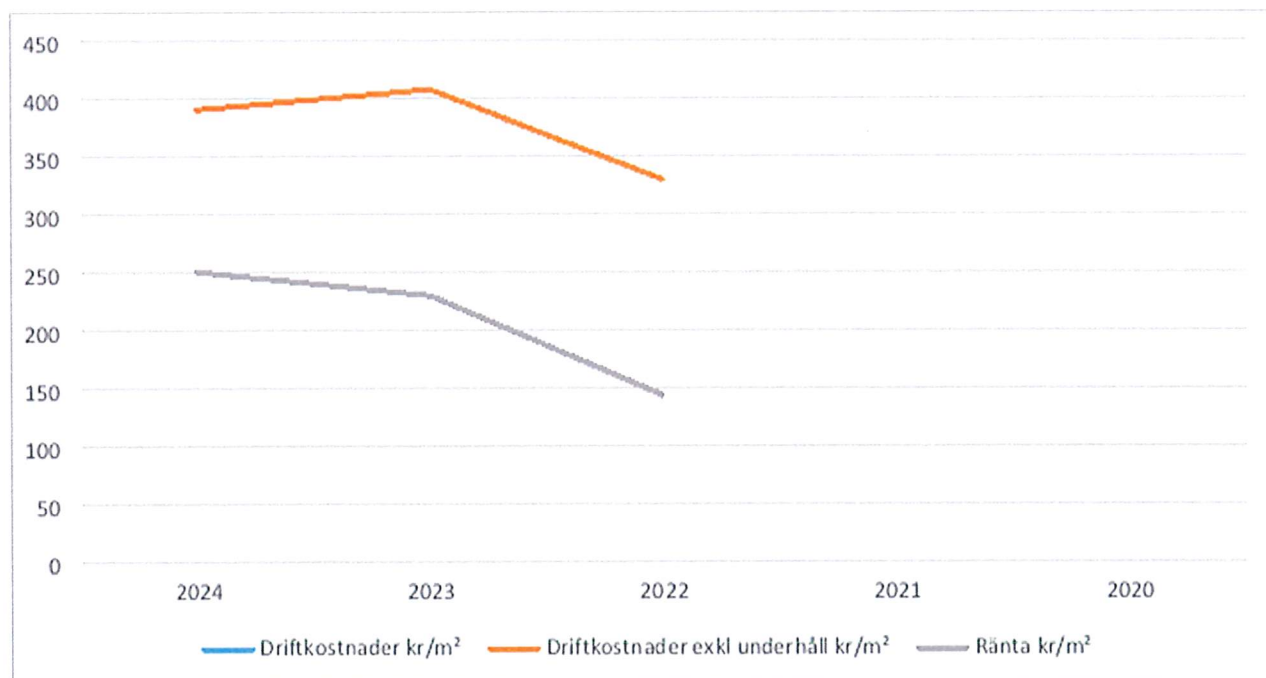
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 339	2 148	2 046	-	-
Resultat efter finansiella poster*	-454	-490	-89	-65	106
Balansomslutning	85 751	86 421	87 135	-	-
Soliditet %*	73	73	73	73	72
Likviditet %	230	22	196	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	95	100	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	874	802	767	-	-
Driftkostnader kr/kvm	389	407	330	-	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	389	407	330	-	-
Energikostnad kr/kvm*	203	209	222	-	-
Underhållsfond kr/kvm	585	509	352	-	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	76	78	78	-	-
Sparande kr/kvm*	105	82	232	-	-
Ränta kr/kvm	249	228	142	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	8 545	8 657	8 770	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 545	8 657	8 770	-	-
Räntekänslighet %*	9,8	10,8	11,4	-	-

* obligatoriska nyckeltal



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.

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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett förbrukat eget kapital beroende på höga avskrivningskostnader. Man ser över avgiftsnivåerna för att kompensera detta.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 940 000	1 358 217	-958 487	-490 173
Disposition enl. årsstämmobeslut			-490 173	490 173
Reservering underhållsfond		203 000	-203 000	
Årets resultat				-454 029
Vid årets slut	62 940 000	1 561 217	-1 442 860	-432 029

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 239 860
Årets resultat	-454 029
Årets fondreservering enligt stadgarna	-203 000
Summa	-2 105 689

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 105 689**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 339 300	2 147 877
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	110 353
Summa rörelseintäkter		2 339 360	2 258 230
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 038 764	-1 086 364
Övriga externa kostnader	Not 5	-317 682	-276 567
Personalkostnader	Not 6	-62 812	-67 806
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-711 744	-708 336
Summa rörelsekostnader		-2 131 002	-2 139 073
Rörelseresultat		208 358	119 157
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 550	661
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-665 938	-609 991
Summa finansiella poster		-662 388	-609 330
Resultat efter finansiella poster		-454 029	-490 173
Resultat före skatt		-454 029	-490 173
Årets resultat		-454 029	-490 173

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	83 803 474	84 510 674
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	62 476	67 020
Summa materiella anläggningstillgångar		83 865 950	84 577 694
Summa anläggningstillgångar		83 865 950	84 577 694
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3	3
Övriga fordringar	Not 12	67 791	66 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	153 240	150 612
Summa kortfristiga fordringar		221 034	217 055
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 663 575	1 626 591
Summa kassa och bank		1 663 575	1 626 591
Summa omsättningstillgångar		1 884 609	1 843 646
Summa tillgångar		85 750 560	86 421 340

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 940 000	62 940 000
Fond för yttre underhåll		1 561 217	1 358 217
Summa bundet eget kapital		64 501 217	64 298 217
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 651 660	-958 487
Årets resultat		-454 029	-490 173
Summa fritt eget kapital		-2 105 689	-1 448 660
Summa eget kapital		62 395 528	62 849 557
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	22 515 000	15 115 000
Summa långfristiga skulder		22 515 000	15 115 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	300 000	8 000 000
Leverantörsskulder		82 779	82 467
Övriga skulder		4 448	8 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	452 804	365 907
Summa kortfristiga skulder		840 031	8 456 783
Summa eget kapital och skulder		85 750 560	86 421 340

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	208 358	119 157
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	711 744	708 336
	920 102	827 493
Erhållen ränta	3 550	661
Erlagd ränta	-611 140	-609 991
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	312 513	218 163
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-3 979	-92 509
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	28 450	76 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten	336 984	201 955
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-68 156
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-68 156
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	36 984	-166 201
Likvida medel vid årets början	1 626 591	1 792 792
Likvida medel vid årets slut	1 663 575	1 626 591

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseår och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys redovisas från och med 2024 med indirekt metod. Jämförelseåret har justerats för att lättare kunna jämföra åren.

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 163 000	1 938 102
Elavgifter	123 976	160 173
Kabel-tv-avgifter	45 288	43 512
Övriga ersättningar	7 044	6 095
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-5
Summa nettoomsättning	2 339 300	2 147 877

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	65 779
Övriga rörelseintäkter	60	4 674
Försäkringsersättningar	0	39 900
Summa övriga rörelseintäkter	60	110 353

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Reparationer	-224 176	-198 763
Försäkringspremier	-36 494	-38 007
Kabel- och digital-TV	-46 200	-45 420
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-4 575
Serviceavtal	-38 010	0
Sotning	-12 758	0
Obligatoriska besiktningar	-6 368	-4 453
Övriga utgifter, köpta tjänster	-14 522	-90 772
Snö- och halkbekämpning	-9 755	-15 141
Förbrukningsinventarier	-10 260	-35 291
Vatten	-119 439	-106 634
Fastighetsel	-289 764	-290 880
Uppvärmning	-133 693	-161 255
Sophantering och återvinning	-58 700	-58 196
Förvaltningsarvode drift	-38 624	-36 978
Summa driftskostnader	-1 038 764	-1 086 364

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-254 044	-211 088
IT-kostnader	-1 269	0
Arvode, yrkesrevisorer	-22 000	-22 038
Övriga förvaltningskostnader	-25 136	-27 602
Kreditupplysningar	-1 125	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 043	-10 613
Bankkostnader	-7 066	-5 227
Summa övriga externa kostnader	-317 682	-276 567

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-42 425	-54 557
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 680	0
Sociala kostnader	-13 707	-13 249
Summa personalkostnader	-62 812	-67 806

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-707 200	-707 200
Avskrivning Installationer	-4 544	-1 136
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-711 744	-708 336

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 199	0
Övriga ränteintäkter	1 351	661
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 550	661

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-665 938	-609 406
Övriga räntekostnader	0	-585
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-665 938	-609 991

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

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

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 976 526	-6 269 326
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	83 803 474	84 710 674
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	63 743 474	64 650 674
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 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	68 156	0
	68 156	0
Årets anskaffningar		
Installationer	0	68 156
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	68 156	68 156
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-1 136	0
	-1 136	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-4 544	-1 136
	-4 544	-1 136
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-5 680	-1 136
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 680	-1 136
Restvärde enligt plan vid årets slut	62 476	67 020
Varav		
Installationer	62 476	67 020

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	67 791	66 440
Summa övriga fordringar	67 791	66 440

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	40 894	37 004
Förutbetalt förvaltningsarvode	66 047	63 511
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 601	11 550
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 698	38 547
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	153 240	150 612

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 098 789	1 100 305
Transaktionskonto	564 786	526 286
Summa kassa och bank	1 663 575	1 626 591

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	22 815 000	23 115 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-300 000	-300 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-7 700 000
Långfristig skuld vid årets slut	22 515 000	15 115 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,15%	2024-07-16	7 700 000	-7 700 000	0	0
SBAB	1,15%	2025-05-14	7 195 000	0	300 000	6 895 000
SBAB	3,83%	2026-03-17	8 220 000	0	0	8 220 000
STADSHYPOTEK	3,66%	2026-03-30	0	7 700 000	0	7 700 000
Summa			23 115 000,00	0,00	300 000,00	22 815 000

*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.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna arvoden	57 150	55 725
Upplupna sociala avgifter	15 420	14 995
Upplupna räntekostnader	54 798	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	61 911	26 740
Upplupna elkostnader	34 024	37 079
Upplupna värmekostnader	13 973	18 712
Upplupna kostnader för renhållning	1 946	1 677
Upplupna revisionsarvoden	44 500	22 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 163	6 525
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	166 919	181 954
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	452 804	365 907

Not 17 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	28 000 000	28 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Linnea Lagnström

Ana Maria Puljiz

Sofia Liensdorf

Almir Ajkunic

Håkan Carlsson

Isabelle Jingstål

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

KPMG AB Daniel Önell
Auktoriserad revisor

Charlotte Wibjörk
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557543883044

Dokument

Brf Karl-Johan i Norrköping Årsredovisning 2024
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-04-09 18:31:59 CEST (+0200) av Catarina Zahr (CZ)
Färdigställt 2025-04-18 15:23:48 CEST (+0200)

Initierare

Catarina Zahr (CZ)
Riksbyggen
catarina.zahr@riksbyggen.se

Signerare

Almir Ajkunic (AA) Personnummer 198401098994 almir.ajkunic@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALMIR AJKUNIC" Signerade 2025-04-09 20:06:45 CEST (+0200)	Ana Maria Puljiz (AMP) Personnummer 199502203145 puljiz.anamaria@outlook.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANA MARIA PULJIZ" Signerade 2025-04-09 18:52:20 CEST (+0200)
Charlotte Wibjörk (CW) Personnummer 198007155982 charlotte.wibjork@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHARLOTTE WIBJÖRK" Signerade 2025-04-18 15:23:48 CEST (+0200)	Håkan Carlsson (HC) Personnummer 195902201978 hakan1carlsson@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HÅKAN CARLSSON" Signerade 2025-04-10 06:11:31 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543883044

Isabelle Jingstål (IJ)
Personnummer 199409087161
jingstalisabelle@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ISABELLE JINGSTÅL"
Signerade 2025-04-09 20:08:15 CEST (+0200)

Linnea Lagnström (LL)
Personnummer 195512261925
linnea@lagnstrom.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Linnea Lagnström"
Signerade 2025-04-09 20:02:57 CEST (+0200)

Sofia Liensdorf (SL)
Personnummer 197209290480
sofialie@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sofia Barbro Liensdorf"
Signerade 2025-04-09 20:22:29 CEST (+0200)

Daniel Önell (DÖ)
Personnummer 197904212110
daniel.onell@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Daniel Kenneth Önell"
Signerade 2025-04-10 08:55:01 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karl-Johan i Norrköping för år 2024.

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 2024 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte in-nehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säker- het, 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 be- slut 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revis- ionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovis- ningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Daniel Kenneth Önell

Undertecknare

Serienummer: fc5c1f0073655d[...]ba83a5c5f0a77

IP: 83.219.xxx.xxx

2025-04-10 07:01:03 UTC



CHARLOTTE WIBJÖRK

Undertecknare

Serienummer: 52eb1393a5ad85[...]557ccd5c38348

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-04-13 20:09:15 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.