

# Årsredovisning 2024

Brf Klippan 9

716420-2702



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Klippan 9

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-12-20 och nuvarande stadgar registrerades 2014-07-01 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brf Klippan 9	1993	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa via Leif Bolander & CO AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1959

Föreningen har 11 bostadsrätter om totalt 3 190 kvm och 3 lokaler om 624 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Johan Enocson	Ordförande
Bengt Anders Nordquist	Styrelseledamot
Lisa Anita Jenny Swanbeck	Styrelseledamot

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Niklas Feiff                      Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2024-02-14. Beslut om ökning av alla insatser.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-17. Val av ny revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Renovering av entréparti och uppfräschning av entréparti  
Injustering av värme- och ventilationssystemet  
Slipning, djuprengöring och polering av stengolv och trappa  
Spolning av avloppstammar  
Genomförande av OVK
- 2023** ● Uppdatering av styrsystemet för värmen för att få ner elförbrukningen  
Uppdatering av brandskydd, elsäkerhet, säkerhets- och låssystem  
Installation av ventiler för reglering av värmen  
Reparation av systemet för värmeslangarna i stuprören  
Plantering av nya häckplantor och reparation av bevattningssystem  
Reparation av vattenskada och utbyte av avloppsrör

### Planerade underhåll

- 2025** ● Inköp av en blomlåda och avenbokträd till innegården som insynsskydd  
Reparation av golvbrunn och tätskikt på innegården

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Under 2024 så genomfördes en extraamortering på Brf lån på drygt 1,3 Mkr genom en extra insatsökning till medlemmarna på 2 Mkr för att slippa amorteringskravet ifrån banken och därigenom förbättra kassaflödet. I samband med detta så genomfördes också en ny uppmätning av alla lgh ytor för att få korrekta och uppdaterade ingångsvärden.

Ny revisor valdes också då den tidigare revisorn tagit det strategiska beslutet att avsäga sig alla uppdrag ifrån bostadsrättsföreningar. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 0%.

#### Förändringar i avtal

Nya avtal avseende skötseln av innegården, larmsystemet samt städningen har tecknats under året.

#### Övriga uppgifter

Årets rörelseresultat är positivt men pga betydligt högre räntekostnader under året så blir resultatet efter finansiella poster ändå negativt. Likviditeten är dock fortsatt god eftersom vi under året genomförde en insatsökning på 2 Mkr. Vi har dessutom åtgärdat många av de punkter avseende reparations- och underhållsbehov som var eftersatta i fastigheten eller av engångskaraktär så denna typ av kostnader kommer att minska framöver. Eftersom räntorna nu är på väg ner och hyresintäkterna ökar med KPI så bedömer vi att vår ekonomiska situation är tillfredsställande så länge som inga större skador eller fel på fastigheten inträffar eller någon hyresgäst får problem att betala hyran.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 14 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 474 015	4 176 658	4 028 246	3 752 746
Resultat efter fin. poster	-1 230 763	-335 686	594 797	287 000
Soliditet (%)	34	33	33	32
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	283	285	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	20,2	21	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	18 690	19 237	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	15 633	17 231	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	31	64	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	65	88	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	161	172	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	35	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	268	295	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,82	1,95	-	-
Räntekänslighet (%)	66,12	67,58	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Föreningen sitter efter omfattade renoverings- och underhållsåtgärder kvar med stora lån vars räntekostnader ökat kraftigt under de senaste åren. Detta har gjort att resultatet gått ifrån att vara klart positivt till negativt. Föreningen äger dock även stora tillgångar i form av två vindar och tre attraktiva hyreslokaler i bästa läge på Strandvägen. Det sammanlagda marknadsvärdena på tillgångarna är betydligt högre än föreningens totala lån.

Planen för att kortsiktigt hantera det negativa resultatet och säkerställa likviditeten framåt tills dess räntekostnaderna har gått ner till mer normala nivåer igen och hyrorna för våra lokalhyresgäster kommer in med större regelbundenhet är att ta in motsvarande några års extra månadsavgifter i form av ett förskott ifrån föreningens medlemmar.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	22 020 076	-	2 000 001	24 020 077
Upplåtelseavgifter	17 360 000	-	-	17 360 000
Fond, yttre underhåll	1 130 355	-	220 367	1 350 722
Balanserat resultat	-9 613 847	-335 686	-220 367	-10 169 901
Årets resultat	-335 686	335 686	-1 230 763	-1 230 763
<b>Eget kapital</b>	<b>30 560 897</b>	<b>0</b>	<b>769 238</b>	<b>31 330 136</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 169 901
Årets resultat	-1 230 763
<b>Totalt</b>	<b>-11 400 663</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	307 847
Att från yttre fond i anspråk ta	-872 151
Balanseras i ny räkning	-10 836 359
	<b>-11 400 663</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 474 015	4 176 658
Övriga rörelseintäkter	3	368	41 374
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 474 383</b>	<b>4 218 032</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 284 550	-2 721 900
Övriga externa kostnader	9	-237 288	-163 909
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-477 492	-477 492
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 999 330</b>	<b>-3 363 301</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>475 053</b>	<b>854 731</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-52	6 347
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 705 764	-1 196 764
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 705 816</b>	<b>-1 190 417</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 230 763</b>	<b>-335 686</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 230 763</b>	<b>-335 686</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	91 717 283	92 154 095
Maskiner och inventarier	12	50 865	91 545
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>91 768 148</b>	<b>92 245 640</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>91 768 148</b>	<b>92 245 640</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		201 151	341 884
Övriga fordringar	13	552 038	291 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	127 393	159 108
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>880 582</b>	<b>792 172</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		16	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>16</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>880 598</b>	<b>792 172</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>92 648 746</b>	<b>93 037 812</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		41 380 077	39 380 076
Fond för yttre underhåll		1 350 722	1 130 355
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>42 730 799</b>	<b>40 510 431</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-10 169 901	-9 613 847
Årets resultat		-1 230 763	-335 686
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 400 663</b>	<b>-9 949 534</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>31 330 136</b>	<b>30 560 897</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	15	0	10 229
Skulder till kreditinstitut	16	28 282 436	23 354 500
Övriga långfristiga skulder		259 891	259 891
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 542 327</b>	<b>23 624 620</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	31 357 500	37 607 436
Leverantörsskulder		507 602	354 999
Skatteskulder		31 999	85 018
Övriga kortfristiga skulder		206 371	195 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	672 811	609 734
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 776 283</b>	<b>38 852 295</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>92 648 746</b>	<b>93 037 812</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>475 053</b>	<b>854 731</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	477 492	477 492
	<b>952 545</b>	<b>1 332 223</b>
Erhållen ränta	-52	6 347
Erlagd ränta	-1 654 799	-1 146 349
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-702 306</b>	<b>192 221</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	176 119	-427 945
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	122 959	278 780
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-403 227</b>	<b>43 055</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	2 000 001	0
Amortering av lån	-1 322 000	-859 826
Förändring av checkräkningskredit	-10 229	10 229
Depositioner	0	259 891
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>667 772</b>	<b>-589 706</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>264 545</b>	<b>-546 651</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>248 763</b>	<b>795 414</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>513 308</b>	<b>248 763</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Klippan 9 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	902 014	902 005
Hysesintäkter, lokaler	3 483 158	3 197 429
Hysesintäkter, p-platser	46 800	45 600
Drift, moms	41 945	31 445
Påminnelseavgift	0	180
Administrativ avgift, moms	49	0
Administrativ avgift	49	0
<b>Summa</b>	<b>4 474 015</b>	<b>4 176 658</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	4	1
Elprisstöd	0	21 948
Övriga intäkter	363	19 425
<b>Summa</b>	<b>368</b>	<b>41 374</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	41 034	99 553
Besiktning och service	212 017	231 792
Städning	128 389	108 914
Sotning	31 384	0
Trädgårdsarbete	9 622	29 705
Snöskottning	33 625	89 482
Övrigt	22 038	0
<b>Summa</b>	<b>478 108</b>	<b>559 447</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	29 924	12 067
Bostäder	1 319	3 984
Bostäder VVS	3 956	0
Lokaler	0	22 497
Trapphus/port/entr	10 367	19 917
Källarutrymmen	957	0
Soprum/miljöanläggning	12 135	1 528
Dörrar och lås/porttele	46 075	13 521
Övriga gemensamma utrymmen	0	30 016
VA	62 769	88 247
Värme	1 288	58 604
Ventilation	13 492	0
El	71 114	8 042
Hissar	30 171	129 553
Tak	4 080	3 541
Fönster	4 042	0
Gård/markytor	2 638	75 158
Garage och p-platser	39 553	10 248
Försäkringsärende/vattenskada	25 124	12 935
<b>Summa</b>	<b>359 004</b>	<b>489 857</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	81 800	0
Bostäder VVS	0	48 980
Trapphus/port/entré	367 577	0
Källarutrymmen	72 217	0
VA	27 104	0
Värme	323 454	0
Fasader	0	38 500
<b>Summa</b>	<b>872 151</b>	<b>87 480</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	249 091	313 469
Uppvärmning	615 531	612 140
Vatten	156 637	125 310
Sophämtning	49 086	25 555
<b>Summa</b>	<b>1 070 345</b>	<b>1 076 474</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	135 380	133 049
Självrisker	0	24 100
Kabel-TV	3 406	2 419
Bredband	16 951	24 680
Arvode teknisk förvaltning	55 274	30 916
Fastighetsskatt	293 930	293 479
<b>Summa</b>	<b>504 941</b>	<b>508 643</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	3 184	787
Juridiska kostnader	107 713	0
Övriga förvaltningskostnader	57 350	77 220
Revisionsarvoden	28 750	29 737
Ekonomisk förvaltning	40 292	37 851
Konsultkostnader	0	18 313
<b>Summa</b>	<b>237 288</b>	<b>163 909</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader	2 155	383
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 703 137	1 195 538
Övriga räntekostnader	472	843
<b>Summa</b>	<b>1 705 764</b>	<b>1 196 764</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	102 615 820	102 615 820
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>102 615 820</b>	<b>102 615 820</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-10 461 725	-10 024 913
Årets avskrivning	-436 812	-436 812
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 898 537</b>	<b>-10 461 725</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>91 717 283</b>	<b>92 154 095</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 159 512</i>	<i>9 159 512</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	66 000 000	66 000 000
Taxeringsvärde mark	138 600 000	138 600 000
<b>Summa</b>	<b>204 600 000</b>	<b>204 600 000</b>

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	203 415	203 415
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>203 415</b>	<b>203 415</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-111 870	-71 190
Avskrivningar	-40 680	-40 680
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-152 550</b>	<b>-111 870</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>50 865</b>	<b>91 545</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	32 750	32 417
Skattefordringar	1 211	0
Övriga fordringar	0	10 000
Nabo Klientmedelskonto	513 292	248 763
Vidarefakturering	4 785	0
<b>Summa</b>	<b>552 038</b>	<b>291 180</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 440	57 224
Fastighetsskötsel	10 365	9 887
Städning	0	23 503
Försäkringspremier	56 950	55 204
Kabel-TV	863	820
Bredband	0	2 397
Förvaltning	10 775	10 073
<b>Summa</b>	<b>127 393</b>	<b>159 108</b>

## NOT 15, CHECKRÄKNINGSKREDIT

Beviljad kredit: 400 000 SEK  
 Utnyttjad kredit: 0 SEK  
 Outnyttjad kredit: 400 000SEK

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek ab	2025-06-01	1,25 %	16 600 000	16 600 000
Stadshypotek	2026-03-01	4,04 %	15 087 436	15 087 436
Stadshypotek ab	2025-06-01	1,25 %	1 354 500	1 354 500
Stadshypotek ab	2025-06-01	1,25 %	5 400 000	5 400 000
Stadshypotek	2026-03-01	4,04 %	7 195 000	7 270 000
Stadshypotek	2025-03-03	3,74 %	8 003 000	9 250 000
Stadshypotek	2027-04-30	4,26 %	6 000 000	6 000 000
<b>Summa</b>			<b>59 639 936</b>	<b>60 961 936</b>
Varav kortfristig del			31 357 500	37 607 436

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 639 936 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 793	4 657
Städning	8 729	0
El	21 279	28 339
Uppvärmning	82 643	102 201
Utgiftsräntor	152 326	101 361
Vatten	26 138	20 931
Förutbetalda avgifter/hyror	375 903	352 245
<b>Summa</b>	<b>672 811</b>	<b>609 734</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	64 560 892	64 560 892

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En golvbrunn på innergården läcker så att det droppar in vatten på kontoret hos vår hyresgäst vilken gör att det felet måste åtgärdas omgående. En av lokalhyresgästerna har fått ekonomiska problem och släpar därför med hyran så det behöver föreningen ta höjd för så att vi själva inte hamnar i likviditetsproblem.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Anders Nordquist  
Styrelseledamot

---

Johan Enocson  
Ordförande

---

Lisa Swanbeck  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Niklas Feiff  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

31.03.2025 10:08

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.03.2025 10:50

DOCUMENT ID:

HyW7bCHZT1I

ENVELOPE ID:

rk-zbAHZTKg-HyW7bCHZT1I

DOCUMENT NAME:

Brf Klippan 9, 716420-2702 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Pär Johan Enocson johan.enocson@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2025 14:30 26.03.2025 14:29	eID Low	Swedish BankID IP: 79.142.249.250
2. Lisa Anita Jenny Swanbeck swanbecklisa@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2025 08:11 27.03.2025 08:09	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.80.17
3. BENGT ANDERS NORDQUIST anders.nordquist@arvid-nordquist.se	Signed Authenticated	31.03.2025 09:47 31.03.2025 09:46	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.150.66
4. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	31.03.2025 10:08 31.03.2025 10:07	eID Low	Swedish BankID IP: 217.13.237.18

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Klippan 9

Org.nr 716420-2702

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klippan 9 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Klippan 9 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

31.03.2025 10:07

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.03.2025 10:50

DOCUMENT ID:

BkQbRrZ6Je

ENVELOPE ID:

B1lz-AHWpJx-BkQbRrZ6Je

DOCUMENT NAME:

Brf Klippan 9 Revisionsberättelse 2024-12-31.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	31.03.2025 10:07 31.03.2025 10:07	eID Low	Swedish BankID IP: 217.13.237.18

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed