

Årsredovisning 2020



BRF Klinten 4
769609-6283

Foto: Tommy Viotti

Bostadsrättsföreningen Klinten 4
Org nr 769609-6283

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

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.

12 to
14 15

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 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 (Folksam). 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 24 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 marknadsräntor, el- och uppvärmningskostnader 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 2020 till 1.429 kr och för 2021 till 1.444 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler erlägges med 1 % av taxeringsvärdet.

Taxeringsvärdet framgår av not 4.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänna källarutrymmen ommålade.
Badrum i hyreslägenheten har helrenoverats.

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:

Tommy Viotti	Ledamot och ordförande
Maria Jonsson	Ledamot och kassör
Åke Wallin	Ledamot
Margot Roos	Ledamot

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av styrelsens ledamöter två i förening
- För styrelsen och lekmannarevisor finns ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam.
- Styrelsen har under året hållit 1 (6) protokollförda sammanträden. Coronaepidemin har medfört att information och beslut har tagits via e-mail och telefon.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen, inklusive sociala avgifter, har under året uppgått till 72.000 kr (60.000 kr).

Revisorer

Christina Furberg	Ordinarie
Olivia Fryk	Suppleant

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 17 maj 2019.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 41 (41) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre (ingen) överlåtelse skett och ingen (ingen) upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras en överlåtelseavgift på f.n 1.700 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 680 kr/lån.

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 anslagstavlur som är placerade i portuppgången på entréplanet och i hissen. Allmän information finns också på föreningens hemsida och i app.

Flerårsöversikt

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning (tkr)	1 353	1 265	1 264	1 264
Resultat efter finansiella poster (tkr)	18	29	37	46
Soliditet (%)	78	78	78	78
Lån per kvm bostadsrättsyta (tkr)	3 702	3 702	3 702	3 702
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,80	0,80	1,00	0,88
Fastighetens belåningsgrad (%)	20	20	21	21
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	437	412	412	412
Hysesintäkt lokal/kvm	1 534	1 513	1 484	1 451
Hysesintäkt/kvm hyresbostad	1 094	1 084	1 045	1 025
Avskrivning/kvm byggnadsyta	137	137	122	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>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	27 043 667	3 088 536		1 037 270	28 902
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			163 668	-163 668	
Ianspråktagade av yttre fond, enligt beslut av styrelsen			-163 668	163 668	
Resultatdisposition av föreningsstämman				28 902	-28 902
Årets resultat					18 155
Belopp vid årets utgång	27 043 667	3 088 536		0 1 066 172	18 155

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 066 172
Årets vinst	18 155
kronor	<u>1 084 327</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen balanseras i ny räkning.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultaträkning	Not	2020	2019
Rörelseintäkter			
<u>Nettoomsättning</u>			
Årsavgifter		939 365	888 408
Hysesintäkter lokal		191 736	189 180
Hysesintäkter bostäder		84 276	83 469
Hysesintäkter garage och parkering		130 005	100 240
<u>Övriga intäkter</u>			
Övriga intäkter		7 650	4 227
Summa rörelseintäkter		1 353 032	1 265 524
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-407 214	-451 771
Underhållskostnader	3	-407 620	-264 490
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	4, 5, 6	-306 555	-305 255
Övriga externa kostnader	7	-152 405	-139 046
Summa rörelsekostnader		-1 273 794	-1 160 562
Rörelseresultat		79 238	104 962
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 525	3 760
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 608	-79 820
Summa finansiella poster		-61 083	-76 060
Resultat efter finansiella poster		18 155	28 902
Årets resultat		18 155	28 902

År 2020
18/7

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	38 242 488	38 362 191
Markanläggning	4	571 436	610 228
Inventarier	6	54 181	72 241
Summa anläggningstillgångar		<u>38 868 105</u>	<u>39 044 660</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga långfristiga fordringar		<u>52 000</u>	-
Omsättningstillgångar			
<u>Kassa och bank</u>		<u>903 802</u>	<u>703 268</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>903 802</u>	<u>703 268</u>
Summa tillgångar		<u>39 823 907</u>	<u>39 747 928</u>

MF

12-12-2020

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
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		1 066 172	1 037 270
Årets resultat		18 155	28 902
Summa eget kapital		<u>31 216 530</u>	<u>31 198 375</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		84 555	113 200
Skatteskulder		55 672	54 236
Övriga kortfristiga skulder	9	157 150	162 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>340 000</u>	<u>250 000</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>637 377</u>	<u>579 553</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>39 823 907</u>	<u>39 747 928</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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>2020</u>	<u>2019</u>
Fjärrvärme	121 461	150 431
Vatten	35 208	41 762
El	95 608	111 654
Sophämtning	45 104	44 689
Städning	35 820	35 820
Fastighetsförsäkring	68 918	62 368
Kabel TV	5 095	5 047
	<u>407 214</u>	<u>451 771</u>

Not 3 Underhållskostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Huskropp	243 796	191 122
Hyreslägenhet	147 113	10 535
Plantering	1 210	1 088
Hiss	15 501	61 745
	<u>407 620</u>	<u>264 490</u>

Not 4 Markanläggning

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>775 843</u>	<u>775 843</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>775 843</u>	<u>775 843</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-165 615	-126 823
Årets avskrivningar	-38 792	-38 792
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-204 407</u>	<u>-165 615</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>571 436</u>	<u>610 228</u>

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	41 010 440	39 470 440
Inköp/aktivering	130 000	1 540 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 140 440	41 010 440
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 648 249	-2 399 846
Avskrivningar	-249 703	-248 403
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 897 952	-2 648 249
Utgående restvärde enligt plan	<u>38 242 488</u>	<u>38 362 191</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	15 863 587	15 863 587
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 977 000	23 977 000
Taxeringsvärde mark	30 579 000	30 579 000
<u>Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:</u>		
Bostäder	53 000 000	53 000 000
Lokaler	1 556 000	1 556 000

Not 6 Inventarier

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	90 301	-
Inköp	-	90 301
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 301	90 301
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 060	-
Avskrivningar	-18 060	-18 060
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 120	-18 060
Utgående restvärde enligt plan	<u>54 181</u>	<u>72 241</u>

Not 7 Övriga externa kostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ersättning till styrelse inkl. sociala kostnader	72 000	60 000
Fastighetsskatt	55 672	54 120
Förbrukningsinventarier och kontorsmaterial	18 664	19 206
Övriga kostnader	6 069	5 720
	<u>152 405</u>	<u>139 046</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	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
Totalt			0	7 970 000

Not 9 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Medlemmarnas inre reparationsfond	-13 561	-13 561
Personalskatt	-	-11 700
Sociala avgifter	-	-9 301
Övriga poster	-143 589	-127 555
Summa	<u>-157 150</u>	<u>-162 117</u>

Not 10 Ställda säkerheter

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</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>

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 2020. 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 17/3 - 21



Christina Furberg