



ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2017
KLINTEN 4.

Bostadsrättsföreningen Klinten 4
Org nr 769609-6283

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

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.

2017
25
10

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 och även 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 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 (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:

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 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").

25.
07
M

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 hemsida och app (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 2017 till 1.315 kr och för 2018 till 1.337 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler erlägges med 1 % av taxeringsvärdet.

Taxeringsvärdet framgår av not 4.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Spolning av stammar.

Utökad belysning mot Råsundavägen.

Förstärkt bärlager på parkeringsplatserna. Avvattningsränna installerad.

Komplettering av brandskydd. Brandsläckare finns nu på samtliga våningsplan. Brandfiltar har erbjudits till samtliga lägenheter.

114 25.
jul

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 (2) 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).
- Styrelsen kan kontaktas genom meddelanden i ordförandens brevlåda.

Revisorer

Karin Lindkvist	Ordinarie
Eva Viotti	Suppleant

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 24 april 2015.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 39 (38) medlemmar.

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

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras en överlåtelseavgift på f.n 1.560 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 625 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 och i app.

Handwritten initials and signatures in the bottom right corner.

Flerårsöversikt

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning (tkr)	1 263	1 232	1 234	1 362
Resultat efter finansiella poster (tkr)	46	49	111	132
Soliditet (%)	78	79	78	70
Lån per kvm bostadsrättsyta (tkr)	3 702	3 702	3 702	5 084
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,88	0,83	1,14	2,60
Fastighetens belåningsgrad (%)	21	21	21	30
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	412	411	407	456
Hysesintäkt lokal/kvm	1 451	1 440	1 440	1 440
Hysesintäkt/kvm hyresbostad	1 025	1 025	1 024	1 019
Avskrivning/kvm byggnadsyta	119	111	107	107

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>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	27 043 667	3 088 536		48 599
Balansering av föregående års resultat			124 704	-124 704
Ianspråktagade av yttre fond, enligt beslut av styrelsen			-124 704	124 704
Resultatdisposition av föreningsstämman				48 599
Årets resultat				46 323
Belopp vid årets utgång	27 043 667	3 088 536	0	954 123

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	954 123
Årets vinst	46 323
	<hr/>
	1 000 446

kronor

Resultaträkning	Not	2017	2016
Rörelseintäkter			
<i>Nettoomsättning</i>			
Årsavgifter		887 452	885 178
Hysesintäkter lokal		181 458	180 000
Hysesintäkter bostäder		78 960	78 960
Hysesintäkter garage och parkering		102 847	82 858
<i>Övriga intäkter</i>			
Övriga intäkter		12 141	4 930
Summa rörelseintäkter		1 262 858	1 231 926
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-471 800	-475 137
Underhållskostnader	3	-260 384	-258 026
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	4, 5, 6	-284 590	-265 797
Övriga externa kostnader	7	-134 960	-124 552
Summa rörelsekostnader		-1 151 734	-1 123 512
Rörelseresultat		111 124	108 414
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 418	6 711
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 219	-66 526
Summa finansiella poster		-64 801	-59 815
Resultat efter finansiella poster		46 323	48 599
Årets resultat		46 323	48 599

Handwritten signature and initials

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	4	37 303 598	37 519 588
Markanläggning	6	667 937	451 597
Inventarier	5	-	30 802
Summa anläggningstillgångar		<u>37 971 535</u>	<u>38 001 987</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kassa och bank</u>		<u>1 679 550</u>	<u>1 523 223</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 679 550</u>	<u>1 523 223</u>
Summa tillgångar		<u>39 651 085</u>	<u>39 525 210</u>

11/10
ZS
ml

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
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		954 123	905 524
Årets resultat		46 323	48 599
Summa eget kapital		<u>31 132 649</u>	<u>31 086 326</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		75 289	67 308
Skatteskulder		100 265	48 592
Övriga kortfristiga skulder	9	137 409	172 511
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		235 473	180 473
Summa kortfristiga skulder		<u>548 436</u>	<u>468 884</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>39 651 085</u>	<u>39 525 210</u>

MJ *ZS.*
Jan

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 föreningsstämman 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>2017</u>	<u>2016</u>
Fjärrvärme	212 593	228 755
Vatten	38 075	40 669
El	95 200	84 824
Sophämtning	40 537	44 557
Städning	35 754	37 028
Fastighetsförsäkring	44 774	34 604
Kabel TV	4 867	4 700
	<hr/>	<hr/>
	471 800	475 137

Not 3 Underhållskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Huskropp	238 604	236 279
Plantering	5 158	5 720
Hiss	16 622	16 027
	<hr/>	<hr/>
	260 384	258 026

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	39 459 204	39 459 204
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 459 204	39 459 204
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 939 616	-1 723 696
Avskrivningar	-215 990	-215 920
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 155 606	-1 939 616
Utgående restvärde enligt plan	<u>37 303 598</u>	<u>37 519 588</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	15 863 587	15 863 587
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 582 000	22 582 000
Taxeringsvärde mark	18 986 000	18 986 000
<u>Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:</u>		
Bostäder	40 200 000	40 200 000
Lokaler	1 368 000	1 368 000

Not 5 Inventarier

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	247 849	247 849
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	247 849	247 849
Ingående ackumulerade avskrivningar	-217 047	-192 262
Avskrivningar	-30 802	-24 785
Utgående ackumulerade avskrivningar	-247 849	-217 047
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>30 802</u>

Handwritten signature and initials

Not 6 Markanläggning

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	501 830	224 732
Inköp/Aktiveringar	254 138	277 098
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	755 968	501 830
Ingående ackumulerade avskrivningar	-50 233	-25 141
Årets avskrivningar	-37 798	-25 092
Utgående ackumulerade avskrivningar	-88 031	-50 233
Utgående restvärde enligt plan	<u>667 937</u>	<u>451 597</u>

Not 7 Övriga externa kostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ersättning till styrelse inkl. sociala kostnader	60 000	60 000
Fastighetsskatt	51 717	48 991
Förbrukningsinventarier och kontorsmaterial	17 423	9 740
Övriga kostnader	5 820	5 820
	<u>134 960</u>	<u>124 551</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2018 enl låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31
SEB	rörlig	3 mån	0	3 000 000
SEB	rörlig	3 mån	0	1 970 000
SEB	rörlig	3 mån	0	3 000 000
Totalt			0	7 970 000

Not 9 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Medlemmarnas inre reparationsfond	-13 561	-37 190
Personalskatt	-12 250	-12 250
Sociala avgifter	-10 868	-10 868
Övriga poster	-100 730	-112 202
Summa	<u>-137 409</u>	<u>-172 510</u>

Not 10 Ställda säkerheter


	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder		
Avseende skulder till kreditinstitut	17 000 000	17 000 000
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 och avgiften för garage- och parkeringsplatser är för 2018 oförändrade.

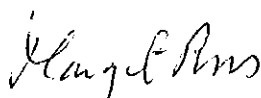
Solna 2018-02-05


Ulf Johansson


Lennart Grancarz

Maria Jonsson

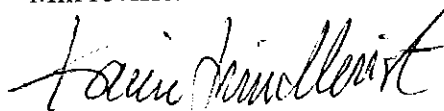



Margot Roos

Åke Wallin



Min revisionsberättelse har lämnats 2018-02-12


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 2017. 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 revisionssed 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 2018-02-12



Karin Lindkvist