

# Årsredovisning 2019



BRF Klinten 4 – Årsredovisning 2019

*Handwritten signature*

**Bostadsrättsföreningen Klinten 4**  
**Org nr 769609-6283**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

*Handwritten signature and initials*

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

Föreningen har en egen hemsida med adress [brfklinten4.bostadsratterna.se](http://brfklinten4.bostadsratterna.se) och en egen app hos Boappa. Appen Boappa laddas ned från Appstore (iPhone/iPad) eller från Google Play (Android). Inloggning till appen sker via val av län, kommun och bostadsrättsnamn.

Styrelsen har sitt säte i Solna kommun.

#### Föreningens byggnad

Byggnaden uppfördes 1964, ligger i Solna kommun och har beteckningen Solna Klinten 4. Föreningen förvärvade fastigheten 30 mars 2004. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Bostadsrätternas försäkring (Protector Försäkring ASA). I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för samtliga 27 bostadsrättslägenheter.

Föreningens byggnad utgörs av ett åttavåningshus med vind och källare med 28 lägenheter varav 27 (27) lägenheter upplåts med bostadsrätt och en (en) lägenhet med hyresrätt. Till byggnaden hör också 20 (20) parkeringsplatser och tre garageplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar och hyresgäster.

I byggnaden finns också en lokal på ca 125 kvm. Lokalhyresgästen bedriver förskoleverksamhet och kontraktet löper t.o.m 30 september 2022.

Den totala bostadsytan enligt taxeringsbesked uppgår till 2.230 kvm och fördelas enligt nedan:

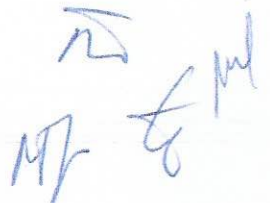
- 9 st 2 rum och kök á 60 kvm
- 3 st 3 rum och kök á 60 kvm
- 2 st 3 rum och kök á 77 kvm
- 12 st 4 rum och kök á 91 kvm
- 1 st 4 rum och kök med etage á 128 kvm
- 1 st 4 rum och kök med etage á 136 kvm

Tomtarealen uppgår enligt taxeringsbesked till 1.454 kvm.

#### Föreningens tekniska status

I samband med föreningens köp av fastigheten genomfördes en teknisk utredning. De underhållsåtgärder som där föreslogs är åtgärdade.

När det gäller stambyte har styrelsen dock beslutat att detta skall ske successivt i samband med renovering av badrum, kök och gästtoaletter. Trasiga och skadade rör har bytts ut. Stambyte har - helt eller delvis - skett i 23 lägenheter och i föreningens lokal. Det bör noteras att konditionen hos de ledningar som undersökts har varit god. Utöver de underhållsåtgärder som föreslogs i den tekniska utredningen har en rad andra underhållsåtgärder och förbättringar utförts. På hemsidan och i appen finns samtliga underhållsåtgärder redovisade (under fliken "dokument").



Den nuvarande underhållsplanen åtgärdas och uppdateras kontinuerligt. Styrelsen beräknar att de underhållsåtgärder som bedöms erforderliga ska täckas av fonderade medel och genom upptagande av nya lån.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med föreningens stadgar, ska ske årligen med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

#### Fastighetsförvaltning

Teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel handhas av föreningen. För akuta allvarliga fel har separata avtal träffats. I övrigt ansvarar olika medlemmar för underhållsåtgärderna.

#### Föreningens ekonomi

En fortsatt god ekonomi är till största delen beroende av hur marknadsräsenterna och uppvärmningskostnaderna utvecklas samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Föreningen handhar själv den ekonomiska förvaltningen.

#### Beskattning

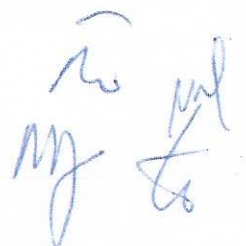
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgift för flerbostadshus uppgår 2019 till 1.377 kr och för 2020 till 1.429 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler erlägges med 1 % av taxeringsvärdet.

Taxeringsvärdet framgår av not 4.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Nya stadgar antagna och registrerade.  
Två fasadsidor förstärkta och omputsade.  
Ny torktumlare installerad.  
Ny belysning i cykelgarage och källare.  
Cykelställ installerade.  
Målning av cykelgarage och del av källare.  
Hissen har modifierats.



## Medlemsinformation

### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Föreningen har under året haft följande styrelse:

Åke Wallin	Ledamot. Ordförande t.o.m 11 december 2019.
Maria Jonsson	Ledamot och kassör
Margot Roos	Ledamot
Tommy Viotti	Ledamot. Ordförande fr.o.m. 11 december 2019.

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av styrelsens ledamöter två i förening
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Protektor Forsikring ASA.
- Styrelsen har under året hållit 6 (3) protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsen utbytt information och tagit beslut via email och telefon.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen, inklusive sociala avgifter, har under året uppgått till 60.000 kr (60.000 kr).

### Revisorer

Karin Lindkvist	Ordinarie
Christina Furberg	Suppleant
Olivia Fryk	Suppleant

### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 17 maj 2019.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 41 (39) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har ingen (en) överlåtelse skett och ingen (ingen) upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras en överlåtelseavgift på f.n 1.670 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 660 kr.

### Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen är ansluten till Bostadsrätterna. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse, revisor och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

### Information

Styrelsen håller informationsträffar och delar ut skriftlig information till samtliga medlemmar vid behov. Information om städdagar m.m. anslås på föreningens anslagstavlor som är placerade i portuppgången på entréplanet och i hissen. Allmän information finns också på föreningens hemsida och i app.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

### Flerårsöversikt

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning (tkr)	1 265	1 264	1 264	1 232
Resultat efter finansiella poster (tkr)	29	37	46	49
Soliditet (%)	78	78	78	79
Lån per kvm bostadsrättsyta (tkr)	3 702	3 702	3 702	3 702
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,80	1,00	0,88	0,83
Fastighetens belåningsgrad (%)	20	21	21	21
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	412	412	412	411
Hysesintäkt lokal/kvm	1 513	1 484	1 451	1 440
Hysesintäkt/kvm hyresbostad	1 084	1 045	1 025	1 025
Avskrivning/kvm byggnadsyta	137	122	119	111

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

### Förändringar av eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
<b>Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning</b>	<b>27 043 667</b>	<b>3 088 536</b>		<b>1 000 446</b>	<b>36 824</b>
Balansering av föregående års resultat			163 668	-163 668	
Ianspråktagade av yttre fond, enligt beslut av styrelsen			-163 668	163 668	
Resultatdisposition av föreningsstämman				36 824	-36 824
Årets resultat					28 902
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>27 043 667</b>	<b>3 088 536</b>		<b>0 1 037 270</b>	<b>28 902</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 037 270
Årets vinst	28 902
	<hr/>
kronor	<u>1 066 172</u>

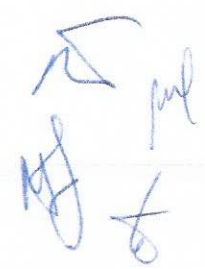
Styrelsen föreslår att vinstmedlen balanseras i ny räkning.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
<i>Nettoomsättning</i>			
Årsavgifter		888 408	887 969
Hysesintäkter lokal		189 180	185 496
Hysesintäkter bostäder		83 469	80 441
Hysesintäkter garage och parkering		100 240	101 295
<i>Övriga intäkter</i>			
Övriga intäkter		4 227	8 608
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 265 524</b>	<b>1 263 809</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-451 771	-472 311
Underhållskostnader	3	-264 490	-277 649
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	4, 5, 6	-305 255	-271 795
Övriga externa kostnader	7	-139 046	-132 052
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 160 562</b>	<b>-1 153 807</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>104 962</b>	<b>110 002</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 760	6 503
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 820	-79 681
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-76 060</b>	<b>-73 178</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>28 902</b>	<b>36 824</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>28 902</b>	<b>36 824</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	38 362 191	37 070 594
Markanläggning	4	610 228	649 020
Inventarier	6	72 241	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>39 044 660</u>	<u>37 719 614</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kassa och bank</u>		<u>703 268</u>	<u>2 104 500</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>703 268</u>	<u>2 104 500</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>39 747 928</u>	<u>39 824 114</u>





<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		30 132 203	30 132 203
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 037 270	1 000 446
Årets resultat		28 902	36 824
<b>Summa eget kapital</b>		<u>31 198 375</u>	<u>31 169 473</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8, 10	7 970 000	7 970 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>7 970 000</u>	<u>7 970 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		113 200	67 368
Skatteskulder		54 236	51 264
Övriga kortfristiga skulder	9	162 117	176 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		250 000	390 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>579 553</u>	<u>684 641</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>39 747 928</u>	<u>39 824 114</u>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnaden, fasad, fönster och balkonger = 0,9 % per år

Tillkommande utgifter/förbättringar = 1 % per år

Markanläggning = 5 % per år

Inventarier = 20 % per år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

#### Inkomstskatter

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt beslut fastställt av årsstämman.

**Not 2 Driftskostnader**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fjärrvärme	150 431	176 477
Vatten	41 762	42 501
El	111 654	113 521
Sophämtning	44 689	42 849
Städning	35 820	35 820
Fastighetsförsäkring	62 368	56 187
Kabel TV	5 047	4 956
	<hr/>	<hr/>
	451 771	472 311

**Not 3 Underhållskostnader**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Huskropp	191 122	244 467
Lägenhet	10 535	-
Plantering	1 088	6 480
Hiss	61 745	26 701
	<hr/>	<hr/>
	264 490	277 648

**Not 4 Markanläggning**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	775 843	755 968
Inköp/Aktiveringar	-	19 875
	<hr/>	<hr/>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	775 843	775 843
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-126 823	-88 031
Årets avskrivningar	-38 792	-38 792
	<hr/>	<hr/>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-165 615	-126 823
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>610 228</u>	<u>649 020</u>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	39 470 440	39 470 440
Inköp/aktivering	1 540 000	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	41 010 440	39 470 440
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-2 399 846	-2 166 843
Avskrivningar	-248 403	-233 003
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-2 648 249	-2 399 846
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>38 362 191</u>	<u>37 070 594</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	15 863 587	15 863 587
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	23 977 000	22 582 000
Taxeringsvärde mark	30 579 000	18 986 000
<u>Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:</u>		
Bostäder	53 000 000	40 200 000
Lokaler	1 556 000	1 368 000

**Not 6 Inventarier**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Inköp	90 301	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	90 301	0
Avskrivningar	-18 060	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-18 060	0
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>72 241</u>	<u>0</u>

**Not 7 Övriga externa kostnader**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ersättning till styrelse inkl. sociala kostnader	60 000	60 000
Fastighetsskatt	54 120	51 264
Förbrukningsinventarier och kontorsmaterial	19 206	14 968
Övriga kostnader	5 720	5 820
	<u>139 046</u>	<u>132 052</u>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2020 enl låneavtal	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	1,06	2022-02-28	0	3 000 000
SEB	0,64	2022-06-28	0	1 970 000
SEB	0,64	2022-06-28	0	3 000 000
<b>Totalt</b>			<b>0</b>	<b>7 970 000</b>

**Not 9 Övriga kortfristiga skulder**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Medlemmarnas inre reparationsfond	-13 561	-13 561
Personalskatt	-11 700	-7 200
Sociala avgifter	-9 301	-7 540
Övriga poster	-127 555	-147 708
	<u>-162 117</u>	<u>-176 009</u>
Summa	-162 117	-176 009

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	17 000 000	17 000 000
	<u>17 000 000</u>	<u>17 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	17 000 000	17 000 000

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Klinten 4

Org nr 769609-6283

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Klinten 4 för år 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaphandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaphandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solna den 12/2-20

  
Karin Lindkvist

to

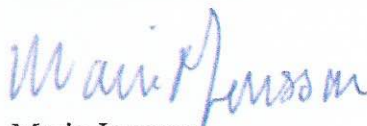
**Not 11      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Årsavgiften har för 2020 höjts med 6%. Hyran för parkeringsplatser och garage har höjts med 100 kr/månad.

Solna 2020- 01-29



Tommy Viotti



Maria Jonsson

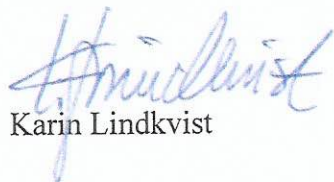


Margot Roos

Åke Wallin



Min revisionsberättelse har lämnats 2020- 02-12 .



Karin Lindkvist

