

Bostadsrättsföreningen Klinten 4
Org nr 769609-6283

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

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 www.brflinten.hemsida24.se. En app är under uppbyggnad (boappa).

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 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 (27) lägenheter upplåts med bostadsrätt och en (en) lägenhet med hyresrätt. Till byggnaden hör också 20 (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 2022.

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 22 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 2016 till 1.268 kr och för 2017 till 1.315 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler erlägges med 1 % av taxeringsvärdet.

Taxeringsvärdet framgår av not 4.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny golvbeläggning i hiss och i entré till solaltan.

Parkeringsområdet och utemiljö i anslutning till detta har moderniserats. Ny och utökad belysning har satts upp. Av antalet parkeringsplatser (20 st) är nu 8 st förberedda för laddstolpe till elbil.

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 Jonsson	Ledamot	Kassör
Margot Roos	Ledamot	
Lennart Gancarz	Ledamot	
Åke Wallin	Ledamot	

- 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 2 (5) protokollförda sammanträden. Utöver dessa har styrelsen utbytt information via email och telefon.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen, inklusive sociala avgifter, har under året uppgått till 60.000 kr (60.000 kr).
- Styrelsen kan kontaktas genom meddelanden i ordförandens brevlåda.

Revisorer

Karin Lindkvist
Eva Viotti

Ordinarie
Suppleant

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 24 april 2015.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 38 (38) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har en (tre) överlåtelse skett och ingen (en) upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras en överlåtelseavgift på f.n 1.530 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 615 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 www.brflklinten.hemsida24.se

Flerårsöversikt

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning (tkr)	1 232	1 234	1 362	1 277
Resultat efter finansiella poster (tkr)	49	111	132	84
Soliditet (%)	79	78	70	70
Lån per kvm bostadsyta (tkr)	3 702	3 702	5 084	5 084
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,83	1,14	2,60	2,70
Fastighetens belåningsgrad (%)	21	21	30	30
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	411	407	456	417
Hysesintäkt lokal/kvm	1 440	1 440	1 440	1 440
Hysesintäkt/kvm hyresbostad	1 025	1 024	1 019	1 000
Avskrivning/kvm byggnadsyta	111	107	107	70

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Förändringar av eget kapital

	Upplåtelse- Fond för yttre		Balanserat	Årets
	<u>Insatser</u>	<u>avgifter</u>	<u>underhåll</u>	<u>resultat</u>
			<u>resultat</u>	<u>resultat</u>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	27 043 667	3 088 536	794 108	111 416
Balansering av föregående års resultat			124 704	-124 704
Ianspråktagade av yttre fond, enligt beslut av styrelsen			-124 704	124 704
Resultatdisposition av föreningsstämman			111 416	-111 416
Årets resultat				48 599
Belopp vid årets utgång	27 043 667	3 088 536	0	905 524

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	905 524
Årets vinst	48 599
	<hr/>
	kronor <u>954 123</u>

Resultaträkning	Not	2016	2015
Rörelseintäkter			
<i>Nettoomsättning</i>			
Årsavgifter		885 178	862 567
Hysesintäkter lokal		180 000	180 000
Hysesintäkter bostäder		78 960	99 132
Hysesintäkter garage och parkering		82 858	81 560
<i>Övriga intäkter</i>			
Övriga intäkter		4 930	10 554
Summa rörelseintäkter		1 231 926	1 233 813
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-475 137	-443 084
Underhållskostnader	3	-258 026	-180 753
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	4, 5, 6	-265 797	-251 942
Övriga externa kostnader	7	-124 552	-132 841
Summa rörelsekostnader		-1 123 512	-1 008 620
<i>Rörelseresultat</i>		108 414	225 193
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 711	15 586
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 526	-129 363
Summa finansiella poster		-59 815	-113 777
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		48 599	111 416
<i>Årets resultat</i>		48 599	111 416

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	4	37 519 588	37 735 507
Markanläggning	6	451 597	199 591
Inventarier	5	30 802	55 587
Summa anläggningstillgångar		<u>38 001 987</u>	<u>37 990 685</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kassa och bank</u>		<u>1 523 223</u>	<u>1 472 187</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 523 223</u>	<u>1 472 187</u>
Summa tillgångar		<u>39 525 210</u>	<u>39 462 872</u>

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		30 132 203	30 132 203
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		905 524	794 108
Årets resultat		48 599	111 416
Summa eget kapital		<u>31 086 326</u>	<u>31 037 727</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 10	<u>7 970 000</u>	<u>7 970 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>7 970 000</u>	<u>7 970 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		67 308	81 405
Skatteskulder		48 592	94 615
Övriga kortfristiga skulder	9	172 511	154 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>180 473</u>	<u>125 000</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>468 884</u>	<u>455 145</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>39 525 210</u>	<u>39 462 872</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 = 0,8 % 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.

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>2016</u>	<u>2015</u>
Fjärrvärme	228 755	204 733
Vatten	40 669	48 722
El	84 824	70 528
Sophämtning	44 557	47 567
Städning	37 028	29 628
Fastighetsförsäkring	34 604	37 260
Kabel TV	4 700	4 646
	<hr/>	<hr/>
	475 137	443 084

Not 3 Underhållskostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Huskropp	236 279	148 680
Plantering	5 720	6 889
Hiss	16 027	25 184
	<hr/>	<hr/>
	258 026	180 753

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	39 459 204	39 274 472
Omklassificeringar från Markanläggningar	-	184 732
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 459 204	39 459 204
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 723 696	-1 507 776
Avskrivningar	-215 920	-215 920
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 939 616	-1 723 696
Utgående restvärde enligt plan	<u>37 519 588</u>	<u>37 735 508</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	15 863 587	15 863 587
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 582 000	21 366 000
Taxeringsvärde mark	18 986 000	19 922 000
<u>Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:</u>		
Bostäder	40 200 000	40 000 000
Lokaler	1 368 000	1 288 000

Not 5 Inventarier

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	247 849	247 849
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	247 849	247 849
Ingående ackumulerade avskrivningar	-192 262	-167 477
Avskrivningar	-24 785	-24 785
Utgående ackumulerade avskrivningar	-217 047	-192 262
Utgående restvärde enligt plan	<u>30 802</u>	<u>55 587</u>

Not 6 Markanläggning

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	224 732	409 464
Omklassificeringar till Byggnader och mark	-	-184 732
Inköp/Aktiveringar	277 098	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	501 830	224 732
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 141	-13 904
Årets avskrivningar	-25 092	-11 237
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 233	-25 141
Utgående restvärde enligt plan	<u>451 597</u>	<u>199 591</u>

Not 7 Övriga externa kostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ersättning till styrelse inkl. sociala kostnader	60 000	60 000
Fastighetsskatt	48 991	47 684
Förbrukningsinventarier och kontorsmaterial	9 740	19 059
Övriga kostnader	5 820	6 098
	<u>124 551</u>	<u>132 841</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2017 enl låneavtal	Lånebelopp 2016-12-31
SEB	rörlig	3 mån	0	3 000 000
SEB	rörlig	3 mån	0	1 970 000
SEB	0,89	2017-02-28	0	3 000 000
Totalt			0	7 970 000

Not 9 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Medlemmarnas inre reparationsfond	-37 190	-37 190
Personalskatt	-12 250	-11 850
Sociala avgifter	-10 868	-9 460
Övriga poster	-112 202	-95 625
Summa	<u>-172 510</u>	<u>-154 125</u>

Not 10 Ställda säkerheter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	17 000 000	17 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>17 000 000</u>	<u>17 000 000</u>

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Årsavgiften för 2017 är oförändrad.
Fr.o.m 2017 är avgiften för garage och parkeringsplatser 865 kr/mån resp. 300 kr/mån.

Solna 2017-_____

Ulf Johansson

Lennart Gancarz

Maria Jonsson

Margot Roos

Åke Wallin

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-_____.

Karin Lindkvist