



HSB BRF KLINTEN

ÅRSREDOVISNING 2017



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **måndagen den 14 maj 2018 kl. 19.00**. Stämman äger rum i samma lokal som förra året dvs. i Näckrossalen som ligger i Råsunda kyrkas bottenplan. Gatuadressen är Förrådsgatan 26. Man kan också gå till kyrkan genom Näckrosparken.

DAGORDNING

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Val av ordförande vid stämman
- 3 Anmälan av ordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Godkännande av dagordning
- 6 Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt att tillika vara rösträknare
- 7 Frågan om kallelse skett enligt stadgarna
- 8 Styrelsens årsredovisning
- 9 Revisorernas berättelse
- 10 Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 11 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 12 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 13 Beslut om arvoden
- 14 Beslut om antal ledamöter och suppleanter i styrelsen samt val av ordförande, ledamöter och suppleanter
- 16 Val av revisor och revisorssuppleant
- 17 Val av valberedning och ordförande i denna
- 18 Val av representanter i HSB eller beslut om delegation till styrelsen
- 19 Slutligt beslut om reviderade stadgar. (Vid extrastämman den 9 april beslöts enhälligt att en första gång anta förslaget till reviderade stadgar.)
- 20 Övrigt
- 21 Stämmans avslutande

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är medlem som fullgjort sina förpliktelser gentemot föreningen.

Solna den 25 april 2018

Styrelsen



Org Nr: 715200-0787

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna

Org.nr: 715200-0787

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

ÅRSREDOVISNING FÖR HSB BRF KLINTEN I SOLNA

Bostadsrättsföreningens styrelse får härmed avge sin redovisning för verksamhetsåret 2017.

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 markplan 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 var under 2016 uthyrda till *Silanex AB* (Råsundavägen 162) samt på Råsundavägen 160 till *Ekens begravningsbyrå AB* samt *Ansvar Fastighetsförmedling AB*. Styrelsen beslöt hösten 2015 att medge att *Ansvar AB* fick hyra ut lokalen i andra hand under två år till den enskilda firman *Itineris* (arbetsmarknadsanpassning etc.). Under hösten 2017 lämnade *Itineris* lokalen och den disponeras nu åter av *Ansvar fastighetsförmedling*.

Fastighetsförsäkring


Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar i Stockholm. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. För försäkring av lägenheterna svarar varje medlem för sig.

Väsentliga händelser

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast fr.o.m. den 1 januari 2015 och har således varit oförändrade under tre år. Styrelsens bedömning är att avgifterna inte behöver höjas de närmaste åren.

Inkomsterna från årsavgifter och uthyrning av lokaler utgjorde tillsammans 3 583 128 kr.



Väsentligare underhållsåtgärder m.m. under verksamhetsåret

Inga större underhållsåtgärder har vidtagits under 2017.

Planerat underhåll

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.

Sedan 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 modernisering av elsystemet m.m., dels genom den totala yttre renoveringen 2011 innefattande fasader, balkonger och fönster (inklusive byte till isolerglassfönster).¹ Se även sammanställningen nedan.

Nya modernare ventilationsfläktar i bägge husen (på vindarna)	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
Stambyte	2000-2001
Renovering elsystemet (nya elstigar m.m.)	2000-2001
Takrenovering (byte av takpannor m.m.)	1996

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

Hemsida

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, brevlådor och e-post 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 åtta hushåll flera lägenheter. 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 100 personer som var antagna som medlemmar i bostadsrättsföreningen. Denna siffra varierar år från år beroende på in- och utflyttningar.

Man kan generellt konstatera att kontinuiteten i föreningen på senare år har minskat. Det finns dock fortfarande några medlemmar som innehafvt sin bostadsrätt sedan 1953 då den första inflyttningen skedde.

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2017 överläts 11 lägenheter.

Styrelsen

Styrelsen har under 2017 haft följande sammansättning.

Fram till stämman den 8 maj 2017

Ordförande Dan Ekdahl
Sekreterare Jan Hagman
Ledamot Erik Blomgren
Ledamot Kristina Wrangle
Ledamot Kristoffer Staaf (flyttat)

Suppleanter: Liza Tjärnhammar, Jörgen Svensson (flyttat), Ara Kanakanian

Kristoffer Staaf och Jörgen Svensson lämnade föreningen under mandatperioden.

Efter stämman den 8 maj 2017 har följande ingått i styrelsen

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

Suppleanter: Liza Tjärnhammar (flyttat), Emma Fernlund

Liza Tjärnhammar lämnade föreningen under mandatperioden.

I tur att avgå ur styrelsen vid stämman 2018 är ledamöterna Dan Ekdahl, Jan Hagman och Kristina Wrangle.



Firmateckning

Efter stämman 2017 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 2018 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

Ordinarie föreningsstämma med 19 röstberättigade medlemmar närvarande ägde rum den 8 maj i Råsunda kyrkas samlingslokal.

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden. Styrelsen samråder även kontinuerligt per e-post i olika frågor.

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 svarar för funktionsgenomgång av värmesystemets undercentral. Norrenergi förser även föreningen med fjärrvärme.

I husen finns ett särskilt bredbandsnät (fibrkabel) för den som vill ansluta sig till *Bredbandsbolaget* för IT-tjänster m.m.

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

Ekonomi – allmänt

Som tidigare nämnts höjdes avgifterna senast för tre år sedan, dvs. fr.o.m. den 1 januari 2015. Styrelsens bedömning är att avgifterna med nuvarande ränteläge inte behöver höjas de närmaste åren om inte låneräntorna rusar iväg uppåt.



Banklånen (skulder till kreditinstitut) uppgick vid årsskiftet till 19 316 150 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 2017 amorterades 1 267 150 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 några decennier framåt i tiden. Med hänsyn till det positiva resultatet för 2017 är styrelsens bedömning att mer än 400 000 kr kan amorteras även under 2018.

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!

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	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 613	3 599	3 608	3 554	3 469
Resultat efter					
finansiella poster	915	410	557	344	232
Årsavgift*, kr/kvm	744	744	744	729	712
Drift**, kr/kvm	366	409	387	366	392
Belåning***, kr/kvm	4 123	4 394	4 556	4 656	4698
Soliditet, %	32	29	27	25	24

(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	1 829 718	2 894 751	409 545
Reservering till fond 2017			209 850	-209 850	
Ianspråktagande av fond 2017			-88 822	88 822	
Balanserad i ny räkning				409 545	-409 545
Årets resultat					915 187
Belopp vid årets slut	137 055	3 401 070	1 950 746	3 183 268	915 187

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	3 183 268
Årets resultat	915 187
	<u>4 098 455</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	209 850
I anspråkstagande av underhållsfond	-88 822
Balanserat resultat	<u>3 977 427</u>
	4 098 455

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



**HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 613 248	3 599 068
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 714 708	-1 916 642
Övriga externa kostnader	Not 3	-79 732	-83 411
Planerat underhåll		-88 822	-355 482
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-92 452	-90 989
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-565 692</u>	<u>-565 692</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-2 541 406</u>	<u>-3 012 216</u>
Rörelseresultat		1 071 842	586 852
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 876	5 324
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-160 531</u>	<u>-182 631</u>
Summa finansiella poster		<u>-156 655</u>	<u>-177 307</u>
Årets resultat		915 187	409 545

**HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	26 752 633	27 313 144
Inventarier och maskiner	Not 8	5 181	10 362
		<u>26 757 814</u>	<u>27 323 506</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 758 314</u>	<u>27 324 006</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 257	2 388
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 172 206	2 140 449
Övriga fordringar	Not 10	56 497	60 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	123 542	135 130
		<u>2 353 502</u>	<u>2 338 399</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	500 000	500 000
Kassa och bank	Not 13	35 725	34 936
Summa omsättningstillgångar		<u>2 889 227</u>	<u>2 873 335</u>
Summa tillgångar		<u>29 647 541</u>	<u>30 197 341</u>

**HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		137 055	137 055
Upplåtelseavgifter		3 401 070	3 401 070
Yttre underhållsfond		1 950 746	1 640 464
		<u>5 488 871</u>	<u>5 178 589</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 183 268	3 084 005
Årets resultat		915 187	409 545
		<u>4 098 455</u>	<u>3 493 550</u>
Summa eget kapital		<u>9 587 326</u>	<u>8 672 139</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	19 256 150	20 523 650
		<u>19 256 150</u>	<u>20 523 650</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	60 000	60 000
Leverantörsskulder		229 928	388 549
Fond för inre underhåll		52 002	52 002
Övriga skulder	Not 17	15 000	15 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	447 136	485 842
		<u>804 065</u>	<u>1 001 552</u>
Summa skulder		<u>20 060 215</u>	<u>21 525 202</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>29 647 541</u>	<u>30 197 341</u>

**HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna**

	2017-01-01	2016-01-01
Kassaflödesanalys	2017-12-31	2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	915 187	409 545
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	565 692	565 692
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 480 879</u>	<u>975 237</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	16 654	26 339
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-197 487</u>	<u>98 715</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 300 046</u>	<u>1 100 292</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-1 267 500</u>	<u>-760 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 267 500</u>	<u>-760 000</u>
Årets kassaflöde	32 546	340 292
Likvida medel vid årets början	2 675 385	2 335 093
Likvida medel vid årets slut	2 707 931	2 675 385

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 1,8% 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 vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift /fastighetskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 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		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 243 300	3 243 300
	Hyror	339 828	335 856
	Övriga intäkter	30 130	19 944
	Bruttoomsättning	<u>3 613 258</u>	<u>3 599 100</u>
	Hysesförluster	-10	-32
		3 613 248	3 599 068
Not 2	Drifts och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	258 083	291 774
	Reparationer	84 767	166 948
	El	222 830	113 896
	Uppvärmning	550 389	674 784
	Vatten	82 354	86 857
	Sophämtning	125 375	202 654
	Fastighetsförsäkring	49 161	47 576
	Kabel-TV och bredband	46 375	46 331
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	137 890	133 942
	Förvaltningsarvoden	127 188	124 166
	Övriga driftkostnader	30 296	27 714
		<u>1 714 708</u>	<u>1 916 642</u>
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 149	5 339
	Administrationskostnader	40 905	14 247
	Extern revision	9 813	9 550
	Konsultkostnader	9 625	39 875
	Medlemsavgifter	17 240	14 400
		<u>79 732</u>	<u>83 411</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	67 161	66 478
	Revisionsarvode	6 720	6 645
	Sociala avgifter	18 571	17 866
		<u>92 452</u>	<u>90 989</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 002	878
	Ränteintäkter skattekonto	13	417
	Ränteintäkter HSB bunden placering	2 542	3 210
	Övriga ränteintäkter	319	819
		<u>3 876</u>	<u>5 324</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	160 531	182 631
		<u>160 531</u>	<u>182 631</u>

**HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7		
Byggnader och mark		
Akkumulerade 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 avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-8 433 770	-7 873 259
Årets avskrivningar	-560 511	-560 511
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 994 281	-8 433 770
Utgående bokfört värde	26 752 633	27 313 144
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		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	93 518	93 518
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 518	93 518
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-83 156	-77 975
Årets avskrivningar	-5 181	-5 181
Utgående ackumulerade avskrivningar	-88 337	-83 156
Bokfört värde	5 181	10 362
Not 9		
Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500

**HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna**

Noter		2017-12-31	2016-12-31			
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	26 857	26 844			
	Skattefordran	29 640	33 588			
		<u>56 497</u>	<u>60 432</u>			
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	123 334	134 901			
	Upplupna intäkter	208	229			
		<u>123 542</u>	<u>135 130</u>			
	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			
		<u>500 000</u>	<u>500 000</u>			
Not 13	Kassa och bank					
	Handkassa	5 118	5 118			
	Nordea	4 564	3 775			
	Swedbank	26 042	26 042			
		<u>35 725</u>	<u>34 936</u>			
Not 14	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	137 055	3 401 070	1 640 464	3 084 005	409 545
	Resultatdisposition			310 282	99 263	-409 545
	Årets resultat					915 187
	Belopp vid årets slut	137 055	3 401 070	1 950 746	3 183 268	915 187

**HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna**

Noter		2017-12-31	2016-12-31			
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränteändr dag	Nästa års amortering			
Nordea Hypotek	39788765408	0,67%	2018-04-18	Belopp	2 500 000	0
Nordea Hypotek	39788765459	0,67%	2018-04-20	1 600 000	0	
Nordea Hypotek	39788779328	0,80%	2018-08-16	2 992 500	0	
Nordea Hypotek	39788788068	0,80%	2018-08-16	2 533 650	0	
Stadshypotek	817824	1,07%	2018-02-02	4 500 000	0	
Swedbank hypotek	2654976915	0,61%	2018-02-28	580 000	60 000	
Swedbank hypotek	2654976956	0,87%	2018-03-28	1 610 000	0	
Swedbank hypotek	2654976972	0,62%	2018-03-28	1 000 000	0	
Swedbank hypotek	2658772633	0,62%	2018-03-28	2 000 000	0	
				19 316 150	60 000	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					19 256 150
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					19 016 150
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			24 560 000		24 560 000
Not 16	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld			60 000		60 000
Not 17	Övriga skulder					
	Depositioner			15 000		15 000
	Övriga kortfristiga skulder			0		160
				15 000		15 160
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader			19 650		19 460
	Förutbetalda hyror och avgifter			250 787		290 063
	Övriga upplupna kostnader			176 699		176 319
				447 136		485 842
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 19	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					



HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna

Noter

2017-12-31 2016-12-31

Solna, den 12 mars 2018

Ara Kanakanian

Ara Kanakanian

Dan Ekdahl

Dan Ekdahl

Erik Blomgren

Erik Blomgren

Jan Hagman

Jan Hagman

Kristina Wrangle

Kristina Wrangle

Vår revisionsberättelse har 2018-03-19

lämnats beträffande denna årsredovisning

Christian Persson

Av föreningen vald revisor

Joakim Mattsson

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Christian Persson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna, org.nr. 715200-0787 - Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna för år 2017.

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 2017 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorens 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 revisorsd 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.

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 revisionsd 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 revisionsd 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.

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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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 Bostadsrättsförening Klinten i Solna för år 2017 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn 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 19/3 2018



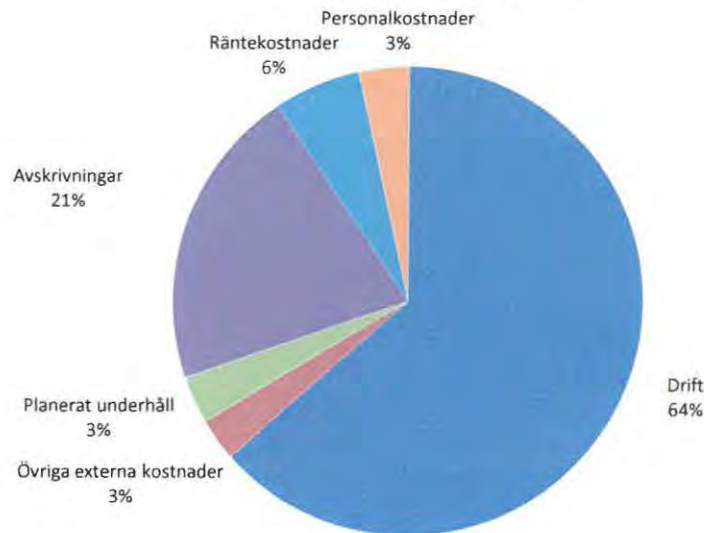
Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



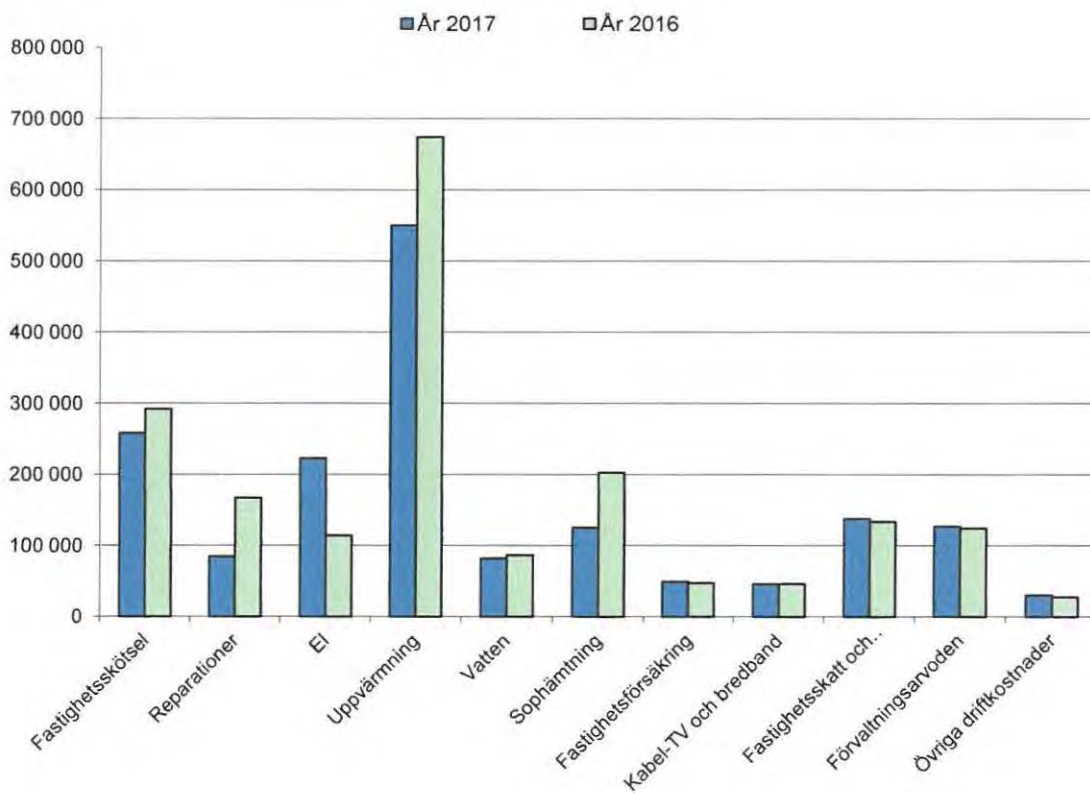
Christian Persson
Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor