



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Klinten i Sundbyberg

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Klinten i Sundbyberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2019.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-09-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1968-09-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-14 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Anna Carin Dansdotter Bohlin	Ledamot
Carl Andreas Danemar	Ledamot
Carl Kristian Nilsson	Ledamot
Per Axel Jonas Rehnberg	Ledamot
Robert Ola Åkerman	Ledamot

Cecilia Eva Linnéa Kristoffersson	Suppleant
Johanna Cecilia Ragnhammar	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Cecilia Eva Linnéa Kristoffersson, Carl Kristian Nilsson och Robert Ola Åkerman.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Kleberg	Ordinarie Extern	BDO
-------------------	------------------	-----

Valberedning

Natalie Hou Grün
Juha Jokinen
Anna Karlsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Klippan 22	2006-10-26	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via värmepumpar.

Byggnadsår och ytor

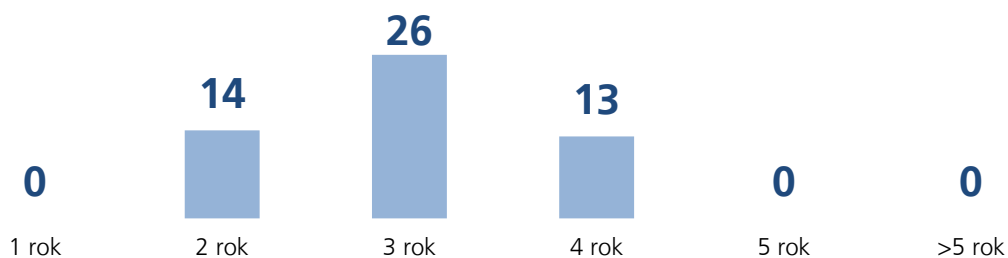
Fastigheten bebyggdes 1966 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1966.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 760 m², varav 4 175 m² utgör lägenhetsyta och 1 585 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 53 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tandläkarpraktik	103 m ²	6 mån uppsägning
Förrådsuthyrningsverksamhet	1 482 m ²	Bostadsrättslokal

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga med mangel- och strykrum	Renoverad 2013, dock ej byte av maskiner
Varmgarage, inomhus med tvättplats	En plats per lägenhet ingår i avgiften
Förrådsutrymmen	Ett förråd per lägenhet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av pelare i garaget	2018	Tecab Ytskydds AB
Tätning av ventilationskanaler	2018	Peter Sotare AB
Uppriktning av ramp på gården	2018	SBC
Byte av elementtermostater och ventiler för värmestammar	2016	Entreprenör QSEC Sverige AB
Renovering av fasader och tak	2016 - 2017	Entreprenör AB Tresson Fasad
Byte till 3-glas fönster	2016 - 2017	Entreprenör AB Tresson Fasad
Installation av frånluftsvärmepumpar	2016	Entreprenör Mistral Energi AB
Ombyggnad av två lokaler till lägenheter	2015	Entreprenör Gärdets Bygg AB
Byte frånluftfläktar	2014	För lägenheter. Entreprenör Gärdets Bygg AB
Byte elinstallation	2013 - 2014	För både fastighet och lägenheter. Entreprenör Gärdets Bygg AB
Stambyte vatten och avlopp	2013 - 2014	Entreprenör Gärdets Bygg AB
Renovering tvättstuga	2013 - 2014	Entreprenör Gärdets Bygg AB
Byte gårdstätskikt	2008	För lokal i hus C. Entreprenör GW Asphalt & Trädgårdsanläggningar AB
Ny undercentral för fjärrvärme	2002	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av trapphus	2019	Hus A och B.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissunderhåll	Hissgruppen AB
Kabel-TV / Bredband / Internet	ComHem AB / Sundbybergs Stadsnät
El	Vattenfall AB
Värme	Norrenergi AB
Vatten/Sophämtning	Sundbybergs Stad
Städning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Tömning oljeavskiljare	Solna Högtryck
Trädgårdsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ventilation	Peter Sotare AB

Föreningens ekonomi

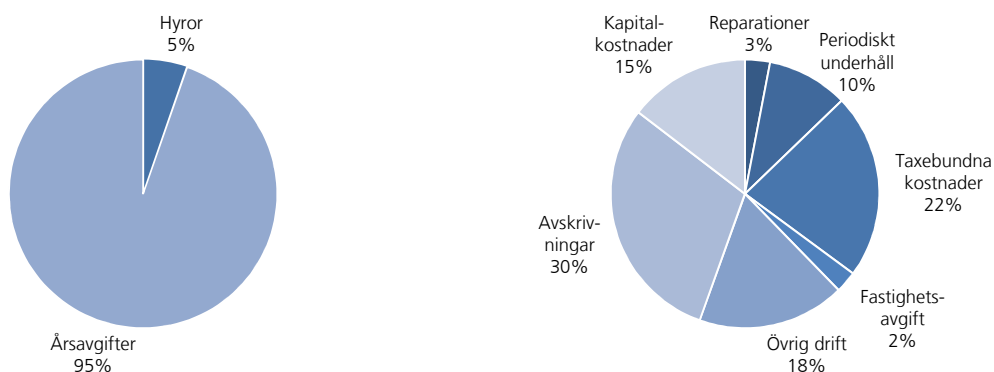
Under året har ett lån omsatts till en ränta på 1,49 % och med en löptid på 5 år. I samband med villkorsändringarna amorterades lånet med 1,5 Mkr. Några fler lån planeras inte. Den påbörjade trapphusreoveringen kommer att finansieras med pengar ur kassan. Styrelsen arbetar efter principen att vi ska kunna göra planerliga avskrivningar utan att föreningen ska gå med underskott under flera år. Vår målsättning är att årligen amortera av befintliga lån i samma storleksordning som avskrivningarna.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 124 339	1 352 012
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 582 688	4 507 338
Finansiella intäkter	1 298	502
Minskning kortfristiga fordringar	0	49 935
Ökning av långfristiga skulder	0	11 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	46 419
	4 583 986	15 604 194
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 449 418	2 662 395
Finansiella kostnader	644 068	583 194
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 634 981	8 586 279
Ökning av kortfristiga fordringar	17 542	0
Minskning av långfristiga skulder	1 500 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	169 133	0
	6 415 143	11 831 868
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 184 512	5 124 339
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 939 827	3 772 326

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en genomgripande renovering utförts i garaget som påkallats av allvarliga skador på de bärande pelarna. Större läckage i ventilationssystemet har åtgärdats i syfte att förhindra dålig lukt i ett antal lägenheter samt att få en godkänd OVK. Dock kvarstår problem med ett fåtal antal ventiler, och dessa måste åtgärdas för en godkänd OVK. I samband med att 24Storage tillträdde som medlem beslutades att värmen i garagedefarten skulle byggas om med syfte att frigöra ytor för 24Storage. Medlemmen betalade ombyggnaden och nu tas värmen till garagedefarten från värmepumparna. Tidigare togs värmen från fjärrvärmenätet. Under året har en ny energideklaration lämnats. Denna visar att våra hus har blivit väsentligt energieffektivare. Föreningen har påbörjat en upphandling av trapphusrenovering.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	766	754	739	744
Hyror/m ² hyresrättsyta	864	759	707	742
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 041	8 306	6 362	6 553
Elkostnad/m ² totalyta	74	72	56	18
Värmekostnad/m ² totalyta	56	61	88	112
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	18	15	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	112	101	112	97
Soliditet (%)	19	18	22	21
Resultat efter finansiella poster (tkr)	174	375	202	-2 525
Nettoomsättning (tkr)	4 582	4 507	4 405	4 353

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 175 m² bostäder och 1 585 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	975 788	0	0	975 788
Dispositionsfond	300 000	0	0	300 000
Upplåtelseavgifter	4 037 362	0	0	4 037 362
Fond för yttre underhåll	2 689 145	227 000	-418 458	2 880 603
S:a bundet eget kapital	8 002 295	227 000	-418 458	8 193 753
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 683 658	-227 000	793 520	2 117 138
Årets resultat	174 191	174 191	-375 062	375 062
S:a fritt eget kapital	3 157 849	-52 809	418 458	2 792 200
S:a eget kapital	11 160 144	174 191	0	10 985 953

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	174 191
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 910 658
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-227 000</u>
summa balanserat resultat	2 857 849

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>2 857 849</u>
----------------------------------	-------------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 582 068	4 506 778
Övriga rörelseintäkter	Not 3	620	560
Summa rörelseintäkter		4 582 688	4 507 338
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 933 621	-1 884 262
Övriga externa kostnader	Not 5	-434 512	-694 342
Personalkostnader	Not 6	-81 186	-83 683
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 294 461	-887 189
Jämförelsestörande poster		-21 848	0
Summa rörelsekostnader		-3 765 628	-3 549 476
RÖRELSERESULTAT		817 060	957 862
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 298	502
Räntekostnader och liknande resultatposter		-644 068	-583 194
Summa finansiella poster		-642 770	-582 692
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		174 290	375 170
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-99	-108
		-99	-108
ÅRETS RESULTAT		174 191	375 062

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	53 853 919	38 639 806
Pågående byggnation	Not 9	0	14 786 771
Summa materiella anläggningstillgångar		53 853 919	53 426 577
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 853 919	53 426 577
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	500
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 807 658	1 727 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	52 313	54 444
Summa kortfristiga fordringar		2 859 971	1 781 956
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	4 875	4 875
		4 875	4 875
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		447 319	3 447 619
Summa kassa och bank		447 319	3 447 619
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 312 165	5 234 450
SUMMA TILLGÅNGAR		57 166 084	58 661 026

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 013 150	5 013 150
Dispositionsfond		300 000	300 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 689 145	2 880 603
Summa bundet eget kapital		8 002 295	8 193 753
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 683 658	2 117 138
Årets resultat		174 191	375 062
Summa fritt eget kapital		2 857 849	2 492 200
SUMMA EGET KAPITAL		10 860 144	10 685 953
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	45 487 677	46 987 677
Summa långfristiga skulder		45 487 677	46 987 677
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		218 521	255 116
Övriga skulder		0	36 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	599 742	695 496
Summa kortfristiga skulder		818 263	987 396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 166 084	58 661 026

Noter

Belopp i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Stomme och grund K3	100 år	100 år
Yttertak K3	30 år	Fullt avskriven
Fasader/balkonger K3	40 år	Fullt avskriven
Fönster/dörrar, port K3	40 år	Fullt avskriven
Stamledningar K3	50 år	50 år
Värmesystem K3	50 år	50 år
Värmepumpar K3	15 år	15 år
Ventilation K3	50 år	50 år
Hissar K3	50 år	50 år
Markanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 614 715	3 543 839
Årsavgifter - lokaler	720 368	720 368
Hyror lokaler	213 576	209 955
Hyror garage/parkering	11 100	15 600
Hyror parkering	18 000	0
Överlåtelse/pantsättning	4 291	16 984
Öresutjämning	17	31
	4 582 068	4 506 778

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	0	500
Övriga intäkter	620	60
	620	560

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	21 003
	Fastighetsskötsel beställning	7 011	4 680
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	14 755
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 432	0
	Städning entreprenad	0	21 475
	Städning enligt beställning	0	12 255
	Mattvätt/Hyrmattor	12 842	11 573
	Sotning	0	2 151
	OVK Obl. Ventilationskontroll	59 375	0
	Hissbesiktning	4 859	2 938
	Myndighetstillsyn	15 500	3 919
	Gemensamma utrymmen	680	0
	Gård	2 289	1 647
	Serviceavtal	21 992	9 870
	Förbrukningsmateriel	5 327	4 413
	Brandskydd	316	80
		134 623	110 760
	Reparationer		
	Tvättstuga	5 216	8 254
	Sophantering/återvinning	506	0
	Entré/trapphus	0	1 324
	Lås	7 910	3 414
	VVS	2 169	35 923
	Värmeanläggning/undercentral	0	21 144
	Ventilation	17 559	24 651
	Elinstallationer	17 822	10 224
	Hiss	6 344	21 393
	Tak	12 706	0
	Garage/parkering	63 973	7 714
	Skador/klotter/skadegörelse	0	18 350
	Vattenskada	0	10 290
		134 205	162 681
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	92 000
	Entré/trapphus	217 114	7 688
	Värmeanläggning	0	177 709
	Ventilation	109 732	63 320
	Tak	47 197	0
	Mark/gård/utemiljö	59 521	72 462
	Garage/parkering	0	5 279
		433 564	418 458
	Taxebundna kostnader		
	El	424 986	414 105
	Värme	321 425	351 118
	Vatten	145 225	102 866
	Sophämtning/renhållning	80 125	66 381
	Grovsopor	10 358	10 536
		982 119	945 006
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 189	41 675
	Kabel-TV	90 780	53 707
	Bredband	0	36 000
		131 969	131 382
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	117 141	115 975
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 933 621	1 884 262

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 738	2 452
	Medlemsinformation	0	708
	Tele- och datakommunikation	5 363	5 005
	Juridiska åtgärder	3 438	0
	Revisionsarvode extern revisor	29 625	37 375
	Föreningskostnader	3 672	4 398
	Fritids- och trivselkostnader	3 961	685
	Förvaltningsarvode	325 824	338 459
	Förvaltningsarvodena övriga	11 052	6 582
	Administration	17 067	262 807
	Konsultarvode	21 980	25 275
	Föreningsavgifter	5 082	4 997
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 710	5 600
		434 512	694 342
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	65 000	67 000
	Sociala kostnader	16 186	16 683
		81 186	83 683
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Stomme och grund K3	36 079	32 601
	Yttertak K3	77 154	0
	Fasader/balkonger K3	158 944	0
	Fönster/dörrar och portar K3	154 109	0
	Stamledningar VA K3	363 082	363 082
	Värmesystem K3	173 967	173 967
	Luftbehandlingssystem K3	15 760	2 173
	Hissar K3	4 347	4 347
	Markanläggning	311 019	311 019
		1 294 461	887 189
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring vent. K3	21 848	0
		21 848	0

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	47 142 954	47 142 954
	Nyanskaffningar	16 421 752	0
	Utgående anskaffningsvärde	63 564 706	47 142 954
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 503 148	-7 615 959
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 294 461	-887 189
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 797 609	-8 503 148
	Planenligt restvärde vid årets slut	53 853 919	38 639 806
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 970 000	14 970 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	42 393 000	42 393 000
	Taxeringsvärde mark	33 235 000	33 235 000
		75 628 000	75 628 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	71 000 000	71 000 000
	Lokaler	4 628 000	4 628 000
		75 628 000	75 628 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	14 786 771
		0	14 786 771
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	61 744	40 414
	Skattefordran	8 721	9 878
	Klientmedel hos SBC	2 737 193	1 676 720
		2 807 658	1 727 012
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	11 479	18 232
	Kabel-TV	18 571	36 212
	Bredband	19 500	0
	Ekonomisk förvaltning	2 763	0
		52 313	54 444

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
	Nominellt värde	Bokfört värde 2018-12-31	Verkligt värde 2018-12-31	Bokfört värde 2017-12-31
Aktier SBC	450	4 875	9 630	4 875
		4 875	9 630	4 875

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		2 880 603	3 155 522
Reservering enligt stadgar		227 000	226 884
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-418 458	-501 803
Vid årets slut		2 689 145	2 880 603

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank	1,770 %	3 000 000	3 000 000	2022-06-22
Swedbank	1,690 %	4 000 000	4 000 000	2022-04-25
Swedbank	0,910 %	9 000 000	9 000 000	2019-12-20
Swedbank	1,680 %	9 500 000	9 500 000	2020-12-22
Swedbank	1,550 %	8 487 677	8 487 677	2021-02-25
Swedbank	1,492 %	7 500 000	9 000 000	2023-11-24
Swedbank	1,230 %	4 000 000	4 000 000	2019-12-20
Summa skulder till kreditinstitut		45 487 677	46 987 677	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		45 487 677	46 987 677	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 487 677 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER		2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar		46 988 353	46 988 353

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2018-12-31	2017-12-31
El		63 009	53 998
Värme		21 413	38 797
Sophämtning		780	0
Arvoden		65 000	0
Sociala avgifter		16 186	0
Ränta		23 931	23 657
Avgifter och hyror		409 423	579 044
		599 742	695 496

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet med att kontraktera målerifirma för genomförandet av trapphusreningen pågår. Projektstart är planerad till efter sommaren.

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 14 / 3 2019



Anna Carin Dansdotter Bohlin
Ledamot



Carl Andreas Danemar
Ledamot



Carl Kristian Nilsson
Ledamot



Per Axel Jonas Rehnberg
Ledamot



Robert Ola Åkerman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 4 2019



Margareta Kieberg
Extern revisor

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Klinten i Sundbyberg
Org.nr. 715200-0795

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klinten i Sundbyberg för år 2018.

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 31 december 2018 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, 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 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. Risker 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Klinten i Sundbyberg för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Stockholm den 11 april 2019



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 687 000	3 614 715	3 615 000
Årsavgifter - lokaler	720 000	720 368	734 000
Hyror lokaler	214 000	213 576	209 000
Hyror garage/parkering	9 600	11 100	16 000
Hyror parkering	48 000	18 000	0
Överlåtelse/pantsättning	0	4 291	15 000
Öresutjämning	0	17	0
Övriga intäkter	0	620	0
	4 678 600	4 582 688	4 589 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	0	0	-83 000
Fastighetskötsel beställning	-5 000	-7 011	0
Fastighetskötsel gård entreprenad	0	0	-20 000
Fastighetskötsel gård beställning	-2 000	-4 432	0
Städning entreprenad	0	0	-85 000
Städning enligt beställning	-10 000	0	-18 000
Mattvätt/Hyrmattor	-13 000	-12 842	-10 000
Sotning	-3 000	0	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-59 375	-50 000
Hissbesiktning	-4 000	-4 859	-3 500
Myndighetstillsyn	0	-15 500	0
Gemensamma utrymmen	0	-680	0
Gård	-2 000	-2 289	0
Serviceavtal	-22 500	-21 992	-6 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-5 327	-5 000
Brandskydd	-1 000	-316	0
	-67 500	-134 623	-280 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-160 000	0	0
Tvättstuga	0	-5 216	-9 000
Sophantering/återvinning	0	-506	0
Lås	0	-7 910	-4 000
VVS	0	-2 169	-32 000
Ventilation	0	-17 559	-32 000
Elinstallationer	0	-17 822	-8 000
Hiss	0	-6 344	-25 000
Tak	0	-12 706	0
Garage/parkering	0	-63 973	-10 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	0	-20 000
Vattenskada	0	0	-15 000
	-160 000	-134 205	-155 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-217 114	0
Ventilation	0	-109 732	-500 000
Tak	0	-47 197	0
Mark/gård/utemiljö	0	-59 521	0
Garage/parkering	0	0	-1 000 000
	0	-433 564	-1 500 000

Taxebundna kostnader			
El	-432 000	-424 986	-329 000
Värme	-366 000	-321 425	-350 000
Vatten	-103 000	-145 225	-107 000
Sophämtning/renhållning	-70 000	-80 125	-60 000
Grovsopor	-11 000	-10 358	-11 000
	-982 000	-982 119	-857 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-44 000	-41 189	-50 000
Kabel-TV	-74 000	-90 780	-90 000
Bredband	-20 000	0	-25 000
	-138 000	-131 969	-165 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-120 000	-117 141	-119 000
	-120 000	-117 141	-119 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-1 738	0
Medlemsinformation	-1 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-6 000	-5 363	-6 000
Juridiska åtgärder	0	-3 438	0
Revisionsarvode extern revisor	-39 000	-29 625	-38 000
Föreningskostnader	-5 000	-3 672	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-3 961	0
Förvaltningsarvode	-331 000	-325 824	-76 500
Förvaltningsarvodena övriga	-7 000	-11 052	0
Administration	-20 000	-17 067	-30 000
Konsultarvode	0	-21 980	-24 000
Föreningsavgifter	-5 000	-5 082	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 710	-5 700
	-422 000	-434 512	-190 200
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-67 000	-65 000	-67 000
Arbetsgivaravgifter	-20 000	-16 186	-20 000
	-87 000	-81 186	-87 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	0	0	-800 000
Stomme och grund K3	-33 000	-36 079	0
Yttertak K3	-78 000	-77 154	0
Fasader/balkonger K3	-159 000	-158 944	0
Fönster/dörrar och portar K3	-155 000	-154 109	0
Stamledningar VA K3	-364 000	-363 082	0
Värmesystem K3	-174 000	-173 967	0
Luftbehandlingsystem K3	-3 000	-15 760	0
Förbättringar	0	0	-363 000
Hissar K3	-5 000	-4 347	0
Markanläggning	-312 000	-311 019	0
Inventarier	0	0	-158 000
Förlust avyttring vent. K3	0	-21 848	0
	-1 283 000	-1 316 309	-1 321 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 259 500	-3 765 628	-4 674 700
RÖRELSERESULTAT	1 419 100	817 060	-85 700

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	848	0
Utdelning korta placeringar	0	450	0
Låneräntor	-644 000	-644 049	-643 000
Övriga räntekostnader	0	-19	0
	-644 000	-642 770	-643 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	775 100	174 290	-728 700
SKATT			
Statlig inkomstskatt	0	-99	0
	0	-99	0
RESULTAT	775 100	174 191	-728 700