

Bostadsrättsföreningen Klingan

Org.nr: 769616-7191

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klingan, organisationsnummer 769616-7191, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet.

Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Sundbyberg

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007.

Ekonomisk plan registrerades år 2012-05-07.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021-07-08.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2012-01-01

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Föreningen har del i samfälligheten/samfälligheterna/gemensamhetsanläggning Sundbyberg Professorn GA:1 717919-3045 , Sopsug.

Föreningen äger 10660/33685 andelar.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

På stämman deltog 26 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Alexander Grahm	
Ledamot	Joakim Gustafsson	
Ledamot	Filippa Hartmann	
Ledamot	Nellie Hernvall	
Suppleant	Kent Nilsson	
Ledamot	Ira Rajcevic	
Ledamot	Hassan Hamdan	Avgick 2025-10-08
Ledamot	Oliver Leijon	Avgick omgående

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Alexander Grahm, Nellie Hernvall, Filippa Hartmann, Joakim Gustafsson, Kent Nilsson

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av AG, FH, JG och HH/IR

Revisor

Revisor	Andreas Holman
Intern revisor	Karin Wagner

Valberedning

Valberedningen har bestått av Elin Sundling
sammankallande, och Håkan Rindmar samt ytterligare en medlem

Information om fastigheten

Lägenheter, bostadsrätter

Fastighetsbeteckning: Professorn 11

Föreningens adresser:

Oxenstiernas Allé 10-14, & Gamla Enköpingsvägen 156-162

Nybyggnadsår: 2012

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	2	87
2 rokv	1	55
2 rok	41	2 240.5
3 rok	34	2 643
4 rok	35	3 231.5
Summa	113	8 257

Totalt antal bostadslägenheter: 113

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	1	211

Totalt antal lokaler: 1

Totalyta (m²): 9 968

Garage

	Antal platser
	62

Förvaltning

Avtal

Förvaltaren

Leverantör

Delagott

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2023-10-11

Underhållsplanens tidshorisont: 30 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll

År

Kommentar

Lekplats säkerhetsåtgärd

2025

Lagning av karusell

Utbyte armatur till LED gemensamma utrymmen

2025

Även utomhus

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Parkering AB Klingan har avyttrats för att likvideras under året samt att all belysning i gemensamma utrymmen inklusive gården har bytts ut till LED.

Medlemsinformation

162 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 8 överlåtelse skett.

14 medlemmar har utträtt ur föreningen.

12 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 160

113 bostadsrätter

160 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	8 900	8 854	7 768	7 299
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 2 750	- 1 911	- 2 402	- 1 650
Soliditet ¹ , %	73	74	74	73
Räntekänslighet, %	10	11	14	16
Skuld/kvm totalyta	8 176	8 176	9 624	9 861
Energikostnad/kvm totalyta	211	201	230	210
Sparande/kvm totalyta	156	125	122	140
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	948	894	824	625
Skuld/kvm bostadsrättsyta	9 870	9 870	9 870	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85	73	74	73

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 0 kronor.

Framtida utveckling och årsavgifter

Inga planerade avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	237 735 000	7 802 351	- 12 681 010	- 1 910 828	230 945 513
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			- 1 910 828	1 910 828	0
Årets resultat				- 2 750 495	- 2 750 495
Belopp vid årets utgång	237 735 000	7 802 351	- 14 591 838	- 2 750 495	228 195 018

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust på -2 750 tkr i resultaträkningen för 2025. Förlusten beror på avskrivningar på -2 642 tkr. Som framgår av kassaflödesanalysen så är föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten +22 tkr. Nyckeltalet "sparande per kvadratmeter" uppgår till 158 kr /Kvm. Styrelsen anser att nuvarande ekonomiska situation är tillräckligt för att kunna finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Med ekonomiska åtaganden avses t.ex. räntekostnader, amorteringar, återinvestering och underhåll av föreningens byggnad. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 14 591 838
Årets resultat	- 2 750 495
Totalt	- 17 342 333

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 431 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 1 525 510
Balanseras i ny räkning	- 17 247 823
Totalt	- 17 342 333

Resultaträkning

1 januari – 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	8 900 150	8 853 547
Övriga rörelseintäkter	3	357 718	-15 342
Summa rörelseintäkter		9 257 868	8 838 205
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-6 496 619	-4 656 811
Administration och förvaltning	5	-339 859	-399 944
Personalkostnader	6	-248 804	-218 220
Avskrivningar		-2 642 425	-2 638 963
Summa rörelsekostnader		-9 727 707	-7 913 938
RÖRELSERESULTAT		-469 839	924 267
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från andelar i koncernföretag		-66 421	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 478	3 983
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 215 713	-2 839 078
Summa finansiella poster		-2 280 656	-2 835 095
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 750 495	-1 910 828
RESULTAT FÖRE SKATT		-2 750 495	-1 910 828
ÅRETS RESULTAT		-2 750 495	-1 910 828

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	308 028 450	310 629 332
Inventarier, verktyg och installationer	8	335 802	377 345
Summa materiella anläggningstillgångar		308 364 252	311 006 677
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		0	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		308 364 252	311 056 677
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 026	182 513
Övriga fordringar		565 092	756 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		477 248	354 140
Summa kortfristiga fordringar		1 049 366	1 292 685
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 654 011	1 631 714
Summa kassa och bank		1 654 011	1 631 714
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 703 377	2 924 399
SUMMA TILLGÅNGAR		311 067 629	313 981 076

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		237 735 000	237 735 000
Fond för yttre underhåll		7 802 351	7 802 351
Summa bundet eget kapital		245 537 351	245 537 351
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 591 838	-12 681 010
Årets resultat		-2 750 495	-1 910 828
Summa fritt eget kapital		-17 342 333	-14 591 838
SUMMA EGET KAPITAL		228 195 018	230 945 513
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9 , 10	81 500 000	81 500 000
Leverantörsskulder		183 997	394 461
Övriga skulder		47 197	210 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 141 417	930 542
Summa kortfristiga skulder		82 872 611	83 035 563
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		82 872 611	83 035 563
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		311 067 629	313 981 076

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-469 839	924 267
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 642 425	2 638 963
Korrigerig av garageintäkter	-30 500	0
Summa	2 142 086	3 563 230
Erhållen ränta	1 478	3 983
Erlagd ränta	-2 215 713	-2 839 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-72 149	728 135
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	255 113	-712 753
Förändring av rörelseskulder	-162 953	819 072
Kassaflöde från den löpande verksamheten	20 011	834 454
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Bidrag	0	415 425
Aktieägartillskott Dotterbolag	-68 116	0
Försäljning dotterbolag	70 400	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 284	415 425
Årets kassaflöde	22 295	1 249 879
Likvida medel vid årets början	1 631 716	381 837
Likvida medel vid årets slut	1 654 011	1 631 716

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen för Brf Klingan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5-10 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning.

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	6 829 518	6 819 815
Hyresintäkter		
Lokaler	476 370	472 556
Garage och p-platser	527 869	681 983
Laddplatser	47 071	18 548
Kabel-TV	282 048	282 048
	1 333 358	1 455 135
Övriga intäkter		
Avgift andrahandsupplåtelse	20 053	12 893
Debiterade vattenkostnader	223 357	147 055
Debiterade elkostnader	493 866	418 651
	737 274	578 597
Totalt nettoomsättning	8 900 150	8 853 547

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter		
Erhållna bidrag	0	-139 582
Försäkringsersättningar	339 190	0
Övriga ersättningar och intäkter	18 528	124 240
	357 718	-15 342
Totalt övriga rörelseintäkter	357 718	-15 342

Erhålla bidrag visas som negativt då detta avser elstödet som har betalats ut till medlemmarna.

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

	2025	2024
Fastighetsel	702 722	612 921
Uppvärmning	941 776	949 173
Vatten och avlopp	772 890	472 855
Sophämtning	52 140	53 588

2 469 528 **2 088 537**

Funktionell anläggningsservice

Hiss	340 578	263 772
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	0	5 212

340 578 **268 984**

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	129 685	127 333
Fastighetsstäd	395 686	255 932
Matthyra	51 506	51 675
Trädgårdsskötsel	68 324	45 792
Snöröjning/sandning	36 275	11 406

681 476 **492 138**

Distribuerade servicetjänster

TV	326 804	317 321
Övriga distribuerade servicetjänster	54 431	63 030

381 235 **380 351**

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	132 157	166 136
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	35 310	73 060
Samfällighetskostnader	265 680	660 487

433 147 **899 683**

Reparationer

Reparationer	165 230	294 667
Tvättstuga	0	8 253
Garage och p-platser	12 629	34 965
Ventilation	9 450	167 655
Markytor	0	1 000
Vattenskada	477 836	4 594

665 144 **511 134**

Underhåll

Underhåll	1 525 510	15 984
-----------	-----------	--------

Totalt operativ drift och underhåll

6 496 619 **4 656 811**

Not 5. Administration och förvaltning

Styrelsen

Övriga omkostnader

2025

2 240

2024

488

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

115 000

109 273

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning

94 638

92 960

Revision

Revisionsarvode

25 750

21 875

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

25 782

33 364

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

23 233

21 702

Konsultarvode

0

60 141

Bankkostnader

5 195

4 249

Övriga administrativa kostnader

410

13 185

Föreningsomkostnader

14 236

0

Övriga kostnader

33 375

42 708

76 449

141 984

Totalt administration och förvaltning

339 859

399 944

Not 6. Personalkostnader

2025

2024

Styrelsen

Styrelsearvode

194 090

175 500

Sociala kostnader

54 714

42 720

248 804

218 220

Totalt personalkostnader

248 804

218 220

Not 7. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

337 384 148

337 384 148

Utgående anskaffningsvärden

337 384 148

337 384 148

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 26 754 817

- 24 153 935

Årets avskrivningar

- 2 600 882

- 2 600 882

Utgående avskrivningar

-29 355 699

-26 754 817

Utgående redovisat värde

308 028 449

310 629 331

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

216 051 000

199 800 000

Taxeringsvärde mark

74 480 000

86 506 000

290 531 000

286 306 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

287 000 000

279 000 000

Lokaler

3 531 000

7 306 000

290 531 000

286 306 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	415 425	0
Omklassificeringar	0	830 850
Aktivering av bidrag	0	-415 425
Utgående anskaffningsvärden	415 425	415 425
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 38 081	0
Årets avskrivningar	- 41 543	- 38 081
Utgående avskrivningar	- 79 624	- 38 081
Utgående redovisat värde	335 801	377 344

Not 9. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	96 857 000	96 857 000
Summa:	96 857 000	96 857 000

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Nordea	2026-06-22	2,215 %	28 000 000	28 000 000
Nordea	2026-06-17	2,244 %	25 500 000	25 500 000
Nordea	2026-06-24	2,410 %	28 000 000	28 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			81 500 000	81 500 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-81 500 000 0	-81 500 000 0

Not 11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda intäkter	780 481	593 851
Upplupna räntekostnader	61 235	29 808
Upplupna elkostnader	82 345	89 323
Upplupna värmekostnader	122 684	122 690
Upplupna avfallskostnader	989	1 000
Upplupna städkostnader	17 433	17 620
Upplupna arvoden	76 250	76 250
Övriga upplupna kostnader	0	0
Summa	1 141 417	930 542

Underskrifter

Sundbyberg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-04

Alexander Grahm
Ordförande

Joakim Gustafsson
Ledamot

Filippa Hartmann
Ledamot

Nellie Hernvall
Ledamot

Ira Rajcevic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Andreas Holman
Revisor

Karin Wagner
Intern revisor