

Årsredovisning 2018



BRF Klinten 4 – Årsredovisning 2018

Bostadsrättsföreningen Klinten 4
Org nr 769609-6283

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

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 med adress brfklinten4.bostadsraterna.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 Försikring 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. 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 2018 till 1.337 kr och för 2019 till 1.377 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler erlägges med 1 % av taxeringsvärdet.

Taxeringsvärdet framgår av not 4.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK-mätning utförd och godkänd för lokalen.

Energideklaration upprättad. Energiförbrukning 83 kWh/kvm och år (146 kWh/kvm och år).

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 och ordförande fr.o.m 17 februari 2018.
Maria Jonsson	Ledamot och kassör
Margot Roos	Ledamot
Tommy Viotti	Ledamot fr.o.m 26 mars 2018.
Ulf Johansson	Ledamot och ordförande t.o.m 17 februari 2018.
Lennart Gancarz	Ledamot t.o.m 26 mars 2018

- 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 3 (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
Christina Furberg	Suppleant
Olivia Fryk	Suppleant

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 24 april 2015.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 39 (39) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har en (två) överlåtelse skett och ingen (ingen) upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras en överlåtelseavgift på f.n 1.610 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 640 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.

Flerårsöversikt

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning (tkr)	1 264	1 263	1 232	1 234
Resultat efter finansiella poster (tkr)	37	46	49	111
Soliditet (%)	78	78	79	78
Lån per kvm bostadsrättsyta (tkr)	3 702	3 702	3 702	3 702
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,00	0,88	0,83	1,14
Fastighetens belåningsgrad (%)	21	21	21	21
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	412	412	411	407
Hysesintäkt lokal/kvm	1 484	1 451	1 440	1 440
Hysesintäkt/kvm hyresbostad	1 045	1 025	1 025	1 024
Avskrivning/kvm byggnadsyta	122	119	111	107

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Förändringar av eget kapital

	Upplåtelse- <u>Insatser</u>		Fond för yttre <u>avgifter</u>	Balanserat <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	27 043 667	3 088 536			954 123	46 323
Balansering av föregående års resultat				124 704	-124 704	
Ianspråktagade av yttre fond, enligt beslut av styrelsen				-124 704	124 704	
Resultatdisposition av föreningsstämman					46 323	-46 323
Årets resultat						36 824
Belopp vid årets utgång	27 043 667	3 088 536		0	1 000 446	36 824

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 000 446
Årets vinst	36 824
	<hr/>
	kronor
	<u>1 037 270</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen balanseras i ny räkning.

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
<i>Nettoomsättning</i>			
Årsavgifter		887 969	887 452
Hysesintäkter lokal		185 496	181 458
Hysesintäkter bostäder		80 441	78 960
Hysesintäkter garage och parkering		101 295	102 847
<i>Övriga intäkter</i>			
Övriga intäkter		8 608	12 141
Summa rörelseintäkter		1 263 809	1 262 858
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-472 311	-471 800
Underhållskostnader	3	-277 649	-260 384
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-271 795	-284 590
Övriga externa kostnader	6	-132 052	-134 960
Summa rörelsekostnader		-1 153 807	-1 151 734
<i>Rörelseresultat</i>		110 002	111 124
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 503	5 418
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 681	-70 219
Summa finansiella poster		-73 178	-64 801
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		36 824	46 323
<i>Årets resultat</i>		<u>36 824</u>	<u>46 323</u>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	37 070 594	37 303 598
Markanläggning	4	649 020	667 937
Summa anläggningstillgångar		<u>37 719 614</u>	<u>37 971 535</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kassa och bank</u>		2 104 500	1 679 550
Summa omsättningstillgångar		<u>2 104 500</u>	<u>1 679 550</u>
Summa tillgångar		<u>39 824 114</u>	<u>39 651 085</u>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
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		1 000 446	954 123
Årets resultat		36 824	46 323
Summa eget kapital		<u>31 169 473</u>	<u>31 132 649</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 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		67 368	75 289
Skatteskulder		51 264	100 265
Övriga kortfristiga skulder	8	176 009	137 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>390 000</u>	<u>235 473</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>684 641</u>	<u>548 436</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>39 824 114</u>	<u>39 651 085</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 % (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>2018</u>	<u>2017</u>
Fjärrvärme	176 477	212 593
Vatten	42 501	38 075
El	113 521	95 200
Sophämtning	42 849	40 537
Städning	35 820	35 754
Fastighetsförsäkring	56 187	44 774
Kabel TV	4 956	4 867
	<hr/>	<hr/>
	472 311	471 800

Not 3 Underhållskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Huskropp	244 467	238 604
Plantering	6 480	5 158
Hiss	26 701	16 622
	<hr/>	<hr/>
	277 648	260 384

Not 4 Markanläggning

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	755 968	501 830
Inköp/Aktiveringar	19 875	254 138
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	775 843	755 968
Ingående ackumulerade avskrivningar	-88 031	-50 233
Årets avskrivningar	-38 792	-37 798
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-126 823	-88 031
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>649 020</u>	<u>667 937</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	39 459 204	39 459 204
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 459 204	39 459 204
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 155 606	-1 939 616
Avskrivningar	-233 003	-215 990
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 388 609	-2 155 606
Utgående restvärde enligt plan	<u>37 070 595</u>	<u>37 303 598</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 6 Övriga externa kostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ersättning till styrelse inkl. sociala kostnader	60 000	60 000
Fastighetsskatt	51 264	51 717
Förbrukningsinventarier och kontorsmaterial	14 968	17 423
Övriga kostnader	5 820	5 820
	<u>132 052</u>	<u>134 960</u>

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2019 enl låneavtal	Lånebelopp 2018-12-31
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 8 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Medlemmarnas inre reparationsfond	-13 561	-13 561
Personalskatt	-7 200	-12 250
Sociala avgifter	-7 540	-10 868
Övriga poster	-147 708	-100 730
Summa	<u>-176 009</u>	<u>-137 409</u>

Not 10 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</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 och avgiften för garage- och parkeringsplatser är för 2019 oförändrade.

Solna 2019-_____

Åke Wallin

Maria Jonsson

Tommy Viotti

Margot Roos

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-_____.

Karin Lindkvist