

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Klingstad nr 4
Org nr: 725000-0937

2024-01-01 – 2024-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Klingstad nr 4 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1941-05-30. Nuvarande stadgar registrerades 2017-10-04.

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Orsaken till detta är bl a lägre reparationskostnader samt avgiftsförändringen.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 63% till 556%.

I resultatet ingår avskrivningar med 82 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 220 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Törnrosa 4 i Norrköpings Kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 23 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1941. Fastigheternas adress är St Olofsgatan 38-40 i Norrköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	13
2 rum och kök	9
3 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	4
Antal p-platser	4

Total bostadsarea 897 m²
Total lokalarea 70 m²

Årets taxeringsvärde	14 073 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	14 073 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
FF Fastighetsservice	Fastighetsservice
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Schneider Electric AB	Service, värme och ventilation
Billy och Dennis AB	Lokalvård

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 20 tkr och planerat underhåll för 54 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.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2020 och visar på ett underhållsbehov på 440 tkr för de närmaste tre åren. Avsättning till underhållsfonden har för 2024 skett med 150 tkr i enlighet med budget.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Beskrivning		
Säkerhetsdörrar	2011	289
Byte av avfuktare	2013	44
Installationer (ventilation)	2014	75
Gemensamma utrymmen	2015	21
Installationer	2015	48
Bostad (radiator)	2016	9
Fönsterbyte	2017	2 084
Gemensamma utrymmen, kärlskåp SAN SAC AB	2017	32
Installation av sparventiler	2017	14
Garageport	2023	27

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Fönster bostad	54 319

Planerat underhåll	År	Kommentar
Armaturer och el ledning i källarförråd	2025	Beräknad kostnad 50 tkr
Igensättning av avlopp uthyrningslokal	2025	Beräknad kostnad 60 tkr
Lagning av sprickor fasad	2025	Beräknad kostnad 60 tkr
Asfaltering parkering samt lagning brunn	2025	Beräknad kostnad 100 tkr
Byte av entréer och kodlås till taggsystem	2025	Beräknad kostnad 87 tkr
Byte garageportar 2 st	2025	Beräknad kostnad 40 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hugo Trybom Böckert	Ordförande	2026
Anton Billing	Vice ordförande	2026
Emma Hansson	Sekreterare	2026
Kamil Gevriye	Ledamot	2026
Ida Johansson	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Conny Petersson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Linda Trybom Böckert	Förtroendevald revisor
Revisorssuppleanter	
Eva-Lena Uhlin	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 34 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-04-01 då den höjdes med 7,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 035 kr/m²/år.

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

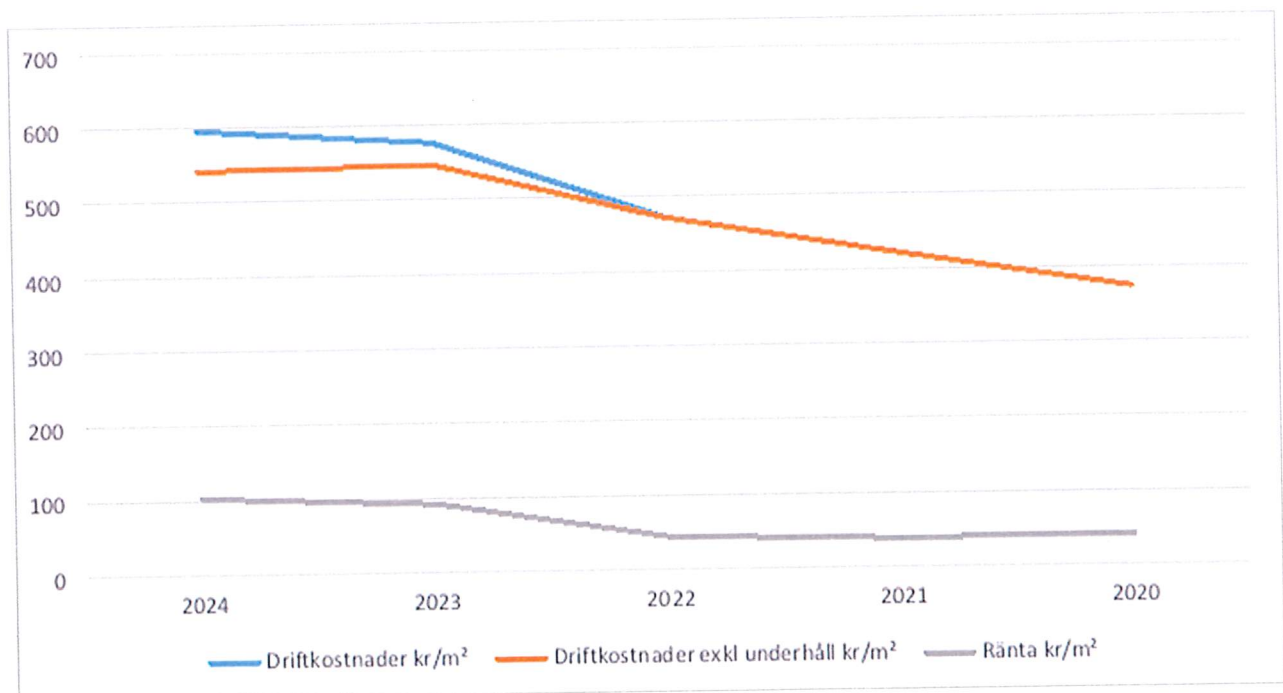
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	978	917	820	817	819
Resultat efter finansiella poster*	138	55	135	220	270
Resultat exkl avskrivningar	220	133	214	298	348
Soliditet %*	22	18	17	13	7
Likviditet %	556	63	66	69	117
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	96	94	94
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,2	0,1	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 035	981	875	875	875
Driftkostnader kr/kvm	596	575	472	421	372
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	540	547	472	421	372
Energikostnad kr/kvm*	328	333	281	261	237
Underhållsfond kr/kvm	975	876	750	595	440
Reservering till underhållsfond kr/kvm	155	155	155	155	129
Sparande kr/kvm*	283	166	221	308	360
Ränta kr/kvm	102	92	43	37	39
Skuldsättning kr/kvm*	2 606	2 690	2 763	2 971	3 090
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 809	2 900	2 978	3 203	3 331
Räntekänslighet %*	2,7	3,0	3,4	3,7	3,8

* 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	130 000	847 298	-393 442	55 085
Disposition enl. årsstämmobeslut			55 085	-55 085
Reservering underhållsfond		150 000	-150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-54 319	54 319	
Årets resultat				137 719
Vid årets slut	130 000	942 979	-434 038	137 719

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-338 357
Årets resultat	137 719
Årets fondreservering enligt stadgarna	-150 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	54 319
Summa	-296 320

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 296 320

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	977 759	917 076
Övriga rörelseintäkter	Not 3	420	7 935
Summa rörelseintäkter		978 179	925 011
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-576 385	-555 939
Övriga externa kostnader	Not 5	-76 585	-109 356
Personalkostnader	Not 6	-35 328	-61 217
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-82 056	-78 139
Summa rörelsekostnader		-770 354	-804 650
Rörelseresultat		207 825	120 361
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	28 653	23 333
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-98 759	-88 609
Summa finansiella poster		-70 106	-65 276
Resultat efter finansiella poster		137 719	55 085
Resultat före skatt		137 719	55 085
Årets resultat		137 719	55 085

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	1 917 887	1 996 026
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	84 208	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 002 095	1 996 026
Summa anläggningstillgångar		2 002 095	1 996 026
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	4 637
Övriga fordringar	Not 12	20 557	20 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	27 180	23 213
Summa kortfristiga fordringar		47 737	47 993
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 468 500	1 436 552
Summa kassa och bank		1 468 500	1 436 552
Summa omsättningstillgångar		1 516 237	1 484 545
Summa tillgångar		3 518 332	3 480 571

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		130 000	130 000
Fond för yttre underhåll		942 979	847 298
Summa bundet eget kapital		1 072 979	977 298
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-434 038	-393 442
Årets resultat		137 719	55 085
Summa fritt eget kapital		-296 320	-338 357
Summa eget kapital		776 659	638 941
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 468 895	494 351
Summa långfristiga skulder		2 468 895	494 351
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	50 728	2 106 750
Leverantörsskulder		31 669	34 827
Skatteskulder		4 253	3 430
Övriga skulder	Not 16	11 261	13 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	174 867	188 783
Summa kortfristiga skulder		272 778	2 347 279
Summa eget kapital och skulder		3 518 332	3 480 571

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	207 825	120 361
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	82 056	78 139
	289 881	198 500
Erhållen ränta	28 653	23 333
Erlagd ränta	-98 700	-71 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	219 834	150 060
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	521	9 865
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-18 803	28 029
Kassaflöde från den löpande verksamheten	201 552	187 954
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-88 125	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-88 125	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-81 478	-70 328
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-81 478	-70 328
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	31 949	117 626
Likvida medel vid årets början	1 436 552	1 318 926
Likvida medel vid årets slut	1 468 500	1 436 552
Kassa och Bank BR	1 468 500	1 436 552

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
Säkerhetsdörrar	Linjär	20
Installationer		
Laddboxar	Linjär	15

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	928 471	879 540
Hyror, lokaler	2 400	2 400
Hyror, garage	18 300	18 300
Hyror, p-platser	12 000	12 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-583	-1 500
Övriga ersättningar	17 177	6 334
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	2
Summa nettoomsättning	977 759	917 076

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	7 155
Övriga rörelseintäkter	420	780
Summa övriga rörelseintäkter	420	7 935

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-54 319	-27 202
Reparationer	-19 868	-47 210
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-38 220	-37 277
Försäkringspremier	-31 621	-30 053
Serviceavtal	-7 382	-6 065
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-7 085
Snö- och halkbekämpning	-32 211	-18 683
Förbrukningsinventarier	-1 147	0
Vatten	-45 481	-39 211
Fastighetsel	-44 676	-61 976
Uppvärmning	-227 166	-220 940
Sophantering och återvinning	-32 545	-28 646
Förvaltningsarvode drift	-41 751	-31 591
Summa driftskostnader	-576 385	-555 939

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-56 809	-53 238
IT-kostnader	-2 455	0
Arvode, yrkesrevisor	-21 188	-20 500
Övriga försäljningskostnader	-1 031	0
Övriga förvaltningskostnader	-4 162	-2 990
Kreditupplysningar	20 942	-27 442
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 455	-2 888
Bankkostnader	-2 428	-2 000
Övriga externa kostnader	0	-299
Summa övriga externa kostnader	-76 585	-109 356

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-26 000	-25 000
Sammanträdesarvoden	0	-20 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 000
Sociala kostnader	-8 328	-14 417
Summa personalkostnader	-35 328	-61 217

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	-63 700	-63 700
Avskrivningar Standardförbättringar	-14 439	-14 439
Avskrivning Installationer	-3 917	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-82 056	-78 139

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	426
Ränteintäkter från likviditetsplacering	28 056	22 243
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	596	282
Övriga ränteintäkter	0	383
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28 653	23 333

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-98 879	-88 609
Räntekostnader till kreditinstitut	120	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-98 759	-88 609

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 356 896	2 356 896
Mark	812 304	812 304
Standardförbättringar	288 785	288 785
Anslutningsavgifter	143 113	143 113
	3 601 098	3 601 098
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 601 098	3 601 098

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-1 274 250	-1 210 550
Anslutningsavgifter	-143 113	-143 113
Standardförbättringar	-187 709	-173 270
	-1 605 072	-1 526 933

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-63 700	-63 700
Årets avskrivning Standardförbättringar	-14 439	-14 439
	-78 139	-78 139

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-1 683 211	-1 605 072
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

1 917 887	1 996 026
------------------	------------------

Varav

Byggnader	1 018 946	1 082 646
Mark	812 304	812 304
Anslutningsavgifter	0	0
Standardförbättringar	86 637	101 076

Taxeringsvärden

Bostäder	14 000 000	14 000 000
Lokaler	73 000	73 000

Totalt taxeringsvärde

14 073 000	14 073 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>8 473 000</i>	<i>8 473 000</i>
------------------	------------------

varav mark

<i>5 600 000</i>	<i>5 600 000</i>
------------------	------------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Installationer	88 125	0
	88 125	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	88 125	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-3 917	0
	-3 917	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	84 208	0
Varav		
Installationer	84 208	0

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	20 557	20 143
Summa övriga fordringar	20 557	20 143

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 173	22 361
Förutbetalt förvaltningsarvode	889	852
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 118	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 180	23 213

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	897 333	869 691
Transaktionskonto	571 167	566 861
Summa kassa och bank	1 468 500	1 436 552

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	2 519 623	2 601 101
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-50 728	-55 328
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-2 051 422
Långfristig skuld vid årets slut	2 468 895	494 351

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,88%	2024-04-30	30 750	30 750	0
STADSHYPOTEK	2,88%	2025-10-30	191 416	10 444	180 972
STADSHYPOTEK	2,88%	2025-10-30	604 256	0	604 256
STADSHYPOTEK	4,65%	2026-03-01	486 083	18 284	467 799
STADSHYPOTEK	4,17%	2027-04-30	63 596	2 000	61 596
STADSHYPOTEK	4,27%	2027-12-30	1 225 000	20 000	1 205 000
Summa			2 601 101	81 478	2 519 623

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 50 728 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 468 895 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	10 996	13 489
Kundfordringar	265	
Summa övriga skulder	11 261	13 489

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	8 500	9 660
Upplupna räntekostnader	18 527	18 468
Upplupna driftskostnader	1 438	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 063	0
Upplupna elkostnader	4 078	4 292
Upplupna värmekostnader	28 042	33 549
Upplupna kostnader för renhållning	1 150	0
Upplupna revisionsarvoden	19 000	19 000
Upplupna styrelsearvoden	29 000	32 200
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	62 069	71 614
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	174 867	188 783

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	3 386 000	3 386 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Hugo Trybom Böckert

Anton Billing

Ida Johansson

Emma Hansson

Kamil Gevriye

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

KPMG AB
Daniel Önell
Auktoriserad revisor

Linda Trybom Böckert
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546675915

Dokument

Brf Klingstad nr 4 ÅR 2024
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-05-13 16:54:37 CEST (+0200) av Catarina Zahr (CZ)
Färdigställt 2025-05-14 16:46:15 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Anton Billing (AB) antonbil@live.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anton Billing" Signerade 2025-05-13 17:36:28 CEST (+0200)	Emma Hansson (EH) emma.km.hansson@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Emma Hansson" Signerade 2025-05-13 21:08:13 CEST (+0200)
Hugo Trybom Böckert (HTB) hugobockert1@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Hugo Trybom Böckert" Signerade 2025-05-13 18:41:09 CEST (+0200)	Ida Johansson (IJ) idajohanssonx@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ida Fanny Margaretha Johansson" Signerade 2025-05-14 08:22:31 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546675915

Kamil Gevriye (KG)
kamil.gevriye1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kamil Gevriye"
Signerade 2025-05-13 18:46:03 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Daniel Kenneth Önell"
Signerade 2025-05-14 13:54:16 CEST (+0200)

Linda Trybom Böckert (LTB)
linda.trybom-bockert@twize.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Linda Beatrice Trybom Böckert"
Signerade 2025-05-14 16:46:15 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 Klingstad nr 4, org. nr 725000-0937

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klingstad nr 4 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 innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 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.

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 Bostadsrättsföreningen Klingstad nr 4 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 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

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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Daniel Önell
Auktoriserad revisor

Linda Trybom Böckert
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Klingstad nr 4, org. nr 725000-0937, 2024

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."

Linda Beatrice Trybom Böckert

Underskrivare 1

Serienummer: e82033db9897c7[...]322d81ca795c1

IP: 78.71.xxx.xxx

2025-05-16 13:34:49 UTC



Daniel Kenneth Önell

Underskrivare 2

Serienummer: fc5c1f0073655d[...]ba83a5c5f0a77

IP: 83.219.xxx.xxx

2025-05-16 14:08:57 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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://euti.penneo.com>.

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 valideringsverktyg för digitala signaturer.