

Årsredovisning för
Brf Klingahöjden
725000-3675

Räkenskapsåret
2023-07-01 - 2024-06-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Klingahöjden, 725000-3675 får härmed avge årsredovisning för 2023-07-01 - 2024-06-30.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen, kallas även äkta bostadsrättsförening och har sitt säte i Norrköping.

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Lampan 1,2 och 3 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns byggnader med 260 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1961/1962. Fastighetens adress är Klingagatan i Norrköping.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Norrköpings kommun. Avtalet gäller oförändrat i 20 år t.o.m. 2040-12-31 med en årlig avgäld på 1 070 420 kr.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
43	87	130

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Kallgarage	Varmgarage	P-platser	Mopedgarage
2	86	17	96	16

Total bostadsarea:	15 456 kvm
Total lokalarea:	1 201 kvm

Årets taxeringsvärde:	193 018 000
Föregående års tax.värde:	193 018 000

Föreningen har följande väsentliga avtal:

FF-Fastighetsservice AB	Ekonomisk förvaltning
FF-Fastighetsservice AB	Teknisk förvaltning
FF-Fastighetsservice AB	Fastighetsservice
FF-Fastighetsservice AB	Fastighetsutveckling
Otis	Hisservice
Nodra	VA/Renhållning
Bixia	El
EoN	El och fjärrvärme
Telia	Bredband och TV-tjänster

Fastigheten är fullförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Efter senaste stämman och därefter följande konsituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelsesammansättning

Ordförande

Lars Lengmark

Ordinarie ledamöter

Anderz Grunnesjö, sekreterare

Kjell Jardelin

Per Liberg

Lars Nylund

Suppleanter

Kenneth Christoffersson

Kristina Malmström

Susanna Tell

Hans Adamsson

Föreningsrevisorer

Peter Andersson

Eva-Lena Lundqvist, suppleant

Auktoriserad revisor

Revise Revision, Christian Kromnér

Valberedning

Jonas Aspegren

Per Grapengiesser

Natalie Sonar

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningens underhållsplan är fastställd under bokföringsåret 2023/2024 men kommer löpande revideras under kommande år.

Avsättning till underhållsfond har under bokföringsåret gjorts med 1 102 tkr. Inget uttag ur fonden har gjorts under året.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar

Åtgärd	År
Fasadrenovering	1991
Inglasning av balkonger	1998
Stambyte	2004/2005
Renovering av tvättstugor	2008/2009
Tvättstugeutrustning	2011/2012
Ventilation	2011/2012
Installation trefas i elnisch trapphus	2014/2015
Belysning ute, i källare & trapphus	2014/2015
Målning av fläkthus	2014/2015
Bättringsmålning	2015/2016
OVK-besiktning	2015/2016
Säkerhetsdörrar och låssystem	2017/2018
Övernattningsslägenhet	2017/2018
Kärlskåp och tillhörande markabete	2018/2019
Byte av hissar i samtliga hus	2019/2020
Installation av belysning i cykelrum	2019/2020
Utbyte av belysningsstolpar på gården	2020/2021
Installation av brandlarm i hisschakt	2020/2021
Renovering av bastu	2020/2021
Utbyte värmeväxlare för varmvattnet	2021/2022
Byte av nivåreglering för radiatorer	2021/2022
Isolering av tak	2021/2022
Installation brytskydd på entredörrar	2021/2022
Uppförande av milljöhus	2022/2023
Utökning av parkeringsplatser	2022/2023
Uppförande av lekplats	2022/2023

Årets utförda underhåll

Åtgärd
Byte yttertak
Relining takavlopp

Planerat underhåll

Åtgärd	År
Energibesparande åtgärder	2024/2025
Yttre uppsnygning av entrér	2024/2025
Nya paviljonger	2024/2025
Utbyte av lysarmaturer till energilampor med automatik	2024/2025
Förbättrat skalskydd	2024/2025

Årets resultat är sämre än föregående år. En betydande orsak till det är att föreningen har generellt haft högre driftkostnader mren framförallt ökade kostnader för planerat underhåll byte av takpapp och relining av takavlopp samt högre ränekostnader. Föreningen har haft högre ränteintäkter på bankplaceringar under året.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 122 % till 87 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 674 655 kronor, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 222 243 kronor.

Avskrivningarna är en bokföringsmässig väredeminskning av föreningens byggnader, installationer och inventarier. Posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 331 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsen har ordet

Ett nytt verksamhetsår har börjat och det är tid för att göra en återblick över det år som gått. Styrelsen har skrivit ett nytt förvaltaravtal med FF-Fastighetsservice. Det nya bredbands- och TV-avtalet med Telia har påbörjats och de boxar som krävs har levererats. Dessa boxar tillhör nu lägenheterna och ska finnas kvar vid ev. avflyttning.

På grund av vattenläckage som drabbade några lägenheter har de takavrinningsrör som går genom samtliga hus "relinats" (tätats invändigt). Tätninglistor för lägenhetsfönster har inköpts och kan erhållas gratis efter kontakt med husvärden. Taken har åtgärdats för att bättre kunna stå emot väder och vind. På grund av det osäkra världsläget har en översyn och inventering påbörjats när det gäller skyddsrum. Styrelsen har under det gångna året arbetat med att se möjligheter för att kunna minska energikostnaderna. Dessa åtgärder är kostsamma även om de betalar sig på lång sikt. Styrelsen tittar nu på hur åtgärderna ska kunna finansieras och när de i så fall kan realiseras.

Styrelsen noterar att vår förenings kostnader ökar. Våra lån, som tills nu har haft en relativt låg ränta, blir dyrare när de ska omsättas. I skrivande stund är räntorna på väg ner så vi hoppas att ränteökningen inte ska bli för omfattande. På grund av det rådande ekonomiska läget i vårt samhälle konstaterar vi även att kostnaderna för underhåll m.m. ökar.

Styrelsens uppgift är att förvalta våra fastigheter och vår utemiljö och kunna göra detta så att medlemmarna får en god boendemiljö till en rimlig boendekostnad. Detta gäller för oss som bor inom området nu men även för kommande bostadsrättsägare.

Till sist. Som vanligt ser vi gärna att ni medlemmar kontaktar oss i styrelsen med förslag på förbättringar och förändringar. Skriv gärna epost (klingahojden@gmail.com) eller lägg en lapp i lådan (baksidan av Klingagatan 6). All respons är välkommen och tas om hand! Allt för att vår fina bostadsrättsförening och vårt område ska bli ännu bättre och finare!

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	Belopp i kr 2019/2020
Nettoomsättning tkr	11 983	10 863	10 761	10 315	10 271
Resultat efter finansiella poster	-1 452	859	855	973	1 812
Soliditet, %	44,2	45,2	46,7	44,5	41,7
Balansomslutning (tkr)	40 791	43 063	39 856	39 888	40 235
Årsavgift per kvm (kr/kvm)	772	704	620	620	620
Årsavgiftens andel i procent av totala intäkter (%)	99,80	97,39			
Driftkostnader (kr/kvm)	442	426	387	324	274
Räntekostnad (kr/kvm)	36	21	10	17	24
Skuldsättning per kvm total yta (kr/kvm)	1 220	1 264			
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	1 315	1 362			
Underhållsfond (kr/kvm)	1 007	940	874	823	757
Lån (kr/kvm)	1 220	1 264	1 160	1 218	1 290
Sparande per kvm (kr/kvm)	158	138			
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	223	225			
Räntekänslighet (%)	1,70	1,93			

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning

(*Nya nyckeltal för räkenskapsåret året enligt ÅRL)

Nettoomsättning: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycke begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Eget kapital

	<i>Grundavgifter/ Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	895 018	15 663 881	2 050 622	861 194
Resultat disp enligt stämmobeslut			861 194	-861 194
Fonddispoenl årsstämmobeslut				
Avsättning till underhållsfond		1 102 000	-1 102 000	
Årets resultat				-1 452 412
Belopp vid årets slut	895 018	16 765 881	1 809 816	-1 452 412

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 809 816
årets resultat	-1 452 412
Totalt	<u>357 404</u>
disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	1 102 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-2 420 000
balanseras i ny räkning	<u>1 675 404</u>
Summa	357 404

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023/2024, resultatet är negativt med hänsyn till årets planerade underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-07-01- 2024-06-30</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	11 982 925	10 863 232
Övriga rörelseintäkter	3	23 621	308 278
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		12 006 546	11 171 510
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-7 359 646	-7 097 983
Övriga externa kostnader	5	-4 009 746	-1 217 944
Personalkostnader	6	-215 806	-221 928
Avskrivningar	7	-1 674 655	-1 643 862
Summa rörelsekostnader		-13 259 853	-10 181 717
Rörelseresultat		-1 253 307	989 793
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	407 200	212 869
Räntekostnader och liknande resultatposter		-606 305	-343 799
Summa finansiella poster		-199 105	-130 930
Resultat efter finansiella poster		-1 452 412	858 863
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-1 452 412	858 863
Skatt på årets resultat		-	2 331
Årets resultat		-1 452 412	861 194

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Underhållslånepost	9	1 515 336	1 731 559
Summa immateriella anläggningstillgångar		1 515 336	1 731 559
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	22 712 341	23 999 269
Inventarier, verktyg och installationer	11	647 342	818 848
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	168 750	-
Summa materiella anläggningstillgångar		23 528 433	24 818 117
Summa anläggningstillgångar		25 043 769	26 549 676
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 130	6 609
Övriga fordringar		79 794	78 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 150 049	1 336 730
Summa kortfristiga fordringar		1 238 973	1 421 693
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		14 508 676	15 091 349
Summa kassa och bank		14 508 676	15 091 349
Summa omsättningstillgångar		15 747 649	16 513 042
SUMMA TILLGÅNGAR		40 791 418	43 062 718

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		895 018	895 018
Fond yttre underhåll		16 765 881	15 663 881
Summa bundet eget kapital		17 660 899	16 558 899
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 809 816	2 050 622
Årets resultat		-1 452 412	861 194
Summa fritt eget kapital		357 404	2 911 816
Summa eget kapital		18 018 303	19 470 715
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14,15	5 863 481	11 201 884
Summa långfristiga skulder		5 863 481	11 201 884
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14,15	14 459 061	9 847 522
Leverantörsskulder		938 249	1 047 356
Skatteskulder		38 048	27 388
Övriga skulder	16	21 100	21 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 453 176	1 446 753
Summa kortfristiga skulder		16 909 634	12 390 119
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 791 418	43 062 718

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-07-01- 2024-06-30</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 452 412	861 194
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar	1 674 655	1 643 862
	<u>222 243</u>	<u>2 505 056</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	222 243	2 505 056
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	182 721	-729 236
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-92 024	612 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten	312 940	2 388 259
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-168 750	-2 629 989
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-168 750	-2 629 989
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		2 473 482
Amortering av låneskulder	-726 864	-740 060
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-726 864	1 733 422
Årets kassaflöde	-582 674	1 491 692
Likvida medel vid årets början	15 091 350	13 599 657
Likvida medel vid årets slut	14 508 676	15 091 349

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande det lägsta av

- 1 589 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens stämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Immateriella anläggningstillgångar

Underhållspost fasader 25 år

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	77 år
Standardförbättringar, stambyte	50 år
Övriga standardförbättringar, fasader	40 år
Övriga standardförbättringar, balkonger	25 år
Installationer gemensam el	10 år
Installation av trefas el	40 år
Standardförbättring dörrar, låssystem	40 år
Installation passersystem	20 år
Uthyrningsrum	20 år
Miljöhus & Markarbete	20 år
Hissar	20 år
Belysning cykelrum	10 år
Gårdsbelysning	10 år
Bastu & Gym	20 år
Luftavfuktare till torkrum	5 år
Tvättmaskin	5 år
Hjärtstartare	5 år

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Årsavgifter bostäder	10 567 120	10 062 246
Hyra lokaler	63 877	60 251
Hyra garage/p-platser	464 742	358 050
Hyra övrigt	475	12 154
Elavgifter	501 766	370 531
Kabel tv	384 945	
Summa	11 982 925	10 863 232

Årsavgifter bostäder avser medlemsavgifter

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Övriga intäkter	12 872	
Övernattningslägenhet	9 600	16 200
Elstöd		292 041
Makulerade tillgodon	-4	5
Öresutjämning	34	-42
Summa	22 502	308 204

Not 4 Driftskostnader

	2024-06-30	2023-06-30
Reparationer och underhåll	592 601	627 516
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	440 889	430 230
Tomträttsavgäld	1 070 420	1 070 420
Försäkringspremier	271 530	253 048
Obligatoriska besiktningar	46 756	29 258
Serviceavtal	217 565	133 837
Städning	442 079	353 921
Vatten	508 912	495 673
El	1 064 198	1 349 335
Uppvärmning	2 144 685	1 901 639
Sophantering och återvinning	305 450	275 285
Snöröjning	213 286	77 330
Förbrukningsinventarier/Förbrukningsmaterial	28 787	29 844
Övriga driftskostnader	12 488	70 647
Summa	7 359 646	7 097 983

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Planerat underhåll	2 420 000	84 146
Förvaltningsarvode	1 115 089	1 050 349
Arvode, yrkesrevisorer	29 000	21 228
Övriga förvaltningskostnader	34 427	40 402
Telefon, TV/bredband	401 556	12 121
Bankkostnader	9 674	9 696
Summa	4 009 746	1 217 942

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Styrelsearvoden fast	60 300	60 300
Sammanträdesarvoden	107 920	87 880
Valberedning	6 279	6 279
Föreningsvald revisor	4 347	4 347
Lön projekt		12 000
Sociala avgifter	36 960	51 122
Summa årets kostnad	215 806	221 928
	215 806	221 928

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Underhållslånepost	216 223	216 224
Byggnader	1 286 927	1 253 865
Installationer	171 505	173 773
Summa	1 674 655	1 643 862

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Ränteintäkter	407 200	212 869
Summa	407 200	212 869

Not 9 Underhållslånepost

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	6 000 000	6 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 000 000	6 000 000
Ingående avskrivningar	-4 268 441	-4 052 218
Årets avskrivningar	-216 223	-216 223
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 484 664	-4 268 441
Utgående redovisat värde	1 515 336	1 731 559

Not 10 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Byggnader	10 620 000	10 620 000
Standardförbättringar	16 000 000	16 000 000
Övriga standardförbättringar	31 583 660	31 583 660
Markanläggning	476 667	476 667
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 680 327	58 680 327
Ingående avskrivningar byggnader	-9 223 770	-9 136 507
Ingående avskrivningar standardförbättringar	-5 640 792	-5 313 884
Ingående avskrivningar övriga standardförbättringar	-19 792 663	-18 973 533
Ingående avskrivning markanläggning	-23 834	
Årets avskrivningar byggnader	-87 264	-87 264
Årets avskrivningar standardförbättringar	-326 908	-326 908
Årets avskrivningar övriga standardförbättringar	-848 922	-819 129
Årets avskrivning markanläggning	-23 833	-23 833
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 967 986	-34 681 058
Utgående redovisat värde	22 712 341	23 999 269
Taxeringsvärden bostäder	192 709 000	192 709 000
Taxeringsvärden lokaler	1 709 000	1 709 000
194 418 000	194 418 000	

Av taxeringsvärdet avser 139 422 420 kr byggnader.

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 988 766	1 871 651
Årets inköp	-	117 115
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 988 766	1 988 766
Ingående avskrivningar	-1 169 918	-998 413
Årets avskrivningar	-171 505	-171 505
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 341 423	-1 169 918
Utgående redovisat värde	647 343	818 848

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		276 014
Investeringar utbyte elarmatur	168 750	
Omklassificerade poster		-276 014
Redovisat värde vid årets slut	168 750	-

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna elintäkter	199 809	309 106
Upplupna ränteintäkter	100 458	140 416
Förutbetalda försäkringspremier	183 895	179 583
Förutbetalt förvaltningsarvode	132 168	124 769
Förutbetald tomträttsavgäld	267 605	267 605
Förutbetalt Tv och bredband	129 263	
Upplupen intäkt elstöd	-	292 041
Övriga periodiserade kostnader	136 851	23 210
	1 150 049	1 336 730

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Bundet till</i>	<i>Ränta</i> %	<i>Ing. skuld</i>	<i>Årets</i> <i>amort.</i>	<i>Utg. skuld</i>
Stadshypotek	2025-07-30	0,98	2 161 600	100 000	2 061 600
Stadshypotek	2024-09-01	0,97	5 129 547	100 000	5 029 547
Stadshypotek	2026-03-30	1,05	3 822 320	100 000	3 722 320
Stadshypotek	2025-12-30	0,90	397 273	58 856	338 417
Stadshypotek	2024-10-31	4,76	3 242 864	200 000	3 042 864
Stadshypotek	2025-03-28	4,39	3 870 802	68 008	3 802 794
Stadshypotek	2024-08-28	4,54	2 425 000	100 000	2 325 000
			21 049 406	726 864	20 322 542

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	-20 322 542	-21 049 406
Avgår kortfristig del inom 1 år	-14 459 061	-9 847 522
Villkorsändring 2-5 år från balansdagen	-5 863 481	-11 201 884
Villkorsändring senare än fem år från balansdagen	-	-

Not 15 Ställda säkerheter

	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
Fastighetsinteckningar	44 106 400	44 106 400
Summa ställda säkerheter	44 106 400	44 106 400

Styrelsen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 16 Övriga skulder

	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
Erhållen deposition	21 100	21 100
	21 100	21 100

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna styrelseavoden	166 622	158 806
Upplupna sociala avgifter	52 353	49 897
Upplupna räntekostnader	44 079	43 799
Upplupna elkostnader	83 483	105 279
Upplupna värmekostnader	88 319	78 145
Upplupna kostnader för renhållning	7 356	-
Upplupna kostnader för revision	25 000	21 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	985 964	989 827
	1 453 176	1 446 753

Underskrifter

Underskrift har skett enligt elektronisk signatur

Lars Lengmark
Styrelseordförande

Anderz Grunnesjö

Kjell Jardelin

Per Liberg

Lars Nylund

Peter Andersson
Föreningsrevisor

MIn revisionsberättelse har lämnats enligt elektronisk signatur

Revise Revision

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Följande handlingar har undertecknats den 10 oktober 2024



Årsredovisning 240630 för signering.pdf

(6798127 byte)

SHA-512: 04476f99517bc66a74d051a3786a98a80d731
5c539e5146c6a90c8e8bbcff818ec4daaff0757809490e
1918983d52ab9465e0836654dd2a23909201c3388453d

Underskrifter

2024-10-09 10:58:28 (CET)



Lars Lengmark

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-10-09 11:55:38 (CET)



Anders Grunnesjö

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-10-09 13:07:34 (CET)



Kjell Jardelin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-10-09 17:07:42 (CET)



Per Åke Jörgen Liberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-10-09 18:32:55 (CET)



Lars Gunnar Nylund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-10-09 18:42:25 (CET)



Peter Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-10-10 11:35:36 (CET)



Christian Robert Kromnér

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning Brf Klingahöjden 23/24

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

6c6cf0474f26f4939f4a582a5e0b3345518b07a7e0552feff22303626a0f1bacdd49a30787bdc76826be00ff67df0470f13d06275d9d9ff79e317b72641f96a



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Klingahöjden

Org.nr 725000-3675

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klingahöjden för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Klingahöjden för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlöpande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 10 oktober 2024



RB 2024.pdf

(341772 byte)

SHA-512: bd59f695c6cd8eb616de7a7dbba1c65d78a3d
daa41189b5210c4c829e4156625ccbb1947de04fbd81af
10e298f9449f94e594dcece90d7282677599ed5174b25

Underskrifter

2024-10-10 11:34:44 (CET)



Christian Robert Kromnér

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse för signering

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

8404df65a7646e75b3cdec05413faa76e7f464fdbcb65d28deb1e7eec9af88921ecef024e578cbf3cef7e41788a3713968242196cea9f89c7a63ed342a7d9d



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.