

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

BRF Klinten 2

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Klinten 2, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighets hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen äger marken där fastigheten finns.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 2 oktober 2006.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 augusti 2023.

Föreningens byggnad och mark

Föreningen förvärvade fastigheten Befästningskullen 15 i Solna kommun den 17 september 2007.

Föreningens fastighet består av 5 flerbostadshus med totalt 134 bostadsrätter. Den totala boarean är 10 998 kvm. Föreningen disponerar 102 parkeringsplatser i eget garage, varav 22 platser uthyres till utomstående. Av de 102 parkeringsplatserna är 21 st utrustade med laddboxar. Garageytan är 2550 kvm. Föreningen äger fastigheten.

Lägenhetsfördelning:

11 st	1 rum och kök
27 st	2 rum och kök
41 st	3 rum och kök
45 st	4 rum och kök
10 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full kommunal fastighetsavgift. Avgiften är indexbaserad och uppgår till 1 630 kr per lägenhet år 2024. Föreningen betalar fastighetsskatt för lokaler med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 368 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 245 200 000 kr och markvärdet 123 000 000 kr. Värdeåret är 2007.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. From 1 januari 2025 byter föreningen ekonomisk förvaltare till Storholmen Förvaltning AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Nordstaden AB. From 1 januari 2025 byter föreningen teknisk förvaltare till Storholmen Förvaltning AB.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdateras regelbundet.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften har under 2024 uppgått till 874 kr/kvm boarea per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fonden för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske årligen enligt fastställd underhållsplan. Styrelsens förslag till avsättning till yttre fond för 2024 uppgår till 980 tkr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Annika Ingvarsson
	Johan Mjöberg
	Fredrik Dyrvold
	Josefin Viklund Levirinne
	Henrik Karlsson
	Liyang Wang
	Rania Hido
	Hans Farzin Pour

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

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Styrelsen sammanträder ca 1 gång per månad. Föreningens medlemmar är välkomna till dessa möten för frågor eller synpunkter. Nya medlemmar bjuds alltid in till ett styrelsemöte för att erhålla information om föreningen.

Styrelsen bedriver ett systematiserat arbete med att fördela arbetsuppgifterna och ansvar för ledamöterna.

Föreningen strävar efter att styrelsens sammansättning ska ha lika andel kvinnor som män samt strävar att alla åldersgrupper ska vara representerade för att spegla föreningens medlemmar.

Revisor

Peter Lindqvist
Sanna Lindqvist suppleant
Borev Revision AB

Valberedning

Marina Karman
Camilla Storaas

Väsentliga händelser

Månadsavgiften höjdes i början av 2024 med 45%. Denna höjning berodde dels på att avgiften tidigare legat förhållandevis lågt, dels på att fyra av de fem lånen om sammanlagt 79 100 000 kr, som föreningen har hos Handelsbanken, behövde läggas om per 2023-12-01 med kraftigt höjda ränteavgifter som följd. Läget på räntemarknaden medförde räntehöjningar för dessa fyra lån på storleksordningen tre procent. Dessa lån lades om med löptider på ett, två, tre respektive fyra år. Lånet med ett års löptid lades i sin tur om per 2024-12-01 med fyra års löptid, varvid räntan på detta lån samtidigt kunde reduceras från 4,44% till 2,61%.

Underhållsplanen har följts och innefattade inga större underhållsåtgärder under 2024. Styrelsen har eftersträvat att hålla kostnaderna för löpande underhåll och drift så låga som möjligt, vilket skapade en marginal som möjliggjorde låneamorteringar med sammanlagt 3 600 000 kr under året.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 210 (212) medlemmar. Under året har 9 (9) överlåtelse genomförts till ett snittpris av 60 625 (62 797) kr/kvm. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt, (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	10 862	8 169	7 833	6 941	6 746
Resultat efter finansiella poster	-739	-1 867	-1 792	-2 848	-1 913
Soliditet, %	73,19	72,45	72,30	72,32	72,35
Skuldränta, %	3,37	2,22	0,89	0,84	1,15
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	874	633	603	524	507
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 901	7 167	7 278	7 366	7 455
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 502	8 829	8 965	9 074	9 183
Sparande per kvm (kr/kvm)	190	84	135	79	117
Räntekänslighet (%)	9,73	13,95	14,87	17,31	18,13
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	173	156	180	171	134
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,50	85,22	84,67	83,05	82,59

Kommentarer till flerårsöversikt

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Lån i förhållande till taxeringsvärdet

Föreningens totala låneskuld i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt. I nyckeltalet ingår all drift plus hushållsel. Hushållselen debiteras separat.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Hushållselen ingår inte i avgiften utan bekostas av varje lägenhetsinnehavare separat.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	276 846 383	1 263 617	6 204 822	-20 129 889	-1 867 133	262 317 800
Disposition av föregående års resultat:			941 694	-2 808 828	1 867 134	0
Årets resultat					-738 968	-738 968
Belopp vid årets utgång	276 846 383	1 263 617	7 146 516	-22 938 717	-738 967	261 578 832

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-22 938 717
Årets resultat	-738 968
	-23 677 686

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	980 000
I anspråkstagande av yttre fond	-66 596
i ny räkning överföres	-24 591 090
	-23 677 686

Upplysning om förlust

Det balanserade resultatets negativa resultat beror framför allt på betydligt högre räntenivåer.

Föreningen omförhandlade räntorna på föreningens lån. Fast amortering om 500 000 kr vid varje ränteförfalldatum infördes för lånet med kortaste löptid (12 månader). Föreningen kommer att eftersträva att amortera ytterligare i samband med omläggning av lån beroende på de ekonomiska situationen vid den tidpunkten. Genom minskning av lånen minskar räntekostnaderna och rörelseresultatet kan härigenom stegvis bli positivt.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 862 032	8 168 902
Övriga rörelseintäkter		160 287	278 859
Summa rörelseintäkter		11 022 319	8 447 761
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 520 741	-4 029 574
Övriga externa kostnader	4	-581 739	-629 130
Personalkostnader	5	-221 138	-203 261
Avskrivningar		-3 249 231	-3 249 231
Summa rörelsekostnader		-8 572 849	-8 111 196
Rörelseresultat		2 449 470	336 565
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 187	9 473
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 229 625	-2 213 172
Summa finansiella poster		-3 188 438	-2 203 699
Resultat efter finansiella poster		-738 968	-1 867 134
Årets resultat		-738 968	-1 867 134

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

355 731 413

358 946 676

Inventarier, verktyg och installationer

7

271 747

305 715

Summa materiella anläggningstillgångar

356 003 160

359 252 391

Summa anläggningstillgångar

356 003 160

359 252 391

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

5 954

Övriga fordringar

8

424 761

2 266 910

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

415 400

536 539

Summa kortfristiga fordringar

840 161

2 809 403

Kassa och bank

Kassa och bank

561 553

26 233

Summa kassa och bank

561 553

26 233

Summa omsättningstillgångar

1 401 714

2 835 636

SUMMA TILLGÅNGAR

357 404 874

362 088 027

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

278 110 000

278 110 000

Fond för yttre underhåll

7 146 516

6 204 822

Summa bundet eget kapital

285 256 516

284 314 822

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-22 938 717

-20 129 890

Årets resultat

-738 968

-1 867 134

Summa fritt eget kapital

-23 677 685

-21 997 024

Summa eget kapital

261 578 831

262 317 798

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

72 500 000

72 400 000

Summa långfristiga skulder

72 500 000

72 400 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

21 000 000

24 700 000

Leverantörsskulder

462 896

554 996

Skatteskulder

595 346

580 472

Övriga skulder

116 724

42 947

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

1 151 077

1 491 814

Summa kortfristiga skulder

23 326 043

27 370 229

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

357 404 874

362 088 027

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-738 968	-1 867 134
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 249 231	3 249 231
Förändring skatteskuld/fordran	281 194	-273 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 791 457	1 108 213

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	5 954	-5 954
Förändring av kortfristiga fordringar	121 139	7 431
Förändring av leverantörsskulder	-90 053	61 337
Förändring av kortfristiga skulder	-3 969 006	-55 950 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 140 509	-54 779 502

Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	-339 683
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-339 683

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	100 000	54 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	100 000	54 400 000

Årets kassaflöde

-1 040 509 **-719 185**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 698 026	2 417 211
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	657 517	1 698 026

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
El-laddstolpar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	9 096 617	6 273 571
Hyror p-plats och garage	1 233 723	1 205 444
El-laddstolpar	15 400	2 700
Elavgifter	516 291	687 186
	10 862 031	8 168 901

I årsavgiften ingår alla driftskostnader, bredband och kabeltv utom hushållsel som betalas av varje lägenhet för sig efter förbrukning.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	93 319	90 724
Trädgårdsskötsel	178 273	184 791
Kostnader i samband med städdagar	0	1 992
Städkostnader	150 028	178 558
Hyra av entrémattor	33 908	125 826
Snöröjning/sandning	62 252	79 385
Serviceavtal	6 631	6 458
Hisskostnader	171 586	101 393
Portar	12 717	0
Systematiskt brandskyddsarbete	26 944	19 992
Reparationer	181 517	262 865
Övriga besiktningsskostnader	12 421	3 721
Planerat underhåll	66 596	38 306
Fastighetsel (bortsett från hushållsel)	762 140	719 419
Uppvärmning	1 288 807	1 219 172
Vatten och avlopp	287 028	181 180
Avfallshantering	307 054	265 695
Försäkringskostnader	160 118	148 986
Självrisker	28 473	0
Kabel-tv	240 248	237 504
Bredband	70 352	95 793
Teknisk förvaltning	160 918	59 347
Återbetalning elstöd	213 642	0

Förbrukningsinventarier	871	4 108
Förbrukningsmaterial	4 898	4 359
	4 520 741	4 029 574

El- kostnaden har gått ner under år 2023 och detta beror på lägre el-pris. El-prisstöd har betalats ut för den högre el kostnaden år 2022 med totalt 278 859 kr.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	82 000	82 000
Fastighetsavgift	218 420	212 926
Telefoni	2 482	23 804
Datorkommunikation	0	849
Hemsida	3 389	5 773
Porto	0	1 366
Föreningsgemensamma kostnader	39 185	19 750
Revisionsarvode	24 431	22 767
Ekonomisk förvaltning	165 513	161 573
Bankkostnader	1 168	588
Juridisk konsultation	40 365	93 113
Övriga poster	4 786	4 622
	581 739	629 131

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	171 900	157 500
Utbildning	0	995
Sociala avgifter	49 238	44 766
	221 138	203 261

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	304 057 436	304 057 436
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	304 057 436	304 057 436
Ingående avskrivningar	-37 110 760	-33 895 497
Årets avskrivningar	-3 215 263	-3 215 263
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 326 023	-37 110 760
Redovisat värde mark	92 000 000	92 000 000
Utgående värde mark	92 000 000	92 000 000
Utgående redovisat värde	355 731 413	358 946 676
Taxeringsvärden byggnader	245 200 000	245 200 000
Taxeringsvärden mark	123 000 000	123 000 000
	368 200 000	368 200 000

Not 7 El-laddstolpar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	339 683	0
Inköp	0	339 683
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	339 683	339 683
Ingående avskrivningar	-33 968	0
Årets avskrivningar	-33 968	-33 968
Utgående ackumulerade avskrivningar	-67 936	-33 968
Utgående redovisat värde	271 747	305 715

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	328 796	595 116
Avräkningskonto förvaltare	95 965	1 671 794
	424 761	2 266 910

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Kabel-TV	60 975	60 062
Ekonomisk förvaltning	0	41 110
Försäkringspremie	169 653	144 695
Serviceavtal hiss	2 582	1 982
Bredband	17 588	0
Fastighetsskötsel	0	40 155
Elavgifter	159 944	246 382
Säkra Fastigheter	2 237	2 153
Net	2 421	0
	415 400	536 539

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB, 788934	2,61	2028-12-01	19 500 000	23 100 000
Stadshypotek AB, 653842	3,98	2025-12-01	19 000 000	19 000 000
Stadshypotek AB, 653748	3,76	2026-12-06	19 000 000	19 000 000
Stadshypotek AB 403234	0,71	2026-09-30	18 000 000	18 000 000
Stadshypotek AB 653757	3,71	2027-12-01	18 000 000	18 000 000
			93 500 000	97 100 000
Kortfristig del av långfristig skuld			21 000 000	24 700 000

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristig skuld. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas (läggas om) vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 2 000 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 19 000 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	217 098	254 882
Revision	22 300	22 300
Fastighetsel	104 961	308 755
Fjärrvärme	161 191	182 404
Avfallskostnader	9 902	0
Bredband	0	17 588
Förutbetalda avgifter och hyror	588 304	680 414
Reparationer	0	24 908
Förvaltning	0	563
Städning	6 956	0
Juridisk konsultation	40 365	0
	1 151 077	1 491 814

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	119 000 000	119 000 000
	119 000 000	119 000 000

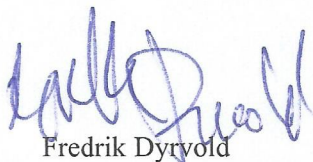
Solna den 3/4 - 2025



Annika Ingvarsson



Josefin Viklund Levirinne

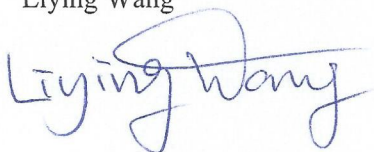


Fredrik Dyrvold

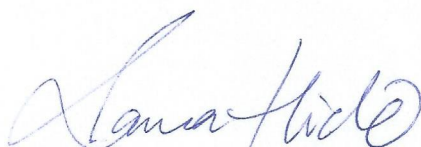


Johan Mjöberg

Liying Wang



Rania Hido



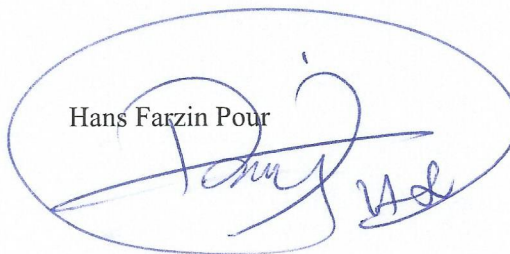
Min revisionsberättelse har lämnats

8/4 - 2025



Henrik Karlsson

Hans Farzin Pour



Peter Lindqvist
Revisor
Borev Revision AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Klinten 2, org.nr 769601-8709

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klinten 2 för räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Klinten 2 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 8 april 2025



Peter Lindqvist
Revisor