Årsredovisning för

Brf Klingahöjden

725000-3675

Räkenskapsåret
2024-07-01 - 2025-06-30

Innehållsförteckning:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	17

Assently: 38fda65a0b77d380becfba7d27b61f30cfac80b54ecbe022541782a5fbcab91254fb6f5e2e0733adce0a5a7f748ac85eb98cbe02ffba206b0ff4af1293ac4c55

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Klingahöjden, 725000-3675 får härmed avge årsredovisning för 2024-07-01 - 2025-06-30.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt har avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen, kallas även äkta bostadsrättsförening och har sitt säte i Norrköping.

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Lampan 1,2 och 3 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns byggnader med 260 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1961/1962. Fastighetens adress är Klingagatan i Norrköping.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Norrköpings kommun. Avtalet gäller oförändrat i 20 år t.o.m. 2040-12-31 med en årlig avgäld på 1 070 420 kr.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
43	87	130

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Kallgarage	Varmgarage	P-platser	Mopedgarage
2	86	17	96	16

Total bostadsarea:	15 456 kvm
Total lokalarea:	1 201 kvm
Årets taxeringsvärde:	190 514 000
Föregående års tax.värde:	192 709 000

Föreningen har följande väsentliga avtal:

FF-Fastighetsservice AB	Ekonomisk förvaltning
FF-Fastighetsservice AB	Teknisk förvaltning
FF-Fastighetsservice AB	Fastighetsservice
FF-Fastighetsservice AB	Fastighetsutveckling
Otis	Hisservice
Nodra	VA/Renhållning
Bixia	El
EoN	El och fjärrvärme
Telia	Bredband och TV-tjänster

Fastigheten är fullförsäkrad i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Assently 38fda65a0b77d380becfba7d27b61f30cfac80b54ecbe022541782a5fbcab91254fb6f5e2e0733adce0a5a7f748ac85eb98cbe02ffba206b0ff4af1293ac4c55

Efter senaste stämman och därefter följande konsituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelsesammansättning

Ordförande
Lars Lengmark

Ordinarie ledamöter
Susanna Tell, sekreterare
Kjell Jardelin
Per Liberg
Lars Nylund

Suppleanter
Kenneth Christoffersson
Kristina Malmström
Hans Adamsson
Linda Vendel

Föreningsrevisorer
Eva-Lena Lundqvist
Vakant, suppleant

Auktoriserad revisor
Revise Revision, Christian Kromnér

Valberedning
Jonas Aspegren
Per Grapengiesser
Natalie Sonar

Assently: 38fda65a0b77d380becfba7d27b61f30cfac80b54ecbe022541782a5fbcab91254fb6f5e2e0733adce0a5a7f748ac85eb98cbe02ffba206b0ff4af1293ac4c55

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningens underhållsplan är fastställd under bokföringsåret 2023/2024 men kommer löpande revideras under kommande år.
Avsättning till underhållsfond har under bokföringsåret gjorts med 1 102 tkr. Uttag ur fonden har gjorts under året med 2 420 tkr.
Medlemsavgifterna höjdes med 5% fr.om. 2025-10-01.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar

Åtgärd	År
Fasadrenovering	1991
Inglasning av balkonger	1998
Stambyte	2004/2005
Renovering av tvättstugor	2008/2009
Tvättstugeutrustning	2011/2012
Ventilation	2011/2012
Installtion trefas i elnish trapphus	2014/2015
Belysning ute, i källare & trapphus	2014/2015
Målning av fläkthus	2014/2015
Bättringsmålning	2015/2016
OVK-besiktning	2015/2016
Säkerhetsdörrar och låssystem	2017/2018
Övernattningslägenhet	2017/2018
Kärlskåp och tillhörande markabete	2018/2019
Byte av hissar i samtliga hus	2019/2020
Installation av belysning i cykelrum	2019/2020
Utbyte av belysningsstolpar på gården	2020/2021
Installation av brandlarm i hisschakt	2020/2021
Renovering av bastu	2020/2021
Utbyte värmeväxlare för varmvattnet	2021/2022
Byte av nivåreglering för radiatorer	2021/2022
Isolering av tak	2021/2022
Installation brytskydd på entredörrar	2021/2022
Uppförande av milljöhus	2022/2023
Utökning av parkeringsplatser	2022/2023
Uppförande av lekplats	2022/2023
Byte yttertak	2023/2024
Relining takavlopp	2023/2024

Årets utförda underhåll

Åtgärd
Byte/uppgradering av Elmätare 260 st
Utbyte av trä- till ståldörrar för förbättrat skalskydd

Assently: 38fda65a0b77d380becfba7d27b61f30cfac80b54ecbe022541782a5fbcab91254fb6f5e2e0733adce0a5a7f748ac85eb98cbe02ffba206b0ff4af1293ac4c55

Planerat underhåll

Åtgärd	År
Uppsnyggning av garage	2025/2026
Laddstationer Bil	2025/2026
Iordningställande av Skyddsrum	2025/2026
Komplettering av ståldörrar	2025/2026
Värmepumpar/frånluft	2025/2026
Kameraövervakning miljörum	2025/2026

Årets resultat är bättre än föregående år. En betydande orsak till det är att föreningen har minskat sina kostnader för planerat underhåll. Föreningen har haft lägre ränteintäkter på bankplaceringar under året.

Antagen budget för kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 87 % till 235 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 679 530 kronor, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 494 923 kronor.
Avskrivningarna är en bokföringsmässig väredeminskning av föreningens byggnader, installationer och inventarier. Posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 327 personer.
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 25 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 17). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsen har ordet

Ytterligare ett verksamhetsår läggs nu till handlingarna i föreningens drygt 60 åriga historia. Under året som gått har styrelsen arbetat med att ta fram ett förslag till laddstolpar och att installera värmeåtervinning på husens tak.
Styrelsen har gjort en inventering av vilka lokaler som finns i föreningens hus och vad de skulle kunna användas till. En enkät har genomförts där medlemmarna har fått lämna förslag. Cirka hälften av medlemmarna har svarat. Högst på listan med önskemål var ett eget gym i föreningen. Tyvärr satte ekonomin stopp för planerna då kostnadsläget fortfarande är högt.
För att förbättra säkerheten i våra hus har ett antal dörrar bytts från trädörrar till ståldörrar. Då det är kostsamt fortsätter det arbetet kommande år.
Under året har alla elmätare bytts ut, eftersom ett antal inte fungerade längre. I och med att alla mätare byts samtidigt så får föreningen tillgång till ett modernt sätt att mäta elkostnaderna.
Styrelsen har lagt mycket tid på att se till att hissarna fungerar. Ett serviceavtal har tecknats med hissföretaget Otis som gäller i fem år.
Nytt för i år var att en städdag genomfördes 17 maj, ett 40-tal medlemmar deltog och jobbade med olika praktiska arbetsuppgifter i utemiljön.
Föreningen har fått ett nytt cykelförråd med platser att hyra i 9 an, i den lokal som tidigare innehöll frysfack.
Under året har styrelsen förbättrat utemiljön genom att införskaffa pergola till varje uteplats.

Styrelsens uppgift är att förvalta våra fastigheter och vår utemiljö och kunna göra detta så att medlemmarna får en god boendemiljö till en rimlig boendekostnad. Detta gäller för oss som bor inom området nu men även för kommande bostadsrättsägare.

Till sist. Som vanligt ser vi gärna att ni medlemmar kontaktar oss i styrelsen med förslag på förbättringar och förändringar. Skriv gärna epost (klingahojden@gmail.com) eller lägg en lapp i lådan (baksidan av Klingagatan 6). All respons är välkommen och tas om hand! Allt för att vår fina bostadsrättsförening och vårt område ska bli ännu bättre och finare!

Assently 38fda65a0b77d380becfba7d27b61f30cfac80b54ecbe022541782a5fbcab91254fb6f5e2e0733adce0a5a7f748ac85eb98cbe02ffba206b0ff4af1293ac4c55

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	Belopp i kr 2020/2021
Nettoomsättning tkr	12 087	11 983	10 863	10 761	10 315
Resultat efter finansiella poster	-185	-1 452	859	855	973
Soliditet, %	41,9	44,2	45,2	46,7	44,5
Balansomslutning (tkr)	42 551	40 791	43 063	39 856	39 888
Årsavgift per kvm (kr/kvm)	782	772	704	620	620
Årsavgiftens andel i procent av totala intäkter (%)	99,40	99,80	97		
Driftkostnader (kr/kvm)	466	442	426	387	324
Räntekostnad (kr/kvm)	33	36	21	10	17
Skuldsättning per kvm total yta (kr/kvm)	1 176	1 220	1 264		
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	1 268	1 315	1 362		
Underhållsfond (kr/kvm)	927	1 007	940	874	823
Lån (kr/kvm)	1 176	1 220	1 264	1 160	1 218
Sparande per kvm (kr/kvm)	121	158	138		
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	220	223	225		
Räntekänslighet (%)	1,62	1,70	2		

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning
(*Nya nyckeltal för räkenskapsåret året enligt ÅRL)

Nettoomsättning: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

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

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.

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.

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.

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.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Assently: 38fda65a0b77d380becfba7d27b61f30cfac80b54ecbe022541782a5fbcab91254fb6f5e2e0733adce0a5a7f748ac85eb98cbe02ffba206b0ff4af1293ac4c55

Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Belopp vid årets början	895 018	16 765 881	1 809 816	-1 452 412
Resultat disp enligt stämmobeslut			-1 452 412	1 452 412
Fonddispoenl årsstämmobeslut				
Avsättning till underhållsfond		1 102 000	-1 102 000	
Uttag ur underhållsfond		-2 420 000	2 420 000	
Årets resultat				-184 607
Belopp vid årets slut	**895 018**	**15 447 881**	**1 675 404**	**-184 607**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 675 404
årets resultat	-184 607
Totalt	1 490 797
disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	1 102 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-665 129
balanseras i ny räkning	1 053 926
Summa	1 490 797

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024/2025, resultatet är negativt med hänsyn till årets planerade underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Assently: 38fda65a0b77d380becfba7d27b61f30cfac80b54ecbe022541782a5fbcab91254fb6f5e2e0733adce0a5a7f748ac85eb98cbe02ffba206b0ff4af1293ac4c55

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-07-01-2025-06-30*	*2023-07-01-2024-06-30*
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	*2*	12 087 036	11 982 925
Övriga rörelseintäkter	*3*	72 897	23 621
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		12 159 933	12 006 546
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	*4*	-7 761 532	-7 359 646
Övriga externa kostnader	*5*	-2 442 747	-4 009 746
Personalkostnader	*6*	-200 362	-215 806
Avskrivningar	*7*	-1 679 530	-1 674 655
Summa rörelsekostnader		-12 084 171	-13 259 853
Rörelseresultat		75 762	-1 253 307
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*8*	285 822	407 200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-546 191	-606 305
Summa finansiella poster		-260 369	-199 105
Resultat efter finansiella poster		-184 607	-1 452 412
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-184 607	-1 452 412
Årets resultat		**-184 607**	**-1 452 412**

Assently 38fda65a0b77d380becfba7d27b61f30cfac80b54ecbe022541782a5fbcab91254fb6f5e2e0733adce0a5a7f748ac85eb98cbe02ffba206b0ff4af1293ac4c55

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-06-30*	*2024-06-30*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Underhållslånepost	*9*	1 299 113	1 515 336
Summa immateriella anläggningstillgångar		1 299 113	1 515 336
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*10*	21 881 926	22 712 341
Inventarier, verktyg och installationer	*11*	475 838	647 342
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	*12*	3 734 928	168 750
Summa materiella anläggningstillgångar		26 092 692	23 528 433
Summa anläggningstillgångar		27 391 805	25 043 769
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 921	9 130
Övriga fordringar		198 969	79 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*13*	1 211 694	1 150 049
Summa kortfristiga fordringar		1 416 584	1 238 973
Kassa och bank			
Kassa och bank		13 742 174	14 508 676
Summa kassa och bank		13 742 174	14 508 676
Summa omsättningstillgångar		15 158 758	15 747 649
SUMMA TILLGÅNGAR		42 550 563	40 791 418

Assently 38fda65a0b77d380becfba7d27b61f30cfac80b54ecbe022541782a5fbcab91254fb6f5e2e0733adce0a5a7f748ac85eb98cbe02ffba206b0ff4af1293ac4c55

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-06-30*	*2024-06-30*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		895 018	895 018
Fond yttre underhåll		15 447 881	16 765 881
Summa bundet eget kapital		16 342 899	17 660 899
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 675 404	1 809 816
Årets resultat		-184 607	-1 452 412
Summa fritt eget kapital		1 490 797	357 404
Summa eget kapital		17 833 696	18 018 303
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*14,15*	-	5 863 481
Summa långfristiga skulder		-	5 863 481
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*14,15*	19 595 678	14 459 061
Leverantörsskulder		3 723 946	938 249
Skatteskulder		50 711	38 048
Övriga skulder	*16*	21 100	21 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*17*	1 325 432	1 453 176
Summa kortfristiga skulder		24 716 867	16 909 634
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 550 563	40 791 418

Assently 38fda65a0b77d380becfba7d27b61f30cfac80b54ecbe022541782a5fbcab91254fb6f5e2e0733adce0a5a7f748ac85eb98cbe02ffba206b0ff4af1293ac4c55

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2024-07-01-2025-06-30*	*2023-07-01-2024-06-30*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-184 607	-1 452 412
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar	1 679 530	1 674 655
	1 494 923	222 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 494 923**	**222 243**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-177 610	182 721
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	2 670 616	-92 024
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 987 929**	**312 940**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 027 566	-168 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-4 027 566**	**-168 750**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-726 864	-726 864
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-726 864**	**-726 864**
Årets kassaflöde	**-766 501**	**-582 674**
Likvida medel vid årets början	**14 508 675**	**15 091 349**
Likvida medel vid årets slut	**13 742 174**	**14 508 675**

Assently 38fda65a0b77d380becfba7d27b61f30cfac80b54ecbe022541782a5fbcab91254fb6f5e2e0733adce0a5a7f748ac85eb98cbe02ffba206b0ff4af1293ac4c55

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande det lägsta av
- 1 724 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens stämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Assently 38fda65a0b77d380becfba7d27b61f30cfac80b54ecbe022541782a5fbcab91254fb6f5e2e0733adce0a5a7f748ac85eb98cbe02ffba206b0ff4af1293ac4c55

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Immateriella anläggningstillgångar	
Underhållspost fasader	25 år
Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	77 år
Standardförbättringar, stambyte	50 år
Övriga standardförbättringar, fasader	40 år
Övriga standardförbättringar, balkonger	25 år
Installationer gemensam el	10 år
Installation av trefas el	40 år
Standardförbättring dörrar, låssystem	40 år
Installation passersystem	20 år
Uthyrningsrum	20 år
Miljöhus & Markarbete	20 år
Hissar	20 år
Belysning cykelrum	10 år
Gårdsbelysning	10 år
Bastu & Gym	20 år
Luftavfuktare till torkrum	5 år
Tvättmaskin	5 år
Hjärtstartare	5 år

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2024-07-01-2025-06-30	*2023-07-01-2024-06-30*
Årsavgifter bostäder	10 572 038	10 567 120
Hyra lokaler	61 131	63 877
Hyra garage/p-platser	459 831	464 742
Hyra övrigt	-	475
Elavgifter	476 229	501 766
Kabel tv	517 807	384 945
Summa	**12 087 036**	**11 982 925**

Årsavgifter bostäder avser medlemsavgifter

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01-2025-06-30	*2023-07-01-2024-06-30*
Övriga intäkter	46 479	12 872
Övernattningslägenhet	16 400	9 600
Pant - och överlåtelseavgifter	9 996	
Makulerade tillgodon		4
Öresutjämning	22	-34
Summa	**72 897**	**22 442**

Assently 38fda65a0b77d380becfba7d27b61f30cfac80b54ecbe022541782a5fbcab91254fb6f5e2e0733adce0a5a7f748ac85eb98cbe02ffba206b0ff4af1293ac4c55

Not 4 Driftskostnader

	2025-06-30	*2024-06-30*
Reparationer och underhåll	927 861	592 601
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	463 380	440 890
Tomträttsavgäld	1 070 420	1 070 420
Försäkringspremier	282 302	271 530
Obligatoriska besiktningar	225 121	46 756
Serviceavtal	171 961	217 565
Städning	463 951	442 079
Vatten	566 047	508 912
El	1 008 307	1 064 198
Uppvärmning	2 095 589	2 144 685
Sophantering och återvinning	281 927	305 450
Snöröjning	82 148	213 286
Förbrukningsinventarier/Förbrukningsmaterial	117 680	28 787
Övriga driftskostnader	4 838	12 487
Summa	**7 761 532**	**7 359 646**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01-2025-06-30	*2023-07-01-2024-06-30*
Planerat underhåll	571 889	2 420 000
Förvaltningsarvode	1 226 667	1 115 089
Arvode, yrkesrevisorer	26 750	29 000
Övriga förvaltningskostnader	64 129	34 427
Telefon, TV/bredband	530 995	401 556
Hyra inventarier	2 636	
Bankkostnader	9 686	9 673
Pant- och överlåtelseavgifter	9 995	
Summa	**2 442 747**	**4 009 745**

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01-2025-06-30	*2023-07-01-2024-06-30*
Styrelsearvoden fast	60 300	60 300
Sammanträdesarvoden	104 045	107 920
Valberedning	7 644	6 279
Föreningsvald revisor	5 292	4 347
Sociala avgifter	17 977	36 960
Summa årets kostnad	**195 258**	**215 806**
Differens mellan uppbokning upplupna arvoden och utfall föregående år	5 104	
	200 362	**215 806**

Assently 38fda65a0b77d380becfba7d27b61f30cfac80b54ecbe022541782a5fbcab91254fb6f5e2e0733adce0a5a7f748ac85eb98cbe02ffba206b0ff4af1293ac4c55

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-07-01-2025-06-30	*2023-07-01-2024-06-30*
Underhållslånepost	216 223	216 224
Byggnader	1 291 803	1 286 926
Installationer	171 504	171 505
Summa	**1 679 530**	**1 674 655**

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01-2025-06-30	*2023-07-01-2024-06-30*
Ränteintäkter	285 822	407 200
Summa	**285 822**	**407 200**

Not 9 Underhållslånepost

	2025-06-30	*2024-06-30*
Ingående anskaffningsvärden	6 000 000	6 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 000 000**	**6 000 000**
Ingående avskrivningar	-4 484 664	-4 268 441
Årets avskrivningar	-216 223	-216 223
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 700 887	-4 484 664
Utgående redovisat värde	**1 299 113**	**1 515 336**

Not 10 Byggnader och mark

	2025-06-30	*2024-06-30*
Byggnader	10 620 000	10 620 000
Standardförbättringar	16 000 000	16 000 000
Övriga standardförbättringar	32 045 048	31 583 660
Markanläggning	476 667	476 667
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 141 715	58 680 327
Ingående avskrivningar byggnader	-9 311 034	-9 223 770
Ingående avskrivningar standardförbättringar	-5 967 700	-5 640 792
Ingående avskrivningar övriga standardförbättringar	-20 642 217	-19 792 663
Ingående avskrivning markanläggning	-47 666	-23 834
Årets avskrivningar byggnader	-87 264	-87 264
Årets avskrivningar standardförbättringar	-326 908	-326 908
Årets avskrivningar övriga standardförbättringar	-853 167	-848 922
Årets avskrivning markanläggning	-23 833	-23 833
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-37 259 789**	**-35 967 986**
Utgående redovisat värde	**21 881 926**	**22 712 341**
Taxeringsvärden bostäder	188 608 860	190 781 910
Taxeringsvärden lokaler	1 905 140	1 927 090
	190 514 000	**192 709 000**

Av taxeringsvärdet avser 143 218 000 kr byggnader.

Assently: 38fda65a0b77d380becfba7d27b61f30cfac80b54ecbe022541782a5fbcab91254fb6f5e2e0733adce0a5a7f748ac85eb98cbe02ffba206b0ff4af1293ac4c55

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-06-30	*2024-06-30*
Ingående anskaffningsvärden	1 988 766	1 988 766
Årets inköp	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 988 766**	**1 988 766**
Ingående avskrivningar	-1 341 424	-1 169 918
Årets avskrivningar	-171 504	-171 505
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 512 928**	**-1 341 423**
Utgående redovisat värde	**475 838**	**647 343**

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2025-06-30	*2024-06-30*
Vid årets början	168 750	
Investeringar utbyte elarmatur	-	168 750
Investering värmeåtervinning	3 641 688	
Investering elmätarbyte	93 240	
Omklassificerade poster	-168 750	
Redovisat värde vid årets slut	**3 734 928**	**168 750**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	*2024-06-30*
Upplupna elintäkter	192 746	199 809
Upplupna ränteintäkter	69 616	100 458
Förutbetalda försäkringspremier	196 815	183 895
Förutbetalt förvaltningsarvode	138 671	132 168
Förutbetald tomträttsavgäld	267 605	267 605
Förutbetalt Tv och bredband	131 322	129 263
Övriga periodiserade kostnader	214 919	136 851
	1 211 694	**1 150 049**

Assently: 38fda65a0b77d380becfba7d27b611f30cfac80b54ecbe022541782a5fbcab91254fb6f5e2e0733adce0a5a7f748ac85eb98cbe02ffba206b0ff4af1293ac4c55

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	*Bundet till*	*Ränta %*	*Ing.skuld*	*Årets amort.*	*Utg. skuld*
Stadshypotek	2025-07-30	0,98	2 061 600	100 000	1 961 600
Stadshypotek	2025-09-01	3,00	5 029 547	100 000	4 929 547
Stadshypotek	2026-03-30	1,05	3 722 320	100 000	3 622 320
Stadshypotek	2025-12-30	0,90	338 417	58 856	279 561
Stadshypotek	2025-10-31	3,18	3 042 864	200 000	2 842 864
Stadshypotek	2026-03-30	3,07	3 802 794	68 008	3 734 786
Stadshypotek	2025-08-28	3,02	2 325 000	100 000	2 225 000
			20 322 542	**726 864**	**19 595 678**

	2025-06-30	**2024-06-30**
Inteckningslån	-19 595 678	-20 322 542
Avgår kortfristig del inom 1 år	-726 864	-726 864
Villkorsändring inom 1 år från balansdagen	-18 868 814	-13 732 197
Villkorsändring 2-5 år från balansdagen	-	-5 863 481
Villkorsändring senare än fem år från balansdagen	-	-

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-06-30	*2024-06-30*
Fastighetsinteckningar	44 106 400	44 106 400
Summa ställda säkerheter	**44 106 400**	**44 106 400**

Styrelsen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 16 Övriga skulder

	2025-06-30	*2024-06-30*
Erhållen deposition	21 100	21 100
	21 100	**21 100**

Assently 38fda65a0b77d380becfba7d27b61f30cfac80b54ecbe022541782a5fbcab91254fb6f5e2e0733adce0a5a7f748ac85eb98cbe02ffba206b0ff4af1293ac4c55

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	*2024-06-30*
Upplupna styrelseavoden	177 281	166 622
Upplupna sociala avgifter	37 589	52 353
Upplupna räntekostnader	41 533	44 079
Upplupna elkostnader	76 499	83 483
Upplupna värmekostnader	95 800	88 319
Upplupna kostnader för renhållning	-	7 356
Upplupna kostnader för revision	25 000	25 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	871 730	985 964
	1 325 432	**1 453 176**

Underskrifter

Underskrift har skett enligt elektronisk signatur

Lars Lengmark
Styrelseordförande

Susanna Tell

Kjell Jardelin

Per Liberg

Lars Nylund

Eva-Lena Lundqvist
Föreningsrevisor

MIn revisionsberättelse har lämnats enligt elektronisk signatur

Revise Revision

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Assently 38fda65a0b77d380becfba7d27b61f30cfac80b54ecbe022541782a5fbcab91254fb6f5e2e0733adce0a5a7f748ac85eb98cbe02ffba206b0ff4af1293ac4c55

Följande handlingar har undertecknats den 14 oktober 2025

Årsredovisning Brf Klingahöjden Slutgiltig.pdf
(118061 byte)
SHA-512 2c2e0c85f1bbf9e0c13323ea37ac15aaec9e2
de9d019091d030893c724294fc1cbc8bf8d9651b574b91
56f697e02ea629f7e4919a3e320c09490ace418effa91

Underskrifter

2025-10-13 10:07:04 (CET)

Kjell Jardelin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-13 15:27:27 (CET)

Lars Gunnar Nylund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-13 08:38:20 (CET)

Lars Lengmark

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-13 17:33:00 (CET)

Per Liberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-14 07:39:52 (CET)

Susanna Tell

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-14 12:52:18 (CET)

Christian Robert Kromnér

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-14 10:30:41 (CET)

Eva-Lena Elisabeth Lundqvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av **Assently**

Årsredovisning Brf Klingahöjden 24/25

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster
Du kan också göra det genom att besöka https //app assently com/case/verify
SHA-512
38fda65a0b77d380becfba7d27b61f30cfac80b54ecbe022541782a5fbcab91254fb6f5e2e0733adce0a5a7f748ac85eb98cbe02ffba206b0ff4af1293ac4c55

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahalls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Revisionsberättelse

Till årsstämman i bostadsrättsföreningen Brf Klingahöjden, organisationsnummer 725000-3675.

I egenskap av lekmannarevisor har jag granskat verksamheten i bostadsrättsföreningen Brf
Klingahöjden för räkenskapsåret 2024-07-01—2025-06-30.

Granskningen har gjorts i enlighet med god sed för denna typ av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet är skött på ett ändamålsenligt sätt, både ur ett förvaltnings- och ekonomiskt perspektiv. Den interna kontrollen har varit tillräcklig.

Det finns därför inte någon anledning att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Norrköping enl. digital signering

Eva-Lena Lundqvist
Föreningsvald revisor

Assently: ddcaf1d80a926310ca65c1e15e2b12ce2e2567ad96a4bc4612fe202ddb324d0dc05ed3c63cd30050ed6bd925624f11404281b5211fa99b80492b154986f16aac

Följande handlingar har undertecknats den 14 oktober 2025

Revisionsberättelse föreningsvald revisor.pdf
(127955 byte)
SHA-512: 0faed63c3633750f90ba6b43f8951e5c12723
7e27e36e3298e063c5d3c4576034ce92440da18d59a803
836379e5243b4e6f76c1841ea2ac487da84c935df344f

Underskrifter

2025-10-14 15:54:49 (CET)



Eva-Lena Elisabeth Lundqvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

assently

Undertecknandet intygas av **Assently**



Revisionsberättelse föreningsvald revisor

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
ddcaf1d80a926310ca65c1e15e2b12ce2e2567ad96a4bc4612fe202ddb324d0dc05ed3c63cd30050ed6bd925624f11404281b5211fa99b80492b154986f16aac



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

REVISE
Know your numbers

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Klingahöjden, org.nr 725000-3675

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klingahöjden för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 30 juni 2025 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE 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 Klingahöjden för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Norrköping dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

Diffinder

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Diffinder. Undertecknarnas identitet har lagrats och framgår nedan.

"Min signatur bekräftar innehållet inklusive datum i revisionsberättelsen hos Diffinder"

BankID

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

ID: 19791019xxxx
IP: 90.229.xxx.xxx

2025-10-14 10:50:36 UTC

Dokumentidentitet i Diffinder: 0199e257-c418-764a-8390-7b2edc09a6c1

Detta dokument är digitalt signerat genom Diffinder. All information i dokumentet är säkrad och validerad genom originaldokumentets hashvärde. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är för framtida validering innesluten i denna PDF.

Den kryptografiska informationen i detta dokument kan verifieras genom att använda Diffinders validator som finns på https://www.diffinder.se/document-validation.