



## ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Klingan



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klingan med säte i Sundbyberg org.nr. 769616-7191 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-07-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sundbyberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Professorn 1	2012-01-01	2012

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	211
1	garageplatser	0
113	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 257
<b>Totalt 115 objekt</b>		<b>8 468</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 41 st 2 rok, 35 st 3 rok, 35 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sundbyberg Professorn GA:1	G:A	717919-3045	10660 / 33685	Sopsug

#### Totalt 1 objekt



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Zohre Khishkar	Ordförande	2022-06-01	2023-02-21
Hassan Hamdan	Ordförande	2023-02-21	
Hassan Hamdan	Ledamot	2018-07-25	
Kent Nilsson	Ledamot	2019-08-25	2023-02-21
Kent Nilsson	Suppleant	2023-02-21	
Michael Cornarakis	Ledamot	2022-06-01	
Hovakhshatare Shamsborhan	Ledamot	2023-06-12	
Filippa Hartmann	Ledamot	2023-02-21	
Joakim Gustavsson	Ledamot	2022-06-01	
Sanna Nydén	Ledamot	2023-02-21	
Michael Sawmi	Ledamot	2022-06-01	2023-06-12
Alexander Grahn	Ledamot	2022-06-01	
Nellie Hernvall	Ledamot	2022-06-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hassan Hamdan, Joakim Gustavsson, Michael Cornarakis, Kent Nilsson, Alexander Grahn, Filippa Hartmann och Hovak Shamsborhan.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Joakim Gustavsson, Zohre Khishkar, Hassan Hamdan, Michael Sawmi och Alexander Grahn.

Revisorer har varit: Lise-Lotte Björkholdt vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Karin Wagner, Matts Andersson och Håkan Rindmar, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 10%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-10.

- Föreningen har installerat 35 bil ladd stolpar i garaget
- Föreningen har höjt årsavgiften med 10,1% från och med 2023-04-01
- Föreningen har amorterat 2000 000 SEK av föreningslån
- Föreningen har bytt till en ny förvaltare (Delagott) - avtalet börjar 2024-01-01

- Installerat serviceplattform till garageflåkten
- Styrelsen har tecknat ett nytt bredbandsavtal med Telia (Ökat hastigheten till 500 Mbit/s)
- Styrelsen har bytt Elleverantör (Fortum)
- Hyra för Q1 2024 är inte förskott fakturerat vilket ger ett lägre kassasaldo vid årets utgång.

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen planerar att:

- Höja årsavgiften med 20% från och med 2024-01-01. (inga andra förändringar har planerats).
- Uppgradera trapphusbelysningen till LED belysning
- Undersöker möjligheten att bygga ett cykelrum.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 161 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 162.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	122	140	266	263	200
Skuldsättning, kr/kvm	9 624	9 861	10 392	10 392	10 628
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 870	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	14	16	17	17	16
Energikostnad, kr/kvm	230	210	171	127	159
Årsavgifter, kr/kvm	824	625	638	620	675
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	947	794	842	813	843
Nettoomsättning, tkr	7 768	7 299	7 686	7 451	7 624
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 402	-1 650	-318	-189	-999
Soliditet, %	74	73	72	73	72

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.



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.

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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån och planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde är positivt men de likvida medlen minskade med - 2 768 544 kr. Huvudanledning är på grund av amortering av föreningens lån med 2 000 000 sek under 2023 samt investering av laddstoplar på 831 000 sek. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 122 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 20 %

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	237 735 000	0	0	237 735 000
Underhållsfond, kr	4 940 351	0	1 431 000	6 371 351
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>242 675 351</b>	<b>0</b>	<b>1 431 000</b>	<b>244 106 351</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-6 597 049	-1 650 346	-1 431 000	-9 678 395
Årets resultat, kr	-1 650 346	1 650 346	-1 571 615	-1 571 615
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-8 247 395</b>	<b>0</b>	<b>-3 002 615</b>	<b>-11 250 010</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>234 427 956</b>	<b>0</b>	<b>-1 571 615</b>	<b>232 856 341</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 431 000 kr samt ianspråktagande skett 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-8 247 395
Årets resultat, kr	-1 571 615
Reservation till underhållsfond, kr	-1 431 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-11 250 010</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-11 250 010</b>
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 768 481	7 101 406
Övriga rörelseintäkter	Not 3	249 916	198 003
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>8 018 397</b>	<b>7 299 409</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 667 416	-5 131 941
Övriga externa kostnader	Not 5	-157 176	-175 378
Personalkostnader	Not 6	-222 712	-221 863
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 600 690	-2 600 690
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-7 647 994</b>	<b>-8 129 872</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>370 403</b>	<b>-830 464</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 384	12 008
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 943 402	-831 890
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 942 018</b>	<b>-819 882</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 571 615</b>	<b>-1 650 346</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 571 615</b>	<b>-1 650 346</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 571 615</b>	<b>-1 650 346</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	313 230 213	315 830 903
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	830 850	0
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>314 061 063</b>	<b>315 830 903</b>

#### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	50 000	50 000
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

### **Summa Anläggningstillgångar**

**314 111 063**      **315 880 903**

### Omsättningstillgångar

#### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		56 942	2 394
Aktuell skattefordran		125 948	125 948
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	383 926	1 749 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	394 953	379 638
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>961 768</b>	<b>2 257 683</b>

#### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	1 500 000
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>1 500 000</b>

### **Summa Omsättningstillgångar**

**961 768**      **3 757 683**

### **Summa Tillgångar**

**315 072 832**      **319 638 587**



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	237 735 000	237 735 000
Fond för yttre underhåll	6 371 351	4 940 351
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>244 106 351</b>	<b>242 675 351</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-9 678 395	-6 597 049
Årets resultat	-1 571 615	-1 650 346
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-11 250 010</b>	<b>-8 247 395</b>

### Summa Eget kapital

232 856 341 234 427 956

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	28 000 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>28 000 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	81 500 000	55 500 000
Leverantörsskulder		92 263	416 619
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	20 637	75 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	603 591	1 218 198
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>82 216 491</b>	<b>57 210 631</b>

### Summa Skulder

82 216 491 85 210 631

### Summa Eget kapital och skulder

315 072 832 319 638 587

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 370 403 -830 464

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 600 690 2 600 690

### Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

**2 600 690 2 600 690**

Erhållen ränta 1 384 12 008

Erlagd ränta -1 885 253 -808 749

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**1 087 224 973 485**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 27 371 185 793

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -1 052 289 -221 781

### Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

**-1 024 918 -35 989**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**62 306 937 496**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -830 850 0

### Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

**-830 850 0**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -2 000 000 -4 500 000

### Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**-2 000 000 -4 500 000**

## Årets kassaflöde

**-2 768 544 -3 562 504**

Likvida medel vid årets början 3 150 381 6 712 885

Likvida medel vid årets slut 381 837 3 150 381

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**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. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 670 478	5 160 912
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	0	0
	Hyror lokaler	502 560	464 724
	Hyror garage och parkeringsplatser	545 592	545 592
	Hyror förbrukningsbaserad	853 097	590 309
	Hyror informationsöverföring	281 632	282 048
	Övriga primära intäkter	31 303	57 821
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>7 884 662</b>	<b>7 101 406</b>
	Hysesbortfall	-116 181	0
	<i>Summa</i>	<b>-116 181</b>	<b>0</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>7 768 481</b>	<b>7 101 406</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	4 563	0
	Övriga sekundära intäkter	245 353	198 003
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>249 916</b>	<b>198 003</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-914 288	-912 144
	Snö och halk-bekämpning	-141 016	-116 745
	Reparationer	-688 360	-727 034
	Planerat underhåll	0	-232 716
	Försäkringsskador	-56 994	-56 483
	EI	-724 394	-1 226 481
	Uppvärmning	-895 195	-809 534
	Vatten	-330 982	-332 234
	Sophämtning	-32 275	-31 295
	Fastighetsförsäkring	-138 447	-120 389
	Kabel-TV och bredband	-327 565	-257 367
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-73 060	-73 060
	Förvaltningsavtalskostnader	-264 125	-236 458
	Övriga driftkostnader	-80 714	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-4 667 416</b>	<b>-5 131 941</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-17 154	-7 024
	Administrationskostnader	-24 885	-67 255
	Extern revision	-18 750	-17 125
	Konsultkostnader	-16 069	-50 904
	Föreningsverksamhet	-21 230	-11 074
	Övriga förvaltningskostnader	-59 088	-21 997
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-157 176</b>	<b>-175 378</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-169 050	-166 597
	Sociala avgifter	-47 662	-49 266
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-222 712</b>	<b>-221 863</b>

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	784	1 224
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	10 270
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	600	514
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>1 384</b>	<b>12 008</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 934 788	-830 833
	Övriga räntekostnader	-8 614	-1 057
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 943 402</b>	<b>-831 890</b>
Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	275 167 010	275 167 010
	Ingående anskaffningsvärde mark	61 301 000	61 301 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	916 138	916 138
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>337 384 148</b>	<b>337 384 148</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 553 245	-18 952 555
	Årets avskrivningar	-2 600 690	-2 600 690
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-24 153 935</b>	<b>-21 553 245</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>313 230 213</b>	<b>315 830 903</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	193 000 000	193 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 800 000	6 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	86 000 000	86 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	506 000	506 000
	<i>Summa</i>	<b>286 306 000</b>	<b>286 306 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	96 857 000	96 857 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	<b>96 857 000</b>	<b>96 857 000</b>
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	830 850	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>830 850</b>	<b>0</b>

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>				
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	50 000	50 000		
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>		
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	381 837	1 650 381		
	Övriga fordringar	2 089	99 322		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>383 926</b>	<b>1 749 703</b>		
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	394 953	379 638		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>394 953</b>	<b>379 638</b>		
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>				
	Placeringar HSB	0	1 500 000		
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>0</b>	<b>1 500 000</b>		
Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Nordea	0,7%	2024-06-19	28 000 000	0
	Nordea	4,59%	2024-06-24	28 000 000	0
	Nordea	4,57%	2024-06-17	25 500 000	0
				<b>81 500 000</b>	<b>0</b>
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			81 500 000	
	Kortfristig del			0	
Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Momsskuld	20 018	23 424		
	Källskatt	0	51 771		
	Övriga kortfristiga skulder	619	619		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>20 637</b>	<b>75 814</b>		



Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	0	541 009
	Upplupna räntekostnader	143 290	85 141
	Övriga upplupna kostnader	460 301	592 048
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>603 591</b>	<b>1 218 198</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Klingan, org.nr. 769616-7191

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klingan för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Klingan för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lise-Lotte Björkholdt  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Klingan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HASSAN HAMDAN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 19:17:18



**ALEXANDER GRAHN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 22:29:57



**SANNA NYDÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 22:47:06



**FILIPPA HARTMANN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 09:09:34



**NELLIE HERNVALL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 23:22:42



**JOAKIM GUSTAVSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 22:27:38



**MICHAEL CORNARAKIS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 13:33:32



**HOVAKHSHATARE SHAMSBORHAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 22:40:46



**ANDREAS HOLMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 05:27:33



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Klingan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANDREAS HOLMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 05:28:20



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.