

Årsredovisning för  
**Brf Klingahöjden**  
725000-3675

Räkenskapsåret  
**2020-07-01 - 2021-06-30**

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-15
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Klingahöjden, 725000-3675 får härmed avge årsredovisning för 2020-07-01 - 2021-06-30.

### 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. 2021-01-01 med en årlig avgäld på 248 920 kr. Ny avgift för tomträtt fr.om 2021-01-01 t.om 2040-12-31, 1 070 420 kronor per år.

#### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
43	87	130

#### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Mopedgarage	Frysanläggning
2	104	84	16	1

Total bostadsarea: 15 456 kvm

Total lokalarea: 1 201 kvm

Årets taxeringsvärde: 193 018 000

Föregående års tax.värde: 193 018 000

#### 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

Fastigheten är fullförsäkrad i Protector.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

**Styrelsesammansättning**

**Ordförande**

Eva-Lena Lundqvist

**Ordinarie ledamöter**

Anderz Grunnesjö, sekreterare

Kjell Jardelin

Åke Appelgren

Lars Nylund

**Suppleanter**

Kenneth Christoffersson

Lars Lengmark

Kristina Malmström

Per Liberg

**Föreningsrevisorer**

Susanna Tell

Peter Andersson, suppleant

**Auktoriserad revisor**

Grant Thornton, Maria Johansson

**Valberedning**

Per Grapengiesser

Nathalie Sonar

Jonas Aspegren

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Pågående projekt under bokföringsåret 2020/2021 har varit byte av armaturer på utestolparna till led-armaturer, brandlarm i hiss-schakt, renovering av bastun och nedtagning av sjuka almar.

Föreningens underhållsplan är under uppdatering och uppdateringen kommer att slutföras under bokföringsåret 2021/2022.

Avsättning till underhållsfond har under bokföringsåret gjorts med 1 102 tkr.

### 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
Installation trefas i elnisch 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

### Årets utförda underhåll

Åtgärd
Utbyte av belysningsstolpar på gården (slutfört under 2020-2021)
Installation av brandlarm i hiss-schakt
Renovering av bastu

### Planerat underhåll

Åtgärd	År
Garagebyte/planering, även andra parkeringsytor	2021/2022
Miljöhus	2021/2022

Årets resultat är något sämre än föregående år. En betydande orsak till det är att föreningen har fått kraftigt höjda tomträttsavgälder för sina fastigheter. För att kompensera del av det har föreningen höjt sina månadsavgifter från 1 juli 2021 med 5 %.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 361 % till 124 %. Detta på grund av de kortfristiga skulderna är betydligt högre i år mot föregående år. Detta beror på sättet man redovisar kortfristig skuld gällande omsättning av lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 056 580 kronor, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 029 150 kronor.

Avskrivningarna är en bokföringsmässig väredeminskning av föreningens byggnader, installationer och inventarier. Posten påverkar inte föreningens likviditet.

### Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 329 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 27). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### Styrelsen har ordet

Ingen har kunnat undgå att allting inte är som vanligt. Pandemin har satt sina spår i samhället. Även styrelsen har fått känna på detta. Några styrelsemöten har kunnat ske utomhus men de flesta möten under verksamhetsåret har varit digitala. Vi hoppas att vi nu, i och med de planerade borttagningarna av restriktioner, ska kunna träffas igen som vanligt. Vi kommer dock även fortsatt, som ett komplement, ha en beredskap för att kunna använda den digitala formen av möten.

Under verksamhetsåret 20/21 har styrelsen initierat bland annat utbyten av armaturer på utestolpar till LED-belysning, brandlarm i hiss-schakt och basturenovering. Till detta kommer normala underhållsarbeten som ex. utbyten av defekta tvättmaskiner och torktumlare.

Under det nya verksamhetsåret som startade den första juli kommer vi att isolera våra yttertak för att på så sätt minska våra uppvärmningskostnader. Vi hoppas också att vi ska få ett miljöhus uppfört under verksamhetsåret.

Styrelsen har startat ett internt organisationsarbete för att på ett bättre sätt dela upp arbetet mellan oss. Vi har ex. bildat en inne-grupp och en ute-grupp som har ett speciellt ansvar för sitt respektive område. Dessa grupper samarbetar självklart med vår förvaltare FF Fastighetsservice och målet är att hus och utemiljö ska hållas i ett gott skick.

Styrelsen är för sitt arbete beroende av er som är medlemmar i vår bostadsrättsförening. Vi är tacksamma för er som hjälper till med olika sysslor av allt som finns att göra. Det finns plats för fler intresserade! Vi uppskattar också de synpunkter som kommer oss till del via vår brevlåda på baksidan av Klingagatan 6 och vår epostadress [klingsahojden@gmail.com](mailto:klingsahojden@gmail.com).

Vi hoppas på er fortsatta stöd för att vi alla även i fortsättningen ska trivas på Klingahöjden.

### Flerårsöversikt

	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	Belopp i kr 2016/2017
Nettoomsättning tkr	10 315	10 271	10 250	10 231	10 208
Resultat efter finansiella poster	973	1 812	885	-757	1 022
Soliditet, %	44,5	41,7	36,9	32,8	33,0
Balansomslutning (tkr)	39 888	40 235	40 592	43 004	45 169
Årsavgift för bostäder (kr/kvm)	620	620	620	620	620
Driftkostnader (kr/kvm)	324	274	297	334	276
Räntekostnad (kr/kvm)	17	24	45	52	70
Underhållsfond (kr/kvm)	823	757	691	784	718
Lån (kr/kvm)	1 218	1 290	1 358	1 609	1 678

### Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	895 018	12 607 881	1 467 711	1 811 754
Resultat disp enligt stämmobeslut			1 811 754	-1 811 754
Fonddispoenl årsstämmobeslut		1 102 000	-1 102 001	
Årets resultat				972 570
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>895 018</b>	<b>13 709 881</b>	<b>2 177 464</b>	<b>972 570</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	2 177 464
årets resultat	972 570
<b>Totalt</b>	<b>3 150 034</b>
disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	1 102 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-250 000
balanseras i ny räkning	2 298 034
<b>Summa</b>	<b>3 150 034</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-07-01- 2021-06-30</i>	<i>2019-07-01- 2020-06-30</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	10 314 967	10 271 398
Övriga rörelseintäkter	3	24 589	1 709 296
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>10 339 556</b>	<b>11 980 694</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-5 389 130	-4 565 934
Övriga externa kostnader	5	-1 478 810	-3 024 428
Personalkostnader	6	-177 622	-157 321
Avskrivningar	7	-2 056 580	-2 023 629
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 102 142</b>	<b>-9 771 312</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 237 414</b>	<b>2 209 382</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	24 730	24 683
Räntekostnader och liknande resultatposter		-289 574	-422 311
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-264 844</b>	<b>-397 628</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>972 570</b>	<b>1 811 754</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>972 570</b>	<b>1 811 754</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>972 570</b>	<b>1 811 754</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-06-30</i>	<i>2020-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Immateriella anläggningstillgångar</i></b>			
Underhållslånepost	9	2 164 005	2 380 233
Summa immateriella anläggningstillgångar		2 164 005	2 380 233
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10	24 180 285	25 697 918
Inventarier, verktyg och installationer	11	913 836	938 750
Summa materiella anläggningstillgångar		25 094 121	26 636 668
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>27 258 126</b>	<b>29 016 901</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		3 957	7 553
Övriga fordringar		31 292	31 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	695 859	497 231
Summa kortfristiga fordringar		731 108	536 048
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	13	11 898 868	10 681 985
Summa kassa och bank		11 898 868	10 681 985
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 629 976</b>	<b>11 218 033</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 888 102</b>	<b>40 234 934</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-06-30</i>	<i>2020-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		895 018	895 018
Fond yttre underhåll		13 709 881	12 607 881
Summa bundet eget kapital		14 604 899	13 502 899
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		2 177 464	1 467 711
Årets resultat		972 570	1 811 754
Summa fritt eget kapital		3 150 034	3 279 465
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 754 933</b>	<b>16 782 364</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14,15	11 913 997	20 316 843
Summa långfristiga skulder		11 913 997	20 316 843
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14,15	8 380 634	1 176 028
Leverantörsskulder		527 532	695 264
Skatteskulder		28 184	19 424
Övriga skulder	16	25 027	21 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 257 795	1 223 911
Summa kortfristiga skulder		10 219 172	3 135 727
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 888 102</b>	<b>40 234 934</b>

Belopp i kr om inget annat anges.

## **Not 1 Redovisningsprinciper**

### **Allmänna upplysningar**

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2021 som kortfristig skuld. Jämförelseår har inte räknats om.

### **Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande det lägsta av**

- 1 429 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.

### 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

### Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Årsavgifter bostäder	9 587 111	9 584 004
Hyra lokaler	39 962	17 677
Hyra garage/p-platser	363 073	362 424
Hyra övrigt	19 035	14 433
Elavgifter	305 786	292 860
<b>Summa</b>	<b>10 314 967</b>	<b>10 271 398</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Balkonginglasning		468 540
Fakturerade kostnader	5 162	1 201 723
Inkassointäkter		120
Erhållna skadestånd	11 259	21 351
Öresutjämning	-31	79
Övernattningsslägenhet	8 199	17 483
<b>Summa</b>	<b>24 589</b>	<b>1 709 296</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2021-06-30	2020-06-30
Reparationer och underhåll	344 592	115 808
Fastighetsavgift och fastighetskatt	405 387	384 460
Tomträttsavgäld	659 670	248 920
Försäkringspremier	222 241	192 071
Obligatoriska besiktningar		53 785
Serviceavtal	108 370	94 755
Städning	425 751	392 419
Vatten	435 421	379 582
El	779 689	869 288
Uppvärmning	1 619 708	1 528 598
Sophantering och återvinning	235 222	208 782
Snöröjning	44 031	32 888
Förbrukningsinventarier/Förbrukningsmaterial	13 643	6 580
Övriga driftskostnader	95 405	57 998
<b>Summa</b>	<b>5 389 130</b>	<b>4 565 934</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Planerat underhåll	425 795	1 936 576
Förvaltningsarvode	1 001 092	997 643
Arvode, yrkesrevisorer	20 970	24 094
Övriga förvaltningskostnader	9 160	36 084
Telefon och porto	10 418	9 927
Datakommunikation	4 203	
Köpta tjänster		12 000
Bankkostnader	7 172	8 105
<b>Summa</b>	<b>1 478 810</b>	<b>3 024 429</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Styrelsearvoden fast	61 480	58 500
Sammanträdesarvoden	72 736	51 510
Valberedning	6 188	6 149
Föreningsvald revisor	4 284	4 257
Lön projekt	8 000	10 000
Sociala avgifter	24 934	26 905
<b>Summa årets kostnad</b>	<b>177 622</b>	<b>157 321</b>
	<b>177 622</b>	<b>157 321</b>

### Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Underhållslånepost	216 228	216 224
Byggnader	1 713 770	1 701 155
Installationer	126 582	106 250
<b>Summa</b>	<b>2 056 580</b>	<b>2 023 629</b>

### Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Ränteintäkter	24 730	24 683
<b>Summa</b>	<b>24 730</b>	<b>24 683</b>

### Not 9 Underhållslånepost

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden	6 000 000	6 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 000 000</b>	<b>6 000 000</b>
Ingående avskrivningar	-3 619 767	-3 403 544
Årets avskrivningar	-216 228	-216 223
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 835 995</b>	<b>-3 619 767</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 164 005</b>	<b>2 380 233</b>

### Not 10 Byggnader och mark

	2021-06-30	2020-06-30
Byggnader	10 620 000	10 620 000
Standardförbättringar	16 000 000	16 000 000
Övriga standardförbättringar	29 075 303	27 163 670
Årets inköp	196 137	1 911 633
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>55 891 440</b>	<b>55 695 303</b>
Ingående avskrivningar byggnader	-8 961 978	-8 874 714
Ingående avskrivningar standardförbättringar	-4 558 210	-4 231 302
Ingående avskrivningar övriga standardförbättringar	-16 477 197	-15 190 212
Årets avskrivningar byggnader	-87 264	-87 264
Årets avskrivningar standardförbättringar	-326 908	-326 908
Årets avskrivningar övriga standardförbättringar	-1 299 598	-1 286 985
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-31 711 155</b>	<b>-29 997 385</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 180 285</b>	<b>25 697 918</b>
Taxeringsvärden bostäder	191 000 000	191 000 000
Taxeringsvärden lokaler	2 018 000	2 018 000
	<b>193 018 000</b>	<b>193 018 000</b>

Av taxeringsvärdet avser 122 722 000 kr byggnader.

### Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 662 500	1 662 500
Årets inköp	101 668	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 764 168</b>	<b>1 662 500</b>
Ingående avskrivningar	-723 750	-617 500
Årets avskrivningar	-126 582	-106 250
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-850 332</b>	<b>-723 750</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>913 836</b>	<b>938 750</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna elintäkter	94 090	63 700
Upplupna ränteintäkter	12 286	10 683
Förutbetalda försäkringspremier	156 977	143 751
Förutbetalt förvaltningsarvode	119 482	115 440
Förutbetald tomträttsavgäld	267 605	62 230
Övriga periodiserade kostnader	45 419	101 427
	<b>695 859</b>	<b>497 231</b>

### Not 13 Kassa och bank

	<i>Redovisat värde</i>	<i>Marknads- värde</i>
Bankmedel SBAB	8 258 386	8 308 471
Förvaltningskonto Swedbank	3 640 482	2 373 514
	<b>11 898 868</b>	<b>10 681 985</b>

### Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Bundet till	Ränta %	Ing.skuld	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB Bank AB	2021-09-21	0,84	361 692	288 036	73 656
SBAB Bank AB	2020-08-14	4,72	2 436 600		
Stadshypotek	2025-07-30	0,98		74 400	2 361 600
Stadshypotek	2024-09-01	0,97	5 429 547	100 000	5 329 547
Stadshypotek	2022-03-30	0,57	4 091 828	85 010	4 006 818
Stadshypotek	2026-03-30	1,05	4 090 304	67 984	4 022 320
Stadshypotek	2025-12-30	0,90	573 841	58 856	514 985
Stadshypotek	2021-10-29	0,62	3 842 864	200 000	3 642 864
Swedbank	2027-08-25	2,86	666 195	323 354	342 841
			<b>21 492 871</b>	<b>1 197 640</b>	<b>20 294 631</b>

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	-20 294 631	-21 492 871
Avgår kortfristig del inom 1 år	-8 380 634	-1 176 028
Villkorsändring 2-5 år från balansdagen	-11 247 802	-19 650 648
Villkorsändring senare än fem år från balansdagen	-666 195	-666 195

Faktisk amortering kommande år beräknas bli 925 304 kronor

### Not 15 Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar	44 106 400	44 106 400
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>44 106 400</b>	<b>44 106 400</b>

Styrelsen har inte identifierat några eventualförpliktelser

### Not 16 Övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Erhållen deposition	21 100	21 100
Momsavräkning	3 927	
	<b>25 027</b>	<b>21 100</b>

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

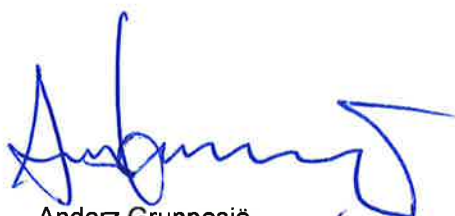
	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna styrelseavoden	152 688	130 416
Upplupna sociala avgifter	24 934	26 905
Upplupna räntekostnader	18 116	50 682
Upplupna elkostnader	58 047	58 530
Upplupna värmekostnader	27 075	34 025
Upplupna kostnader för renhållning	3 833	4 080
Upplupna kostnader för revision	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader	48 238	23 893
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	899 863	870 380
	<b>1 257 794</b>	<b>1 223 911</b>

### Underskrifter

Norrköping 18 / 10 2021



Eva-Lena Lundqvist  
Styrelseordförande



Anderz Grunnesjö



Kjell Jardelin



Åke Appelgren



Lars Nylund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 10 2021 / 22 / 10 2021  
Grant Thornton



Maria Johansson  
Auktoriserad revisor



Susanna Tell  
Föreningsvald revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Klingahöjden  
Org. nr. 725000-3675

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2020-07-01 -- 2021-06-30.

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 30 juni 2021 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

Våra 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 på fel, 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2020-07-01 -- 2021-06-30 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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, medelförvaltningen 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Norrköping 25/10-21  
Grant Thornton Sweden AB

  
Maria Johansson

Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

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

I egenskap av lekmannarevisor har jag granskat verksamheten i bostadsrättsföreningen Brf  
Klingahöjden för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30.

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 2021-10-22



Susanna Tell