



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Klinten i Norrköping

 Sparande 311 kr/kvm	 Investeringsbehov 348 kr/kvm	 Skuldsättning 5 918 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 253 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 958 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
311 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
348 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
5 918 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
6 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
253 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
958 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Klinten i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 716402-8529 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Klinten 7	1986-11-01	1929
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 246
Totalt 22 objekt		2 246

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 3 st 2 rok, 9 st 3 rok, 5 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bengt Grönlund	Ordförande	2024-06-10	
Johan Nyqvist	Ledamot	2022-06-13	2024-06-29
Anna Maria Häggblom	Ledamot	2023-06-12	
Bo Svensson	Ledamot	2024-06-10	
Christina Lager	Ledamot	2023-06-12	
Emma Hall	Ledamot	2023-06-12	
Maja Damjanovic	Ledamot utsedd av HSB	2022-06-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Maria Häggblom, Christina Lager och Emma Hall.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av Bengt Grönlund, Anna Maria Häggblom, Christina Lager och Andreas Persson.

Revisorer har varit: Thomas Rydell med Åsa Ridne som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Lina Hjalmarsson (sammankallande) och Sebastian Bengtson, valda vid föreningsstämman.

Som vicevärd har Andreas Persson fungerat.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 10 juni 2024.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med 6%.

Föreningen har en aktuell 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 2024-09-16.

Enligt styrelsebeslut kommer årsavgifterna att höjas med 4% från och med 1 april 2025.

Under verksamhetsår 2023 påbörjades projektet med stamreovering av källare och samtliga lägenheter i Hus A. Den är nu slutförd i och med detta bokslut år 2024.

I övrigt under verksamhetsåret så har ett måleriarbete utförts i källaren i Hus B av golv och trapp.

Inköp av nya möbler till bastun har också skett.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2009	Målning av trapphus samt byte av golv i trapphus.
2010	Målning av samtliga fönster och dörrar på hus B och C.
2012	Byte av undercentral för fjärrvärme (ny värmeväxlare). Renovering av föreningslokalen, tvättstugan i hus B samt målning av tornet på hus A.
2014	Inspektion av vatten och avloppsledningar i hus A. Ledningar i hus A är från 1973 men från 1989 i hus B och C.
2015	Renovering av tvättstugan hus C, OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och radonmätning utfördes.
2016	Målning av verandatak hus A samt takkupor hus C, omläggning av plattgångar framför hus A. Ny vattenmätare installerades.
2017	Trappor och verandagolv byttes på södersidan hus A, Renovering av yttertrappor in mot gården på hus C. Staketet mögelbehandlades för att förlänga livslängden.
2018	Renovering av sandlåda i lekplatsen, målning av ledstänger till verandor och ingångar.
2019	Omläggning av övriga plattgångar runt hus B och C. Injustering av energi och ventilation.
2020	Målning av trapphus i hus B samt installation av porttelefon. Kodlås uppsatt i gemensamma portar i hus C. Åtgärder efter vattenskada i hus C. Taket till det ena gårdshuset lades om med ny takpapp, läkt och takpannor.
2021	Nytt cykeltak i anslutning till gårdshus, nytt staket för avgränsning av trädgårdsavfall vid gårdshus, renovering av trappan till vinden i hus A, avslutande av fönstermålning som avslutades med anledning av pandemin samt en ny tvättmaskin i hus A.
2022	Staketet runt hela föreningen har målats om och spjälor har bytts ut. De två uthusen (sophus och cykelförråd) har även de målats om. Trapp in till Nygatan 15 har renoverats. Sprickor i husfasad har lagats (på lite olika ställen på de tre husen). Under året har föreningen anordnat diverse evenemang med anledning av att husen firar 100 år.
2023	Stamrenovering påbörjades i källare och för lägenheterna i Hus A, men blev ej klart under år 2023. En digital betallösning infördes för uthyrning av föreningslokal och bastu.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Renovering av bastu samt målning av smidesgrindar.
2026	Målning av trästaket (delar av).
2027	Renovering av betongtrappor, reparation av fasad (c:a 5-10% av ytan), renovering och målning av gemensamma utrymmen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	311	369	394	365	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 918	5 993	6 067	6 141	6 215
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 918	5 993	6 067	6 141	6 215
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	0
Energikostnad, kr/kvm	253	234	218	207	0
Årsavgifter, kr/kvm	958	904	877	852	852
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	89	97	99	0
Totala intäkter, kr/kvm	964	1 021	901	857	0
Nettoomsättning, tkr	2 158	2 037	2 019	1 924	1 917
Resultat efter finansiella poster, tkr	6	1 409	293	69	456
Soliditet, %	34	33	29	27	27

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter % och totala intäkter) har inte räknats ut för år 2020. Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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.

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).

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

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

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 444 001	0	0	2 444 001
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 015 835	0	169 250	1 185 085
S:a bundet eget kapital, kr	3 459 836	0	169 250	3 629 086
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 247 389	1 408 517	-169 250	3 486 656
Årets resultat, kr	1 408 517	-1 408 517	6 364	6 364
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 655 906	0	-162 886	3 493 020
S:a eget kapital, kr	7 115 742	0	6 364	7 122 106

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 208 000 kr samt ianspråktagande skett med 38 750 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	3 655 906
Årets resultat, kr	6 364
Reservation till underhållsfond, kr	-208 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	38 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 493 020

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 493 020

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	2 156 094	2 034 786
Övriga rörelseintäkter	3	9 603	258 235
Summa rörelseintäkter		2 165 697	2 293 021
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 161 327	-844 368
Övriga externa kostnader	5	-116 416	-132 360
Underhåll enligt plan	6	-38 750	-18 750
Personalkostnader och arvoden	7	-57 685	-49 868
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-420 552	359 561
Summa rörelsekostnader		-1 794 730	-685 785
Rörelseresultat		370 967	1 607 235
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 843	56 848
Räntekostnader och liknande resultatposter		-373 446	-255 566
Summa finansiella poster		-364 603	-198 718
Resultat efter finansiella poster		6 364	1 408 517
Årets resultat		6 364	1 408 517

Tilläggsupplysning

Årets resultat	6 364	1 408 517
Reservering till fond yttre underhåll	-208 000	-195 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	38 750	18 750
Underskott	-162 886	1 232 267

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	19 852 839	14 186 571
Pågående nyanläggningar	10	0	5 438 993
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		19 852 839	19 625 563
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		19 853 339	19 626 063
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		805	20 917
Avräkningskonto HSB Östra		604 124	679 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 107	271 214
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		644 036	971 266
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	450 000	650 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		450 000	650 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	0	48 439
<i>Summa kassa och bank</i>		0	48 439
Summa omsättningstillgångar		1 094 036	1 669 705
SUMMA TILLGÅNGAR		20 947 375	21 295 768

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 444 001	2 444 001
Fond för yttre underhåll		1 185 085	1 015 835
<i>Summa bundet eget kapital</i>		3 629 086	3 459 836
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 486 656	2 247 389
Årets resultat		6 364	1 408 517
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 493 020	3 655 906
Summa eget kapital		7 122 106	7 115 742
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	8 493 199	7 352 874
Summa långfristiga skulder		8 493 199	7 352 874
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	4 799 426	6 106 427
Leverantörsskulder		140 185	386 134
Aktuella skatteskulder		2 288	3 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	390 170	331 577
Summa kortfristiga skulder		5 332 070	6 827 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 947 375	21 295 768

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	6 364	1 408 517
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	420 552	-359 561
Utrangering (stamrenovering)	-497 336	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-70 420	1 048 956
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	252 219	-258 763
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-188 081	266 155
Kassaflöde från löpande verksamhet	-6 282	1 052 927
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-150 492	-5 417 043
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-166 676	-166 676
Årets kassaflöde	-323 450	-4 530 792
Likvida medel vid årets början	1 377 573	5 900 296
Likvida medel vid årets slut	1 054 123	1 377 573

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,66%.

Gårdshus 1,26%.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 10 302 tkr.

2 Nettoomsättning

2024

2023

Årsavgifter

2 151 444

2 029 620

Intäkt bastuavgift/övernattningsrum

4 650

5 166

Summa nettoomsättning**2 156 094****2 034 786**

3 Övriga rörelseintäkter

2024

2023

Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift

2 005

3 571

Bonus HSB

975

13 816

Övriga ersättningar och intäkter, ej moms (vidarefakt. medlemmar)

0

227 910

Övriga ersättningar och intäkter, ej moms (bl.a. återbäring LF)

6 623

1 924

Intäkt el-stöd

0

11 014

Övriga rörelseintäkter**9 603****258 235**

4 Driftskostnader	2024	2023
Löpande underhåll	70 461	30 029
Reparation försäkringsärende	233 710	0
Elavgifter	76 907	54 772
Uppvärmningsavgifter	414 818	401 867
Vatten och avlopp	76 743	68 880
Sophämtning	45 931	36 149
Försäkringar	33 913	33 516
Kabel-TV/Bredband	11 911	8 923
Fastighetsskötsel	152 052	169 456
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	35 981	34 958
Övriga kostnader (bevakningskostnader)	8 900	5 818
Summa driftskostnader	1 161 327	844 368

5 Övriga externa kostnader	2024	2023
Revisionsarvoden	16 500	23 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	59 871	57 380
Övriga förvaltningskostnader	13 794	9 581
Konsultarvoden	0	18 792
Medlemsavgift HSB	11 690	11 690
Övriga kostnader, avdragsgilla	1 238	136
Personalkostnader - möten	6 397	6 501
Personalkostnader - medlemsaktiviteter	516	1 710
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	2 005	3 571
Underhållsplan	4 404	0
Summa övriga externa kostnader	116 416	132 360

6 Underhåll enligt plan	2024	2023
Underhåll enligt plan	38 750	18 750
Summa underhåll enligt plan	38 750	18 750

7 Personalkostnader och arvoden	2024	2023
Arvode styrelse	22 920	21 000
Arvode vicevärd	15 000	15 000
Arvode föreningsvald revisor	1 719	1 575
Sociala avgifter	18 046	11 543
Övriga personalkostnader	0	750
Summa personalkostnader och arvoden	57 685	49 868

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Av-och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
---	------	------

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	420 552	328 939
Återföring nedskrivning	0	-850 000
Avskrivning återföring nedskrivning	0	161 500
Summa av-och nedskrivning av materiella anl.tillgångar	420 552	-359 561

9 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
----------------------	------------	------------

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2108	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1989	

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 390 000	20 390 000
Ingående anskaffningsvärde mark	631 000	631 000
Årets omklassificering fr. pågående (stamreovering)	6 086 821	0
Årets utrangering (stamreovering)	-497 336	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 610 485	21 021 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-6 834 429	-6 343 990
Årets avskrivningar	-420 552	-328 939
Årets utrangering (stamreovering)	497 336	0
Avskrivning återföring nedskrivning	0	-161 500
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 757 645	-6 834 429

Akkumulerade nedskrivningar/avskrivningar över plan

Ingående nedskrivningar	0	-850 000
Återföring nedskrivningar	0	850 000
Utgående nedskrivning	0	0

Utgående redovisat värde	19 852 839	14 186 571
---------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	24 000 000	24 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	12 200 000	12 200 000
Totalt taxeringsvärde	36 200 000	36 200 000

Fastighetsbeteckning: Klinten 7

10 Pågående nyanläggningar		2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde		5 438 993	21 950
Årets investering (stamrenovering)		647 828	5 417 043
Årets omklassifisering till byggnad (stamrenovering)		-6 086 821	0
Utgående redovisat värde		0	5 438 993
11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2024-12-31	2023-12-31
Andel i HSB		500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
12 Övriga kortfristiga placeringar		2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto HSB		450 000	650 000
Summa kortfristiga placeringar		450 000	650 000
13 Kassa och bank		2024-12-31	2023-12-31
Swedbank		0	48 439
Summa kassa och bank		0	48 439
14 Skulder till kreditinstitut		2024-12-31	2023-12-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB	0,98 2025-06-30	1 463 488	1 479 840
Stadshypotek AB	2,99 2025-06-30	3 185 614	3 185 614
Stadshypotek AB	0,91 2026-06-30	2 703 771	2 703 771
Stadshypotek AB	3,29 2027-06-30	2 754 137	2 904 461
Stadshypotek AB	4,26 2028-06-30	3 185 615	3 185 615
		13 292 625	13 459 301
Nästa års amortering beräknas uppgå till		166 676	166 676
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		4 632 750	5 939 751
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		8 493 199	7 352 874
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		666 704	666 704
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)		12 459 245	12 625 921
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		17 937 000	17 937 000
Summa ställda säkerheter		17 937 000	17 937 000

15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	166 676	166 676
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	4 632 750	5 939 751
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 799 426	6 106 427

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna arvoden	58 214	37 575
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	23 619	11 543
Upplupna räntekostnader	54 748	45 640
Förutbetalda hyror och avgifter	166 218	179 287
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87 371	57 532
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	390 170	331 577

Denna årsredovisning är digitalt signerad av

Bengt Grönlund Anna Maria Häggblom

Christina Lager Bo Svensson

Emma Hall Maja Damjanovic

Vår revisionsberättelse har lämnats

Thomas Rydell
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Klinten i Norrköping , org.nr. 716402-8529

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Klinten i Norrköping för räkenskapsåret 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen). Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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.

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 HSB Brf Klinten i Norrköping för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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 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 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 provar 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.

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Rydell
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Klinten i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT GRÖNLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 11:09:29



BO SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 19:47:48



EMMA HALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 08:05:39



ANNA MARIA HÄGGBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 16:20:40



CHRISTINA LAGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 13:54:54



MAJA DAMJANOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 08:30:15



THOMAS JOHAN VA RYDELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 08:31:41



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 07:17:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Klinten i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS JOHAN VA RYDELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 08:32:33



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 07:16:59



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.