



Org Nr: 715200-0787

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna

Org.nr: 715200-0787

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'E' followed by a horizontal stroke.

ÅRSREDOVISNING FÖR HSB BRF KLINTEN I SOLNA

Bostadsrättsföreningens styrelse får härmed avge sin redovisning för verksamhetsåret 2018.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt

HSB Bostadsrättsförening Klinten, med organisationsnummer 715200-0787, som har sitt säte i Solna bildades och registrerades hos Länsstyrelsen i Stockholms län den 15 februari 1952. Inflyttning skedde i oktober 1953, som även är värdeår.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Klinten nr 3, Råsundavägen 160 och 162 i Solna stad, Stockholms län. Tomtens yta är 2 632 kvm. Den innehades tidigare med tomträtt men ägs från den 1 april 2006 av föreningen efter friköp från Solna stad.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i enlighet med föreningens stadgar upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Lägenheter och lokaler

I föreningens två hus finns 84 bostadsrättslägenheter: 55 treor, 28 ettor och en tvårumslägenhet. Storleken på treorna varierar från 68,5 till 70 kvm. En tvårumslägenhet på marknivå omfattar 71 kvm. Ettornas yta är 17 kvm. Några lägenheter har lagts samman genom att en dörr tagits upp mellan lägenheterna och utgör i praktiken en lägenhet. Bostadsrätternas yta uppgår till 4 362 kvm.

Föreningens hyreslokaler på Råsundavägen 162 som har varit uthyrda till *Silanex AB* har enligt överenskommelse med föreningen lämnat lokalen fr.o.m. den 1 september. Lokalen övertogs då av *Vigeo AB*.

På Råsundavägen 160 hyrs de två lokalerna fortfarande ut till *Ekens begravningsbyrå AB* respektive *Ansvar Fastighetsförmedling AB*. Styrelsen har dock medgivit att *Ansvar* fr.o.m. den 1 november 2018 får hyra ut lokalen i andra hand till *Celox Security AB*. Det är ett företag som arbetar med installation av system för brandlarm och andra larm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar i Stockholm. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. För försäkring av lägenheterna svarar varje medlem för sig. I stadgarna anges dock att varje medlem bör teckna en bostadsrättsförsäkring.

Väsentliga händelser

Reviderade stadgar

Med anledning av ändrad lagstiftning samt HSB riksförbunds ändring av sina normalstadgar (2011, version 5) har även föreningen reviderat sina stadgar. Slutligt beslut om de reviderade stadgarna togs vid årsstämman och har sedan godkänts av HSB och registrerats av Bolagsverket.



Balkonggolven

De problem med torksprickor etc. som uppstod efter nygjutningen av balkonggolven vid fasadrenoveringen 2011 har under hösten åtgärdats som en garantiåtgärd.

Väsentligare underhållsåtgärder m.m. under 2018

Under våren skurades trappuppgångarnas marmortrappor med såpa.

Moderniseringen av utrustningen i tvättstugan på Råsundavägen 162 har fortsatt genom att en ny torktumlare installerades under hösten. Den nya torktummlaren är av större modell liksom den tidigare.

Planerat underhåll

Bakgrund

Föreningens två hus togs i bruk 1953. Det innebär att husen snart är 70 år gamla och således byggda med de normer som gällde i början av 1950-talet. Det kan därför ibland vara svårt applicera ny teknik och nya normer i husen.

Eftersom husen byggdes av HSB var det dock god HSB-standard som gällde. Man kan nog säga att husen byggdes med god kvalitet i konstruktionen. Man kan också notera som exempel att entréerna är rymliga och numera av ekonomiska skäl kanske hade byggts betydligt trängre.

De tekniska systemen för värme och ventilation var naturligtvis de som stod till buds i början av 1950-talet. Tanken var att husen för värme och varmvatten skulle eldas med kol i ett pannrum med tillhörande kolförråd på Råsundavägen 160. Utrymmena finns kvar men används bl.a. som cykelstall och fjärrvärmecentral.

Underhållsåtgärder

Större underhållsfrågor som finns på styrelsens agenda är bl.a. en översyn av värmesystemet och fortsatt översyn av ventilationssystemet i syfte att få en godkänd s.k. OVK.

I översynen av värmesystemet ingår att ge de boende möjlighet att i viss utsträckning själva reglera värmen i sina lägenheter. För närvarande är det ju bara värme på och av, dvs. kalla eller varma element, som gäller. För översynen av värmesystemet som omfattar injustering av värmeelementen och byte av "reglagen" (termostaten) på elementen har föreningen anlitat *Driftec AB*, som kommer att utföra arbetena under början av 2019. (Föreningens hus fick f.ö. vid energideklarationen 2008 mycket bra värden för byggnader av denna typ och ålder. Detta var före bytet till treglasfönster 2011 varför värdena nu bör vara ännu bättre. En ny energideklaration är beställd.) Dessutom finns naturligtvis smärre underhållsåtgärder som inte är akuta eller påverkar husens funktionalitet, men som bör göras för att husen och de allmänna utrymmena skall se trevliga ut.

Tidigare genomfört underhåll av större omfattning

De stora, genomgripande och kostsamma underhållsåtgärderna i föreningens hus är genomförda dels genom stambytet 2000-2001, som förutom vatten och avlopp även omfattade bl.a. modernisering av elsystemet. Vidare genomfördes 2011 en total yttre renovering innefattande fasader, balkonger och fönster (inklusive byte till isolerglasfönster).¹ Se även följande sammanställning.

¹ Installationen av treglas har enl. HSB:s energistatistik minskat energiförbrukningen med drygt 15%.

Underhållsåtgärder 1996-	
Ny stor torktumlare i tvättstugan på Råsundavägen 162	2018
Behandling (skurning) av trappuppgångarnas marmor med såpa	2018
Två nya modernare ventilationsfläktar på vindarna i bägge husen	2016
Byte av tvättmaskinerna i tvättstugan på Råsundavägen 162	2016
Ny fläkt i torkrummet på Råsundavägen 160	2016
Rengöring av ventilationskanalerna på Råsundavägen 160	2016
Rengöring av ventilationskanalerna på Råsundavägen 162	2015
Högtrycksspolning av samtliga avloppsstammar	2015
Ny hiss på Råsundavägen 160	2014
Byte av cirkulationspump i värmecentralen (UC)	2014
Byte av expansionskärl i värmecentralen (UC)	2014
Fasadrenovering (omputsning) och takåtgärder (plåtarbeten)	2011
Fönsterrenovering inkl. byte till treglasfönster m.m.	2011
Balkongrenovering (omgjutning av golv m.m.)	2011
Vissa isoleringsåtgärder (fönsterbröstningar och balkongdörrar)	2011
Indragning av fibernät för bredband	2001
Stambyte	2000-2001
Renovering elsystemet (nya elstigar m.m.)	2000-2001
Takrenovering (byte av takpannor m.m.)	1996

Föreningsinformation

Föreningen har sedan 2016 en hemsida på Internet. Den är i första hand avsedd för information av mer beständig karaktär som stadgar och annat som inte ändras så ofta. För övrig medlemsinformation är det fortfarande anslagstavlor, e-post och brevlådor som gäller.

Föreningens medlemmar

Även om det i föreningen finns 84 lägenheter/bostadsrätter så är antalet medlemmar inte 84 då ett antal lägenheter innehas gemensamt av två eller flera personer. Vidare innehar f.n. sju hushåll flera lägenheter – oftast en trea plus en etta. Eftersom innehav av flera lägenheter eller gemensamt ägande av en lägenhet inte innebär utökad rösträtt så uppgår f.n. möjligt antal röstberättigade till ca 75. Vid årsskiftet fanns det 103 personer som var antagna som medlemmar i bostadsrättsföreningen. Denna siffra varierar år från år beroende på in- och utflyttningar och hushållens sammansättning.

Man kan generellt konstatera att kontinuiteten i föreningen på senare år tyvärr har minskat. Det finns dock fortfarande några medlemmar som innehaft sin bostadsrätt sedan 1953 eller som har minnebilder från 1950-talet.

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2018 överläts 14 lägenheter. Tyvärr får vi väl anses ha ganska stor omsättning av medlemmar i föreningen. En förklaring är de små ettorna. Det rör sig om 17 ettor av totalt 28 som i stor utsträckning används som "förstalägenheter" och där innehavaren ofta snabbt flyttar vidare till annat boende med påföljd att lägenheten efter kort tid också får en ny innehavare som innehar lägenheten något enstaka år. Man kan också se en tendens att yngre medlemmar i treorna flyttar vidare efter några år.



Styrelsen

Styrelsen har under 2018 haft följande sammansättning.

Fram till stämman den 14 maj 2018

Ordförande¹ Dan Ekdahl
Sekreterare. Jan Hagman
Ledamot Erik Blomgren
Ledamot Kristina Wrangle
Ledamot Ara Kanakanian

Suppleant: Emma Fernlund

Efter stämman den 14 maj 2018 har följande ingått i styrelsen

Ordförande Dan Ekdahl²
Sekreterare Jan Hagman
Ledamot Erik Blomgren
Ledamot Kristina Wrangle
Ledamot Ara Kanakanian

Suppleant: Emma Fernlund

I tur att avgå ur styrelsen vid stämman 2019 är ledamöterna Erik Blomgren och Ara Kanakanian samt suppleanten Emma Fernlund.

Firmateckning

Efter stämman 2018 har föreningens firma - två i förening - kunnat tecknas av ledamöterna Dan Ekdahl, Jan Hagman, Erik Blomgren och Kristina Wrangle.

Revisorer

Revisor vald av föreningen är Christian Persson med Ewa Elfner som revisorssuppleant. En revisor hos BoRevision AB är av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen inför 2019 års stämma består av Lena Wendin, Lena Rödin samt Ann-Charlotte Norman - den sistnämnda ordförande.

Arvoden

Enligt beslut vid stämman är styrelsens arvode 1,5 basbelopp. Styrelsen disponerar och fördelar själv arvodesbeloppet inom sig. Revisorns arvode har av stämman bestämts till 15 % av ett basbelopp.

Sammanträden

En extra föreningsstämma ägde rum den 9 april om revidering av stadgarna. De reviderade stadgarna godkändes därvid en första gång och sedan även vid den ordinarie stämman. Närvarande den 9 april var 16 medlemmar.

¹ Stämman utser ordförande.

² Ordf. Dan Ekdahl ingår i HSB Stockholms Distriktsstyrelse Nordväst och deltar i den egenskapen i HSB Stockholms stämmor.



Ordinarie föreningsstämma med 19 röstberättigade medlemmar närvarande ägde rum den 14 maj i Råsunda kyrkas samlingslokal.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Styrelsen samråder även kontinuerligt per e-post i olika frågor.

Fastighetsbesiktning

Styrelsen besiktigade den 5 februari 2018 de tekniska installationerna.

Fastigheternas skötsel och förvaltning

HSB Stockholm har svarat för skötsel och förvaltning enligt två avtal som avser ekonomiförvaltning respektive fastighetsskötsel.

För markskötsel och snöröjning har föreningen anlitat *AB Idrotts- och Trädgårdsanläggningar i Solna*.

Mellansvenska Städ AB städar trappuppgångar m.m.

ITK AB svarar för hissreparationer och hissunderhåll.

ComHem är föreningens leverantör av kabel-TV (fria grundutbudet).

Norrenergi förser föreningen med fjärrvärme och svarar enligt ett särskilt avtal för årlig funktionsgenomgång av värmesystemets undercentral.

I husen finns ett särskilt bredbandsnät (fiberkabel) för den som vill ansluta sig till *Telenor* (tidigare *Bredbandsbolaget*) för internet m.m.

Föreningen har inte någon särskild förvaltare. Styrelsen har i stället själv svarat för förvaltningsåtgärder i de delar som inte ingår i avtalen med *HSB Stockholm* och övriga leverantörer.

Ekonomi – allmänt

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast fr.o.m. den 1 januari 2015 och har således varit oförändrade under fyra år. Styrelsens bedömning är att avgifterna med nuvarande ränteläge inte behöver höjas de närmaste åren. Hur räntorna kommer att utvecklas är dock svårt att uttala sig om.

Inkomsterna från årsavgifter och uthyrning av lokaler utgjorde tillsammans 3 588 876 kr. Tillkommer smärre inkomster som bankräntor etc.

Banklånen (skulder till kreditinstitut) uppgick vid årsskiftet till 18 056 150 kr. De är upptagna för att finansiera stambytet 2000-2001, friköpet av marken från Solna stad år 2006 och den yttre renoveringen 2011.

Styrelsens inriktning är att försöka amortera minst 400 000 kr årligen (under 2018 amorterades 1 260 000 kr). Det är en av anledningarna till att avgifterna höjdes med 2 % fr.o.m. den 1 januari 2015. Lånen är dock amorteringsfria så när som på en årlig amortering till Swedbank på 60 000 kr. Föreningen bör dock självklart inte ha några lån för stambyte och fasadrenovering kvar när



sådana blir aktuella nästa gång, även om de ligger ett par decennier framåt i tiden. Med hänsyn till det positiva resultatet för 2018 är styrelsens bedömning att betydligt mer än 400 000 kr kan amorteras även under 2019.

Taxeringsvärdets förändring

Taxeringsvärdet för föreningens byggnader och mark höjdes betydligt 2013. Taxeringsvärdet höjdes således från 56 080 000 till 85 817 000 kr! För närvarande är taxeringsvärdet 84 743 000 kr (not 7). Denna nivå kan jämföras med taxeringsvärdet för 1999 som var 14 622 000 kr (motsvarar drygt 17 milj. kr i dagens penningvärde). Taxeringsvärdet är således numera drygt fem gånger högre än 1999. Av det totala taxeringsvärdet uppgår värdet på marken till f.n. 41 931 000 kr, vilket kan jämföras med att kostnaden för friköpet av marken 2006 var ca 4,5 milj. kr. Taxeringsvärdet för marken är således nu bortåt tio gånger högre än det pris föreningen betalade vid friköpet.

För närvarande pågår en ny fastighetstaxering och om den kommer att innebära en ytterligare höjning eller oförändrat taxeringsvärde med anledning av avmattningen på bostadsmarknaden återstår att se.

Underhållsplanering och avsättning till underhållsfonden¹

En av HSB utarbetad underhållsplan avseende perioden 2005-2024 föreligger.² Enligt planen bör 209 850 kr avsättas till underhåll varje år. Det kan noteras att HSB:s plan inte omfattar vissa stora och kostnadskrävande åtgärder som stambyte, elinstallationer m.m.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 623	3 613	3 599	3 608	3 554
Resultat efter					
finansiella poster	687	915	410	557	344
Årsavgift*, kr/kvm	744	744	744	744	729
Drift**, kr/kvm	420	366	409	387	366
Belåning***, kr/kvm	3 854	4 123	4 394	4 556	4 656
Soliditet, %	35	32	29	27	25

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

***Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler.

¹ Den tidigare termen yttre fond har i samband med moderniseringen av stadgarna 2014 ersatts av termen underhållsfond.

² Underhållsplanen är utarbetad av HSB, som säljer denna tjänst till bostadsrättsföreningarna. Styrelsens inriktning är dock att ersätta den av HSB utarbetade underhållsplanen med en enklare och mer övergripande. Det viktiga är att styrelsen har en uppfattning om underhållsbehoven och ser till att medel finns för att tillgodose dessa behov.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	137 055	3 401 070	1 950 746	3 183 268	915 187
Reservering till fond 2018			209 850	-209 850	
Ianspråktagande av fond 2018			-62 616	62 616	
Balanserad i ny räkning				915 187	-915 187
Årets resultat					687 320
Belopp vid årets slut	137 055	3 401 070	2 097 980	3 981 221	687 320

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	4 098 455
Årets resultat	687 320
Reservering till underhållsfond	-209 850
Ianspråktagande av underhållsfond	62 616
Summa till stämmans förfogande	4 638 541

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	4 638 541
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



**HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna**

Resultaträkning		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 622 715	3 613 248
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 969 070	-1 714 708
Övriga externa kostnader	Not 3	-66 387	-79 732
Planerat underhåll		-62 616	-88 822
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-93 648	-92 452
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-587 311	-565 692
Summa rörelsekostnader		<u>-2 779 032</u>	<u>-2 541 406</u>
Rörelseresultat		843 682	1 071 842
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 395	3 876
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-160 757	-160 531
Summa finansiella poster		<u>-156 362</u>	<u>-156 655</u>
Årets resultat		687 320	915 187

**HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	26 170 503	26 752 633
Inventarier och maskiner	Not 8	0	5 181
		<u>26 170 503</u>	<u>26 757 814</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 171 003</u>	<u>26 758 314</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 884	1 257
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 745 021	2 172 206
Övriga fordringar	Not 10	39 419	56 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>118 549</u>	<u>123 542</u>
		<u>1 907 873</u>	<u>2 353 502</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	500 000
Kassa och bank	Not 13	35 725	35 725
Summa omsättningstillgångar		<u>2 943 597</u>	<u>2 889 227</u>
Summa tillgångar		<u>29 114 600</u>	<u>29 647 541</u>

**HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

137 055

137 055

Upplåtelseavgifter

3 401 070

3 401 070

Yttre underhållsfond

2 097 980

1 950 746

5 636 105

5 488 871*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

3 951 221

3 183 268

Årets resultat

687 320

915 187

4 638 541

4 098 455

Summa eget kapital

10 274 646

9 587 326**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

17 996 150

19 256 150

17 996 150

19 256 150

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

60 000

60 000

Leverantörsskulder

236 275

229 928

Fond för inre underhåll

50 541

52 002

Övriga skulder

Not 16

15 000

15 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

481 988

447 136

843 804

804 065

Summa skulder

18 839 954

20 060 215

Summa eget kapital och skulder

29 114 600

29 647 541

**HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	687 320	915 187
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	587 311	565 692
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 274 631</u>	<u>1 480 879</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	18 444	16 654
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>39 739</u>	<u>-197 487</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 332 814</u>	<u>1 300 046</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-1 260 000</u>	<u>-1 267 500</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 260 000</u>	<u>-1 267 500</u>
Årets kassaflöde	72 814	32 546
Likvida medel vid årets början	2 707 931	2 675 385
Likvida medel vid årets slut	2 780 745	2 707 931

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



HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

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.

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,86 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 243 300	3 243 300
Hyror	345 576	339 828
Övriga intäkter	33 839	30 130
Bruttoomsättning	<u>3 622 715</u>	<u>3 613 258</u>
Hyresförluster	0	-10
	3 622 715	3 613 248
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	290 984	276 224
Reparationer	163 091	66 626
El	146 193	222 830
Uppvärmning	670 194	550 389
Vatten	80 164	82 354
Sophämtning	179 254	125 375
Fastighetsförsäkring	55 933	49 161
Kabel-TV och bredband	50 781	46 375
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	139 738	137 890
Förvaltningsarvoden	152 227	127 188
Övriga driftkostnader	40 511	30 296
	<u>1 969 070</u>	<u>1 714 708</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	20 099	2 149
Administrationskostnader	16 835	40 905
Extern revision	12 213	9 813
Konsultkostnader	0	9 625
Medlemsavgifter	17 240	17 240
	<u>66 387</u>	<u>79 732</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	68 254	67 161
Revisionsarvode	6 825	6 720
Sociala avgifter	18 569	18 571
	<u>93 648</u>	<u>92 452</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	966	1 002
Ränteintäkter skattekonto	0	13
Ränteintäkter HSB bunden placering	3 331	2 542
Övriga ränteintäkter	98	319
	<u>4 395</u>	<u>3 876</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	160 511	160 531
Övriga räntekostnader	246	0
	<u>160 757</u>	<u>160 531</u>

**HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	31 218 314	31 218 314
Anskaffningsvärde mark	4 528 600	4 528 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 746 914	35 746 914
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-8 994 281	-8 433 770
Årets avskrivningar	-582 130	-560 511
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 576 411	-8 994 281
Utgående bokfört värde	26 170 503	26 752 633
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 812 000	1 812 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	931 000	931 000
Summa taxeringsvärde	84 743 000	84 743 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	93 518	93 518
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 518	93 518
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-88 337	-83 156
Årets avskrivningar	-5 181	-5 181
Utgående ackumulerade avskrivningar	-93 518	-88 337
Bokfört värde	0	5 181
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	11 627	26 857
Skattefordran	27 792	29 640
	39 419	56 497
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	117 386	123 334
Upplupna intäkter	1 163	208
	118 549	123 542
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	500 000	500 000
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	500 000	0
	1 000 000	500 000

**HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna****Noter** **2018-12-31** **2017-12-31****Not 13 Kassa och bank**

Handkassa		5 118	5 118
Nordea		4 564	4 564
Swedbank		26 042	26 042
		<u>35 725</u>	<u>35 725</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788829236	0,87%	2019-04-19	2 500 000	0
Nordea Hypotek	39788829244	0,87%	2019-04-23	1 200 000	0
Nordea Hypotek	39788850715	0,81%	2019-08-16	2 992 500	0
Nordea Hypotek	39788850723	0,81%	2019-08-16	2 133 650	0
Stadshypotek	817824	0,80%	2019-02-04	4 500 000	0
Swedbank hypotek	2654976915	0,84%	2019-03-28	120 000	60 000
Swedbank hypotek	2654976956	1,19%	2019-08-28	1 610 000	0
Swedbank hypotek	2654976972	0,82%	2019-03-28	1 000 000	0
Swedbank hypotek	2658772633	0,82%	2019-03-28	2 000 000	0
				18 056 150	60 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 17 996 150Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 17 756 150**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 24 560 000 24 560 000**Not 15 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 60 000 60 000**Not 16 Övriga skulder**Depositioner 15 000 15 000
15 000 15 000**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	12 839	19 650
Förutbetalda hyror och avgifter	306 430	268 928
Övriga upplupna kostnader	<u>162 719</u>	<u>158 558</u>
	481 988	447 136

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna

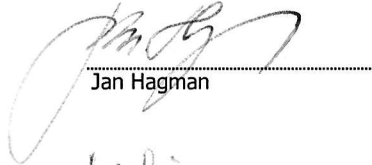
Noter

2018-12-31

2017-12-31


Solna, den 12 mars 2019


.....
Dan Ekdahl



.....
Jan Hagman


.....
Ara Kanakanian


.....
Erik Blomgren


.....
Kristina Wrangle

Vår revisionsberättelse har 2019-03-18 lämnats beträffande denna årsredovisning


.....
Christian Persson


.....
Joakim Mattsson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Klinten i Solna, org.nr. 715200-0787

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Klinten i Solna för räkenskapsår 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 på fel.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 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 mina 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Klinten i Solna för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

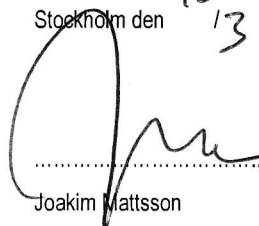
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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 den 18/13 2019



Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

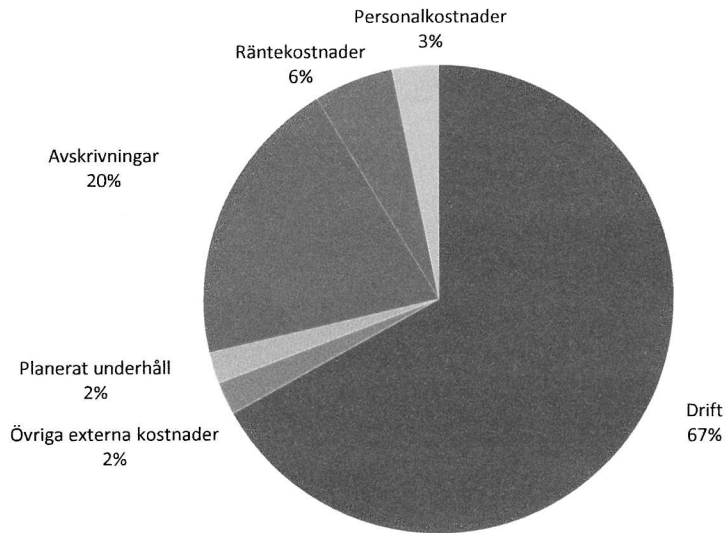


Christian Persson
Av föreningen vald revisor



HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

