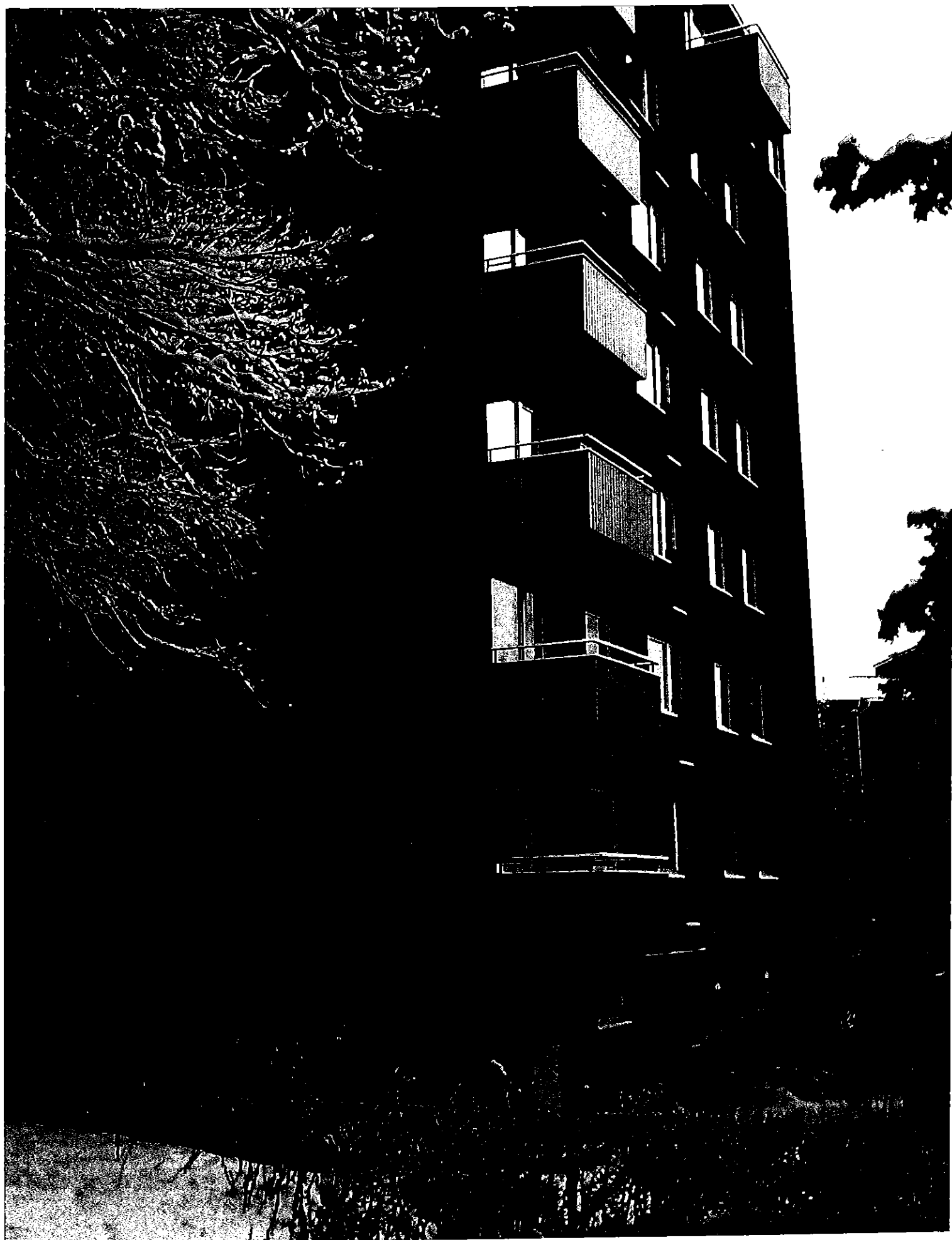


ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2015



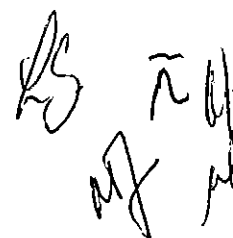
Bostadsrättsföreningen Klinten 4
Org nr 769609-6283

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

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.



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; brfklinten.hemsida24.se

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 medlemsförsäkring (Moderna Försäkringar AB). I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för samtliga 27 bostadsrättslägenheter.

Föreningens byggnad utgörs av ett åttavåningshus med vind och källare med 28 lägenheter varav 27 (26) lägenheter upplåts med bostadsrätt och en (två) lägenhet(er) med hyresrätt. Till byggnaden hör också 17 (17) 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 2017.

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

12 st 2 rum och kök
2 st 3 rum och kök
12 st 4 rum och kök
2 st 4 rum och kök med etage

Tomtarealen uppgår enligt taxeringsbesked till 1.454 kvm.

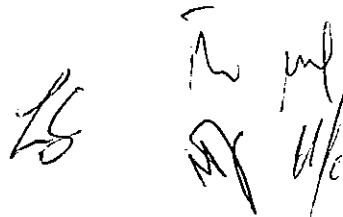
Föreningens tekniska status

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 sjutton 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 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. Vem som gör vad framgår av hemsidan (under fliken "för medlemmarna").

Föreningens ekonomi

En fortsatt god ekonomi är till största delen beroende av hur marknadsräntorna 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 2015 till 1.243 kr och för 2016 till 1.268 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler erlägges med 1 % av taxeringsvärdet.

Taxeringsvärdet framgår av not 5.

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:

Ulf Johansson	Ledamot	Ordförande
Maria Johnsson	Ledamot	Kassör
Margot Roos	Ledamot	
Lennart Gancarz	Ledamot	
Åke Wallin	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av styrelsens ledamöter två i förening
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Moderna Försäkringar AB.
- Styrelsen har under året hållit 5 (3) protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen, inklusive sociala avgifter, har under året uppgått till 60.000 kr (57.000 kr).
- Styrelsen kan kontaktas genom meddelanden i ordförandens brevlåda.



Revisorer

Karin Lindkvist
Eva Viotti

Ordinarie
Suppleant

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 20 maj 2003.

Stadgarna har under 2015 anpassats till nya regler för andrahandsupplåtelser.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 38 (35) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre (en) överlåtelser skett och en (ingen) upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt. Den likvid som därvid erhöles har i sin helhet använts till amortering.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras en överlåtelseavgift på f.n. 1.450 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 580 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 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; brfklinten.hemsida24.se

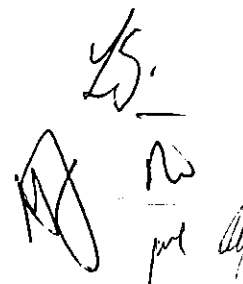
Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts.

Solaltanen har försetts med klätterskydd och nya möbler.

Barnvagnsrummet har målats om och hyllor har satts upp.

Årsavgifterna sänktes med 5 % fr.o.m april 2015. Styrelsen har beslutat om betalningsfri månad för december 2015 samt sänkning av årsavgiften fr.o.m januari 2016 med 5 %. Avgifterna för garage- och parkeringsplatser är oförändrade.



Flerårsöversikt

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning (tkr)	1 234	1 362	1 277	1 275
Resultat efter finansiella poster (tkr)	111	132	84	39
Soliditet (%)	78	70	70	70
Lån per kvm bostadsyta (tkr)	3 702	5 084	5 084	5 084
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,14	2,60	2,70	2,80
Fastighetens belåningsgrad (%)	21	30	30	30
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	407	456	417	417
Hysesintäkt lokal/kvm	1 440	1 440	1 440	1 453
Hysesintäkt/kvm hyresbostad	1 024	1 019	1 000	971
Avskrivning/kvm byggnadsyta	107	107	70	70

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	111 416
Balanserat resultat	794 108
	<hr/>
	<u>905 524</u>

Styrelsen föreslår att resultatet balanseras i ny räkning.

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2015	2014
Rörelseintäkter			
<i>Nettoomsättning</i>			
Årsavgifter		862 567	955 176
Hysesintäkter lokal		180 000	180 000
Hysesintäkter bostäder		99 132	139 734
Hysesintäkter garage och parkering		81 560	80 261
<i>Övriga intäkter</i>			
Övriga intäkter		10 554	6 360
Summa rörelseintäkter		1 233 813	1 361 531
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-443 084	-434 062
Underhållskostnader	3	-180 753	-142 370
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-251 942	-251 942
Övriga externa kostnader	6	-132 841	-118 212
Summa rörelsekostnader		-1 008 620	-946 586
Rörelseresultat		225 193	414 945
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 586	13 385
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 363	-296 597
Summa finansiella poster		-113 777	-283 212
Resultat efter finansiella poster		111 416	131 733
Årets resultat		111 416	131 733

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	4	37 735 507	37 766 696
Markanläggning	7	199 591	395 560
Inventarier	5	55 587	80 372
Summa anläggningstillgångar		<u>37 990 685</u>	<u>38 242 628</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kassa och bank</u>		<u>1 472 187</u>	<u>1 151 380</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 472 187</u>	<u>1 151 380</u>
Summa tillgångar		<u>39 462 872</u>	<u>39 394 008</u>

Handwritten signatures and initials:
H.
M.
M.

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		30 132 203	26 912 203
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		794 108	662 375
Årets resultat		111 416	131 733
Summa eget kapital		<u>31 037 727</u>	<u>27 706 311</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	<u>7 970 000</u>	<u>11 338 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>7 970 000</u>	<u>11 338 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		81 405	64 862
Skatteskulder		94 615	46 931
Övriga kortfristiga skulder	10	154 125	168 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>125 000</u>	<u>69 424</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>455 145</u>	<u>349 697</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>39 462 872</u>	<u>39 394 008</u>
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)		17 000 000	17 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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 = 0,8 % per år

Tillkommande utgifter (förbättringar) = 1 % per år

Markanläggning = 5 % per år

Inventarier = 10 % 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.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

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>2015</u>	<u>2014</u>
Fjärrvärme	204 733	190 441
Vatten	48 722	45 387
El	70 528	83 888
Sophämtning	47 567	44 239
Städning	29 628	29 628
Fastighetsförsäkring	37 260	35 825
Kabel TV	4 646	4 654
	<hr/>	<hr/>
	443 084	434 062

Not 3 Underhållskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Huskropp	148 680	56 625
Lägenhet	-	20 240
Plantering	6 889	41 155
Hiss	25 184	24 351
	<hr/>	<hr/>
	180 753	142 371

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	39 274 472	39 238 709
Omklassificeringar från Markanläggningar	184 732	-
Inköp/aktivering	-	35 763
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 459 204	39 274 472
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 507 776	-1 305 760
Avskrivningar	-215 920	-202 016
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 723 696	-1 507 776
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>37 735 508</u>	<u>37 766 696</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	15 863 587	15 863 587
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 366 000	21 366 000
Taxeringsvärde mark	19 922 000	19 922 000
<u>Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:</u>		
Bostäder	40 000 000	40 000 000
Lokaler	1 288 000	1 288 000

Not 5 Inventarier

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	247 849	247 849
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	247 849	247 849
Ingående ackumulerade avskrivningar	-167 477	-142 692
Avskrivningar	-24 785	-24 785
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-192 262	-167 477
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>55 587</u>	<u>80 372</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ersättning till styrelse inkl. sociala kostnader	60 000	57 000
Fastighetskatt	47 684	46 970
Förbrukningsinventarier och kontorsmaterial	19 059	8 004
Övriga kostnader	6 098	6 238
	<u>132 841</u>	<u>118 212</u>

Not 7 Markanläggning

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	409 464	409 464
Omklassificeringar till Byggnader och mark	-184 732	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224 732	409 464
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 904	-2 667
Årets avskrivningar	-11 237	-11 237
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 141	-13 904
Utgående restvärde enligt plan	<u>199 591</u>	<u>395 560</u>

Not 8 Förändring i eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	26 268 106	644 097	-	662 375	131 733
Upplåtelse av lägenhet 1501	775 561	2 444 439	-	-	-
Balansering av föregående års resultat	-	-	123 864	7 869	-131 733
Ianspråktagande av yttre fond, enligt beslut av styrelsen	-	-	-123 864	123 864	-
Årets resultat	-	-	-	-	111 416
Belopp vid årets utgång	27 043 667	3 088 536	-	794 108	111 416

26
27
28

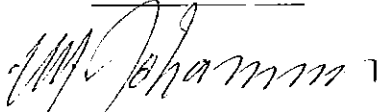
Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2016 enl låneavtal	Lånebelopp 2015-12-31
SEB	rörlig	3 mån	0	3 000 000
SEB	rörlig	3 mån	0	1 970 000
SEB	1,03	2016-02-28	0	3 000 000
Totalt			0	7 970 000

Not 10 Övriga kortfristiga skulder


	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Medlemmarnas inre reparationsfond	-37 190	-37 190
Personalskatt	-11 850	-11 250
Sociala avgifter	-9 460	-8 600
Övriga poster	-95 625	-111 440
Summa	<u>-154 125</u>	<u>-168 480</u>


Solna 2016-03-07


Ulf Johansson


Lennart Gancarz



Maria Jonsson


Margot Roos


Åke Wallin

Min revisionsberättelse har lämnats

17-2-16


Karin Lindkvist

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 2015. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna 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.

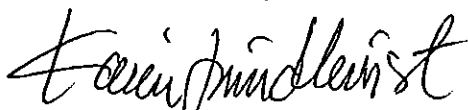
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. 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

17/2 2016


Karin Lindkvist

