



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Klingan



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klingan med säte i Sundbyberg org.nr. 769616-7191 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sundbyberg kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	211
1	garageplatser	0
113	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8257
Totalt 115 objekt		8468

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

Föreningen äger dessutom

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

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Zohre Khishkar	Ordförande	2022-06-01	2023-02-23
Zohre Khishkar	Ledamot	2021-07-12	2022-05-31
Antonios Papadopoulos	Ordförande	2018-07-25	2022-06-01
Kent Nilsson	Ledamot	2019-08-25	2023-02-23
Kent Nilsson	Suppleant	2023-02-24	
Matts Andersson	Ledamot	2017-06-10	2022-06-01
Michael Cornarakis	Ledamot	2022-06-01	
Elisabeth Altun	Ledamot	2020-07-13	2022-06-01
Joakim Gustavsson	Ledamot	2022-06-01	
Hassan Hamdan	Ledamot	2018-07-25	2023-02-23
Hassan Hamdan	Ordförande	2023-02-24	
Michael Sawmi	Ledamot	2022-06-01	
Alexander Grahn	Ledamot	2022-06-01	
Nellie Hernvall	Ledamot	2022-06-01	
Filippa Hartmann	Ledamot	2023-02-24	
Sanna Nydén	Ledamot	2023-02-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nellie Hernvall, Kent Nilsson, Alexander Grahn, Michael Sawmi. Zohre Khishkar avgick februari 2023,

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten. Varav 1 konstituerade möte och 2 extra styrelsemöte.

Firmatecknare har varit: Kent Nilsson, Matts Andersson, Joakim Gustavsson, Zohre Khishkar, Hassan Hamdan, Antonios Papadopoulos, Michael Sawmi.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Lise-Lotte Björkholdt vald av föreningen, samt BoRevision valda på stämman .

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. På stämman deltog 37 medlemmar varav 27 med rösträtt. Extra stämman hölls den 2023-02-20.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Föreningen har under räknesskapsåret målat alla trapphus plan -1 & -2

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 160 och under året har det tillkommit 23 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 161.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	140	266	263	200	237
Skuldsättning, kr/kvm	9 861	10 392	10 392	10 628	11 356
Räntekänslighet, %	16	17	17	16	17
Energikostnad, kr/kvm	210	171	127	159	154
Driftskostnad, kr/kvm	556	513	475	559	489
Årsavgifter, kr/kvm	625	638	620	675	675
Totala intäkter, kr/kvm	794	842	813	843	841
Nettoomsättning, tkr	7 299	7 686	7 451	7 624	7 725
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 650	-318	-189	-999	-1 266
Soliditet, %	73	72	73	72	71

Sparande:

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.

Skuldsättning:

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.

Räntekänslighet:

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.

Energikostnad:

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.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

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 årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	237 735 000	0	0	237 735 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 055 067	0	885 284	4 940 351
S:a bundet eget kapital, kr	241 790 067	0	885 284	242 675 351
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 393 900	-317 865	-885 284	-6 597 049
Årets resultat, kr	-317 865	317 865	-1 650 346	-1 650 346
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 711 765	0	-2 535 630	-8 247 395
S:a eget kapital, kr	236 078 302	0	-1 650 346	234 427 956

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 118 000 kr samt ianspråktagande skett med 232 716 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	-5 711 765
Årets resultat, kr	-1 650 346
Reservation till underhållsfond, kr	-1 118 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	232 716
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 247 395

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-8 247 395

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klingan

Org.nr: 769616-7191

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 299 409	7 685 810
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 210 112	-4 795 533
Övriga externa kostnader	Not 3	-97 207	-58 157
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-221 863	-189 798
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 600 690</u>	<u>-2 445 839</u>
Summa rörelsekostnader		-8 129 872	-7 489 327
Rörelseresultat		-830 464	196 484
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 008	23 271
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-831 890</u>	<u>-537 620</u>
Summa finansiella poster		-819 882	-514 349
Årets resultat		-1 650 346	-317 865

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	315 830 903	318 431 593
		<u>315 830 903</u>	<u>318 431 593</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>315 880 903</u>	<u>318 481 593</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 394	309 522
Övriga fordringar	Not 9	1 875 651	6 848 442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	379 638	348 016
		<u>2 257 683</u>	<u>7 505 980</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 500 000	0
Summa omsättningstillgångar		<u>3 757 683</u>	<u>7 505 980</u>
Summa tillgångar		<u>319 638 587</u>	<u>325 987 573</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	237 735 000	237 735 000
Yttre underhållsfond	4 940 351	4 055 067
	<u>242 675 351</u>	<u>241 790 067</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-6 597 049	-5 393 900
Årets resultat	-1 650 346	-317 865
	<u>-8 247 395</u>	<u>-5 711 765</u>
Summa eget kapital	<u>234 427 956</u>	<u>236 078 302</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 28 000 000	58 000 000
	<u>28 000 000</u>	<u>58 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 55 500 000	30 000 000
Leverantörsskulder	416 619	531 570
Övriga skulder	Not 14 85 440	248 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 1 208 572	1 128 791
	<u>57 210 631</u>	<u>31 909 271</u>
Summa skulder	<u>85 210 631</u>	<u>89 909 271</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>319 638 587</u>	<u>325 987 573</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 650 346	-317 865
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 600 690	2 445 839
Kassaflöde från löpande verksamhet	950 344	2 127 974
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	185 793	-200 301
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-198 640	553 717
Kassaflöde från löpande verksamhet	937 497	2 481 389
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 876 010
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-1 875 510
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-4 500 000	0
Övriga långfristiga skulder	0	-190 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 500 000	-190 200
Årets kassaflöde	-3 562 504	415 679
Likvida medel vid årets början	6 712 885	6 297 206
Likvida medel vid årets slut	3 150 381	6 712 885

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,93 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 4 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	5 160 912	5 264 076
Individuell mätning el	403 757	363 367
Individuell mätning vatten	186 552	212 148
Hyror	1 019 952	1 011 321
Bredband	282 048	282 048
Övriga intäkter	246 188	552 850
Bruttoomsättning	7 299 409	7 685 810
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 028 889	998 721
Reparationer	783 517	908 327
El	1 226 481	932 218
Uppvärmning	809 534	791 641
Vatten	332 234	302 133
Sophämtning	31 295	44 326
Fastighetsförsäkring	120 389	112 513
Kabel-TV och bredband	257 367	303 503
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	73 060	63 560
Förvaltningsarvoden	256 855	272 090
Övriga driftkostnader	57 775	36 584
Planerat underhåll	232 716	29 918
	5 210 112	4 795 533
Not 3	Övriga externa kostnader	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 024	4 363
Administrationskostnader	22 154	13 517
Extern revision	17 125	12 250
Konsultkostnader	50 904	0
Medlemsavgifter	0	28 028
	97 207	58 157
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	142 798	118 250
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	23 799	23 649
Sociala avgifter	49 266	41 899
	221 863	189 798

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 224	902
Ränteintäkter HSB placeringskonto	3	1
Ränteintäkter HSB bunden placering	10 267	21 681
Övriga ränteintäkter	514	687
	12 008	23 271
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	830 833	537 000
Övriga räntekostnader	1 057	620
	831 890	537 620

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	276 083 148	274 207 138
Ingående anskaffningsvärde mark	61 301 000	61 301 000
Årets investeringar	0	1 876 010
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	337 384 148	337 384 148
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-18 952 555	-16 506 716
Årets avskrivningar	-2 600 690	-2 445 839
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 553 245	-18 952 555
Utgående redovisat värde	315 830 903	318 431 593
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	193 000 000	141 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 800 000	5 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	86 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	506 000	556 000
Summa taxeringsvärde	286 306 000	215 356 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	50 000	50 500
Årets investeringar	0	-500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
Andel i HSB Stockholm	0	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	99 322	109
Skattefordran	125 948	135 448
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 649 440	6 711 946
Placeringskonto HSB Stockholm	942	938
	1 875 651	6 848 442
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	379 569	348 016
Upplupna intäkter	69	0
	379 638	348 016

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 11	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 500 000	0			
		1 500 000	0			
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
			Nästa års amortering			
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	
	Nordea	39758273248	2,42%	2023-06-15	25 500 000	0
	Nordea	39788921337	0,70%	2023-06-21	30 000 000	0
	Nordea	39788981828	0,70%	2024-06-19	28 000 000	0
					83 500 000	0
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					83 500 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					28 000 000
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				96 857 000	96 857 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				55 500 000	30 000 000
					55 500 000	30 000 000
Not 14	Övriga skulder					
	Momsskuld				33 669	58 710
	Källskatt				51 771	0
	Övriga kortfristiga skulder				0	190 200
					85 440	248 910
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				85 141	62 000
	Förutbetalda hyror och avgifter				531 383	488 285
	Övriga upplupna kostnader				592 048	578 506
					1 208 572	1 128 791

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut	

Extra stämman hölls 2023.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Alexander Grahn

Filippa Hartmann

Hassan Hamdan

Joakim Gustavsson

Michael Cornarakis

Michael Sawmi

Nellie Hernvall

Sanna Nydén

Vår revisionsberättelse är elektronisk signerad av

Lise-Lotte Björkholdt

William Lindström

Av föreningen vald revisor

Borevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Klingan, org.nr. 716418-1831

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klingan för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2022 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions 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 förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Klingan för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Lise-Lotte Björkholdt
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Klingan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HASSAN HAMDAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 15:40:36



ALEXANDER GRAHN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 14:53:40



NELLIE HERNVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 14:47:32



JOAKIM GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 15:38:28



MICHAEL CORNARAKIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 16:38:30



MICHAEL SAWMI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 15:47:19



FILIPPA HARTMANN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 14:57:35



SANNA NYDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 16:19:44



LISE-LOTTE BJÖRKHOLDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-14 kl. 21:00:51



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 11:42:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Klingan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LISE-LOTTE BJÖRKHOLDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-14 kl. 21:02:20



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 11:41:46



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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