



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Klinten

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 715200-0787

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna

Org.nr: 715200-0787

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

ÅRSREDOVISNING FÖR HSB BRF KLINTEN I SOLNA

Bostadsrättsföreningens styrelse får härmed avge sin redovisning för verksamhetsåret 2020.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt

HSB Bostadsrättsförening Klinten, med organisationsnummer 715200-0787, som har sitt säte i Solna bildades och registrerades hos Länsstyrelsen i Stockholms län den 15 februari 1952. Inflyttning skedde i oktober 1953, som även är värdeår.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Klinten nr 3, Råsundavägen 160 och 162 i Solna stad, Stockholms län. Tomtens yta är 2 632 kvm. Den innehades tidigare med tomträtt men ägs från den 1 april 2006 av föreningen efter friköp från Solna stad.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i enlighet med föreningens stadgar upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Lägenheter och lokaler

I föreningens två hus finns 84 bostadsrättslägenheter: 55 treor, 28 ettor och en tvårumslägenhet.

Storleken på treorna varierar från 68,5 till 70 kvm. En tvårumslägenhet på marknivå (f.d. hyreslokal) omfattar 71 kvm. Ettornas yta är 17 kvm. Ett antal lägenheter har lagts samman genom att en dörr tagits upp mellan två lägenheter och utgör i praktiken en lägenhet. Det gäller främst treorna på husens "hissida" som när husen byggdes förbereddes för en dörr in till närmaste etta. På byggnadsritningarna är de betecknade som "Uthyrbart rum". Det är således ganska enkelt att göra om dessa treor till fyrumslägenheter om ca 70 kvm + 17 kvm.

Bostadsrätternas yta uppgår till 4 362 kvm och hyreslokalernas yta är tillsammans 290,5 kvm.

Föreningens hyreslokal på Råsundavägen 162 hyrs fr.o.m. den 1 september 2018 av *Vigeo AB* (kiropraktik).

På Råsundavägen 160 hyrs de två lokalerna ut till *Ekens begravningsbyrå AB* respektive *Celox Security AB* (larmsystem).



Försäkringar

För försäkring av lägenheterna svarar varje medlem för sig. I föreningens stadgar rekommenderas att varje medlem tecknar en bostadsrättsförsäkring.

Fastigheten och de två husen är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar i Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Tyvärr har föreningen alltför ofta varit tvungna att ta försäkringen i anspråk som följd av vattenskador i husen.

Väsentliga händelser

Pandemin har påverkat verksamheten. Styrelsemötena har t.ex. fått ske digitalt en stor del av året. Det ansågs också olämpligt med en "fysisk" föreningsstämma. Den årliga ordinarie föreningsstämman ersattes i stället av ett poströstningsförfarande.

Med hänsyn till den allmänna osäkerheten bedrevs också verksamheten under året med betoning på löpande nödvändiga förvaltningsåtgärder. T.ex. sköts den planerade stamspolningen upp för att minimera smittorisen. Betoningen på löpande förvaltning gjorde att föreningens utgifter under året var låga. (Årsavgifterna har f.ö. varit oförändrade sedan 2015.)

Under hösten diskuterades om föreningen skulle ingå ett gruppavtal om ett kollektivt bredbandsabonnemang hos Telenor. I samband med stambytet 2000-2001 installerades ett fibernät i föreningens två hus av dåvarande Bredbandsbolaget (ingår numera i Telenor). Ett gruppavtal omfattande 50 av föreningens medlemmar har sedan tecknats med Telenor. Avtalet är avsett att gälla från 1 april 2021.

Väsentligare underhållsåtgärder m.m. under 2020

Några större underhållsåtgärder har således inte genomförts under året med hänsyn till bl.a. den osäkerhet som pandemin inneburit.

Planerat underhåll

Bakgrund

Föreningens två hus färdigställdes 1953. Det innebär att husen snart är 70 år gamla och således byggda med de normer som gällde i början av 1950-talet. Det kan därför ibland vara svårt applicera ny teknik och nya normer i husen.

Eftersom husen byggdes av HSB var det dock god HSB-standard som gällde. Man kan nog säga att husen byggdes med god kvalitet. Man kan också notera att till exempel entréerna är rymliga och numera av ekonomiska skäl troligen hade byggts betydligt trängre.



De tekniska systemen för värme och ventilation var naturligtvis de som stod till buds i början av 1950-talet. Tanken var att husen för värme och varmvatten skulle eldas med kol i ett pannrum med tillhörande kolförråd på Råsundavägen 160. Utrymmena finns kvar men används bl.a. som cykelstall och fjärrvärmecentral.

Underhållsåtgärder

Större och mer kostsamma underhållsfrågor som finns på styrelsens agenda är bl.a. omlackering och reparation av träpartierna runt hyreslokalernas fönster och entréer samt ventilationen i bl.a. hyreslokalerna.

Vidare räknar styrelsen med att under 2021 låta högtrycksspola stammarna. Matfett och matrester som sköljs ut vid disk sätter sig gärna i avloppsrören vilket ibland måste

åtgärdas av fastighetsskötarna. Dessutom finns naturligtvis smärre underhållsåtgärder som inte är akuta eller påverkar husens funktionalitet, men som bör göras för att husen och de allmänna utrymmena skall se trevliga ut.

Tidigare genomfört underhåll av större omfattning

De stora, genomgripande och kostsamma underhållsåtgärderna i föreningens hus är genomförda dels genom stambytet 2000-2001, som förutom vatten och avlopp även omfattade bl.a. modernisering av elsystemet. Dels genomfördes 2011 en total yttre renovering innefattande fasader, balkonger och fönster (inklusive byte till isolerglas-fönster).¹ Se även följande sammanställning.

Större underhållsåtgärder 1996-	
Nya bärlinor till hissen på Råsundavägen 162	2020
Injustering av värmesystemet och montering av termostat på radiatorerna	2019
Ny stor torktumlare i tvättstugan på Råsundavägen 162	2018
Behandling (skurning) av trappuppgångarnas marmor med såpa	2018
Två nya modernare ventilationsfläktar på vindarna i bägge husen	2016
Byte av tvättmaskinerna i tvättstugan på Råsundavägen 162	2016
Ny fläkt i torkrummet på Råsundavägen 160	2016
Rengöring av ventilationskanalerna på Råsundavägen 160	2016
Rengöring av ventilationskanalerna på Råsundavägen 162	2015
Högtrycksspolning av samtliga avloppsstammar	2015
Ny hiss på Råsundavägen 160	2014
Byte av cirkulationspump i värmecentralen (UC)	2014
Byte av expansionskärl i värmecentralen (UC)	2014
Fasadrenovering (omputsning) och takåtgärder (plåtarbeten)	2011

¹ Installationen av treglas har enl. HSB:s energistatistik minskat energiförbrukningen med drygt 15%.

Fönsterrenovering inkl. byte till treglasfönster m.m.	2011
Balkongrenovering (omgjutning av golv m.m.)	2011
Vissa isoleringsåtgärder (fönsterbröstningar och balkongdörrar)	2011
Indragning av fibernät för bredband	2001
Stambyte	2000-2001
Renovering elsystemet (nya elstigar m.m.)	2000-2001
Takrenovering (byte av takpannor m.m.)	1996

Föreningsinformation

Föreningen har sedan 2016 en hemsida på Internet. Den är i första hand avsedd för information av mer beständig karaktär som stadgar och annat som inte ändras så ofta. För övrig medlemsinformation är det fortfarande anslagstavlor, e-post och brevlådor som gäller.

Föreningens medlemmar

Vid årsskiftet den 31 december 2020 fanns det 104 personer som var antagna som medlemmar i bostadsrättsföreningen. Denna siffra varierar år från år beroende på in- och utflyttningar och hushållens sammansättning.

Även om det i föreningen finns 84 lägenheter/bostadsrätter så är antalet medlemmar inte 84 då ett antal lägenheter innehas gemensamt av två eller flera personer. Vidare innehar f.n. åtta hushåll flera lägenheter – oftast en trea plus en etta. Eftersom innehav av flera lägenheter eller gemensamt ägande av en lägenhet inte innebär utökad rösträtt så uppgår möjligt antal röster vid en stämma till 74.

Man kan generellt konstatera att kontinuiteten i föreningen på senare år tyvärr har minskat. Sedan 2019 finns det inte längre någon i föreningen som ägt sin lägenhet sedan inflyttningen 1953. Dock finns det några medlemmar som bott här som barn och som senare i livet har återvänt till barndomshemmet.

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2020 överläts endast två lägenheter med ett normalt förfarande, dvs utannonsering etc. Ett par lägenheter överläts genom arv eller på annat sätt. Antalet överlåtelse var därmed betydligt färre än det totala det brukar röra sig om. Möjligen kan pandemin ha spelat roll för den låga siffran.



Styrelsen

Styrelsen hade före stämmomötet den 30 juni 2020 följande sammansättning.

Ordförande¹Dan Ekdahl²
Sekreterare Jan Hagman
Ledamot Erik Blomgren
Ledamot Kristina Wrangle
Ledamot Ara Kanakanian

Suppleant: Emma Fernlund

Suppleanten Emma Fernlund flyttade under året från föreningen och styrelsens sammansättning är efter stämmomötet den 30 juni följande.

Ordförande Dan Ekdahl
Sekreterare Jan Hagman
Ledamot Erik Blomgren
Ledamot Kristina Wrangle
Ledamot Ara Kanakanian

Suppleant: Robert Edelfung

I tur att avgå ur styrelsen vid föreningsstämman 2021 är ledamöterna Erik Blomgren och Ara Kanakanian.

Firmateckning

Efter stämman 2020 har föreningens firma - två i förening - kunnat tecknas av ledamöterna Dan Ekdahl, Jan Hagman, Erik Blomgren och Kristina Wrangle.

Revisor

Revisor vald av föreningen är Christian Persson med Ewa Elfner som revisorssuppleant. Ola Trané hos BoRevision AB är av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen inför 2021 års stämma består av Lena Wendin, Lena Gustafsson samt Ann-Charlotte Norman - den sistnämnda ordförande.

¹ Stämman utser ordförande.

² Dan Ekdahl ingår i HSB Stockholms Distriktsstyrelse nordväst och deltar i den egenskapen i HSB Stockholms stämmor.



Arvoden

Enligt beslut vid stämman är styrelsens arvode 1,5 basbelopp. Styrelsen disponerar och fördelar själv arvodesbeloppet inom sig. Revisorns arvode har av stämman bestämts till 15 % av ett basbelopp.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma ägde rum genom poströstning enligt HSB:s anvisningar. Antalet medlemmar som röstade var 33. Resultatet protokollfördes vid ett särskilt digitalt sammanträde ("stämma") den 30 juni.

Styrelsen har under året haft nio protokollförda sammanträden. Styrelsen samråder även kontinuerligt per e-post i olika frågor. Sammanträdena fr.o.m. den 1 juni har på grund av pandemin fått äga rum digitalt (Skype).

Fastigheternas skötsel och förvaltning

Föreningen har avtal med tjugotal leverantörer av förvaltning och skötsel av föreningens två hus och omkringliggande mark. Det gäller bland andra:

HSB Stockholm som svarar för skötsel och förvaltning enligt två avtal som avser ekonomiförvaltning respektive fastighetsskötsel.

För markskötsel och snöröjning har föreningen anlitat *Habitek AB*, som övertagit den tidigare entreprenören *AB Idrotts- och Trädgårdsanläggningar i Solna*.

Mellansvenska Städ AB städar trappuppgångar m.m.

ITK AB svarar för hissreparationer och hissunderhåll.

ComHem är föreningens leverantör av kabel-TV (fria grundutbudet).

Norrenergi förser föreningen med fjärrvärme och svarar enligt ett särskilt avtal (Värmetrygg) för årlig funktionsgenomgång av värmesystemets undercentral.

I husen finns sedan 2001 ett särskilt bredbandsnät (fiberkabel) för den som vill ansluta sig till *Telenor* (tidigare *Bredbandsbolaget*) för internet m.m.

Föreningen har inte någon särskild förvaltare. Styrelsen har i stället själv svarat för förvaltningsåtgärder i de delar som inte ingår i avtalen med HSB Stockholm och övriga leverantörer.



Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast fr.o.m. den 1 januari 2015 och har således varit oförändrade under sex år. Styrelsens bedömning är att avgifterna med nuvarande ränteläge inte behöver höjas de närmaste åren. Hur räntorna kommer att utvecklas är dock svårt att uttala sig om.

Inkomsterna från årsavgifter och uthyrning av lokaler utgjorde tillsammans 3 651 480 kr. Tillkommer smärre inkomster som bankräntor etc.

Banklånen (skulder till kreditinstitut) uppgick vid årsskiftet till 15 875 000 kr. De är upptagna för att finansiera stambytet 2000-2001, friköpet av marken från Solna stad år 2006 och den yttre renoveringen 2011.

Styrelsens inriktning är att årligen försöka amortera minst 400 000 kr (under 2020 amorterades 1 223 150 kr).

Utgångspunkten för hanteringen av lånen är att föreningen inte bör ha kvar några lån för stambyte och fasadrenovering när sådana blir aktuella nästa gång, även om t.ex. stambytet bör ligga åtminstone ett par decennier framåt i tiden. Med hänsyn till det positiva resultatet för 2020 är styrelsens bedömning att betydligt mer än 400 000 kr kan amorteras även under 2021.

Taxeringsvärdets förändring

Taxeringsvärdet för föreningens byggnader och framför allt mark höjdes betydligt 2019. Taxeringsvärdet höjdes 2013 från 56 080 000 till 85 817 000 kr. Under 2019 höjdes taxeringsvärdet ännu mer från 85 817 000 kr till 116 203 000, dvs en höjning med omkring 35%. Denna nivå kan jämföras med taxeringsvärdet för 1999 som var 14 622 000 kr (motsvarar drygt 17 milj. kr i dagens penningvärde). Taxeringsvärdet är således numera och nominellt ca åtta gånger högre än 1999. Av det totala taxeringsvärdet uppgår värdet på marken f.n. till 68 396 000 kr, vilket kan jämföras med att kostnaden för friköpet av marken 2006 var ca 4,5 milj. kr. Taxeringsvärdet för marken är således nu ca 15 gånger högre än det pris föreningen betalade vid friköpet!

Underhållsplanering och avsättning till underhållsfonden¹

En av HSB utarbetad underhållsplan avseende perioden 2005-2024 föreligger. Enligt planen bör 209 850 kr avsättas till underhåll varje år. Det kan noteras att HSB:s plan inte omfattar vissa stora och kostnadskrävande åtgärder som stambyte, elinstallationer m.m.

¹ Den tidigare benämningen "yttre fond" har med stadgarna från 2014 ersatts med "underhållsfond".

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	744	744	744	744	744
Totala intäkter kr/kvm*	779	769	774	772	769
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	312	292	285	335	284
Belåning, kr/kvm	3 389	3 650	3 854	4 123	4 394
Räntekänslighet	5%	5%	6%	6%	6%
Totala driftkostnader kr/kvm	438	443	454	403	446
Energikostnader kr/kvm	173	188	191	183	187

**Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar,*

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 642	3 595	3 623	3 613	3 599
Resultat efter finansiella poster	906	398	687	915	410
Soliditet	41%	37%	35%	32%	29%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	137 055	3 401 070	1 896 129	4 840 392	398 104
Reservering till fond 2020			209 850	-209 850	
Ianspråktagande av fond 2020				0	
Balanserad i ny räkning				398 104	-398 104
Årets resultat					905 704
Belopp vid årets slut	137 055	3 401 070	2 105 979	5 028 646	905 704

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	5 238 496
Årets resultat	905 704
Reservering till underhållsfond	-209 850
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	5 934 350

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	5 934 350
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



**HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna**

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 642 396	3 595 114
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 892 685	-1 911 389
Övriga externa kostnader	Not 3	-62 181	-68 305
Planerat underhåll		0	-411 701
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-95 325	-95 784
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-556 525	-556 847
Summa rörelsekostnader		-2 606 715	-3 044 027
Rörelseresultat		1 035 681	551 087
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 979	6 174
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-136 956	-159 157
Summa finansiella poster		-129 977	-152 983
Årets resultat		905 704	398 104

**HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	25 057 131	25 613 656
	<u>25 057 131</u>	<u>25 613 656</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>25 057 631</u>	<u>25 614 156</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

1 333	1 333
-------	-------

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 817 425	1 718 547
-----------	-----------

Placeringskonto HSB Stockholm

21	0
----	---

Övriga fordringar

Not 9	78 656	88 803
-------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	146 315	134 352
	<u>2 043 750</u>	<u>1 943 035</u>

Kortfristiga placeringar

Not 11	1 000 000	1 000 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Not 12	35 725	35 725
--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar

<u>3 079 474</u>	<u>2 978 759</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>28 137 105</u>	<u>28 592 915</u>
-------------------	-------------------

**HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

137 055

137 055

Upplåtelseavgifter

3 401 070

3 401 070

Yttre underhållsfond

2 105 979

1 896 129

5 644 104

5 434 254*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

5 028 646

4 840 392

Årets resultat

905 704

398 104

5 934 350

5 238 496

Summa eget kapital

11 578 454

10 672 750**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

0

17 096 150

0

17 096 150

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

15 875 000

0

Leverantörsskulder

142 651

233 839

Fond för inre underhåll

50 541

50 541

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

490 459

539 635

16 558 651

824 015

Summa skulder

16 558 651

17 920 165

Summa eget kapital och skulder

28 137 105

28 592 915

**HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	905 704	398 104
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	556 525	556 847
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 462 229	954 951
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 816	-61 636
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-140 364	40 211
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 320 049	933 526
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 221 150	-960 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 221 150	-960 000
Årets kassaflöde	98 899	-26 474
Likvida medel vid årets början	2 754 271	2 780 745
Likvida medel vid årets slut	2 853 170	2 754 271

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,76 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 243 300	3 243 300
Hyrer	408 180	328 710
Övriga intäkter	17 676	23 104
Bruttoomsättning	3 669 156	3 595 114
Avgifts- och hyresbortfall	-26 760	0
	3 642 396	3 595 114
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	267 957	293 909
Reparationer	198 260	124 356
El	121 730	138 133
Uppvärmning	612 018	659 392
Vatten	74 464	84 245
Sophämtning	206 445	190 678
Fastighetsförsäkring	59 511	56 995
Kabel-TV och bredband	45 964	43 044
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	152 066	147 698
Förvaltningsarvoden	138 984	140 048
Övriga driftkostnader	15 286	32 892
	1 892 685	1 911 389
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 971	1 311
Administrationskostnader	25 172	26 779
Extern revision	10 875	10 475
Konsultkostnader	0	12 500
Medlemsavgifter	20 163	17 240
	62 181	68 305
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	70 946	69 692
Revisionsarvode	7 095	6 975
Sociala avgifter	17 284	19 117
	95 325	95 784
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	912	833
Ränteintäkter HSB placeringskonto	21	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	5 733	5 252
Övriga ränteintäkter	313	89
	6 979	6 174
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	136 516	159 157
Övriga räntekostnader	440	0
	136 956	159 157

**HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	31 218 314	31 218 314
Anskaffningsvärde mark	4 528 600	4 528 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 746 914	35 746 914
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 133 258	-9 576 411
Årets avskrivningar	-556 525	-556 847
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 689 783	-10 133 258
Utgående bokfört värde	25 057 131	25 613 656
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 807 000	1 807 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	67 000 000	67 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 396 000	1 396 000
Summa taxeringsvärde	116 203 000	116 203 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	63 192	68 971
Skattefordran	15 464	19 832
	78 656	88 803
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	142 982	133 189
Upplupna intäkter	3 333	1 163
	146 315	134 352
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	500 000
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	1 000 000	500 000
	1 000 000	1 000 000
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	5 118	5 118
Nordea	4 564	4 564
Swedbank	26 042	26 042
	35 725	35 725

**HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 13	Skulder till kreditinstitut	

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788969771	0,65%	2021-04-20	3 700 000	0
Nordea	39788991114	0,46%	2021-08-17	4 675 000	0
Nordea	39798254678	0,43%	2021-11-08	4 500 000	0
Swedbank	2654976972	0,70%	2021-03-28	1 000 000	0
Swedbank	2658772633	0,70%	2021-03-28	2 000 000	0
				15 875 000	0

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 15 875 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 24 560 000 24 560 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	15 875 000	0
	15 875 000	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	10 749	16 370
Förutbetalda hyror och avgifter	313 490	291 093
Övriga upplupna kostnader	166 220	232 172
	490 459	539 635

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Solna, den 15 mars 2021

Dan Ekdahl

Jan Hagman

Ara Kanakanian

Erik Blomgren

Kristina Wrangle

Vår revisionsberättelse har 22/3-2021 lämnats beträffande denna årsredovisning

Christian Persson

Ola Trané

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna, org.nr. 715200-0787

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Klinten i Solna för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

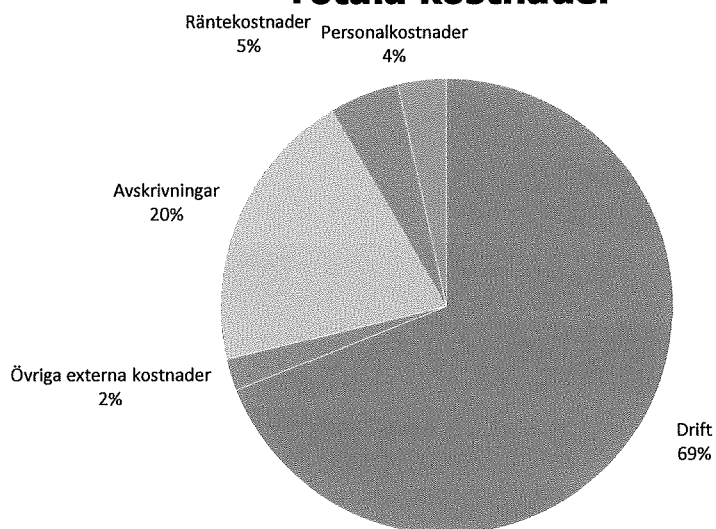
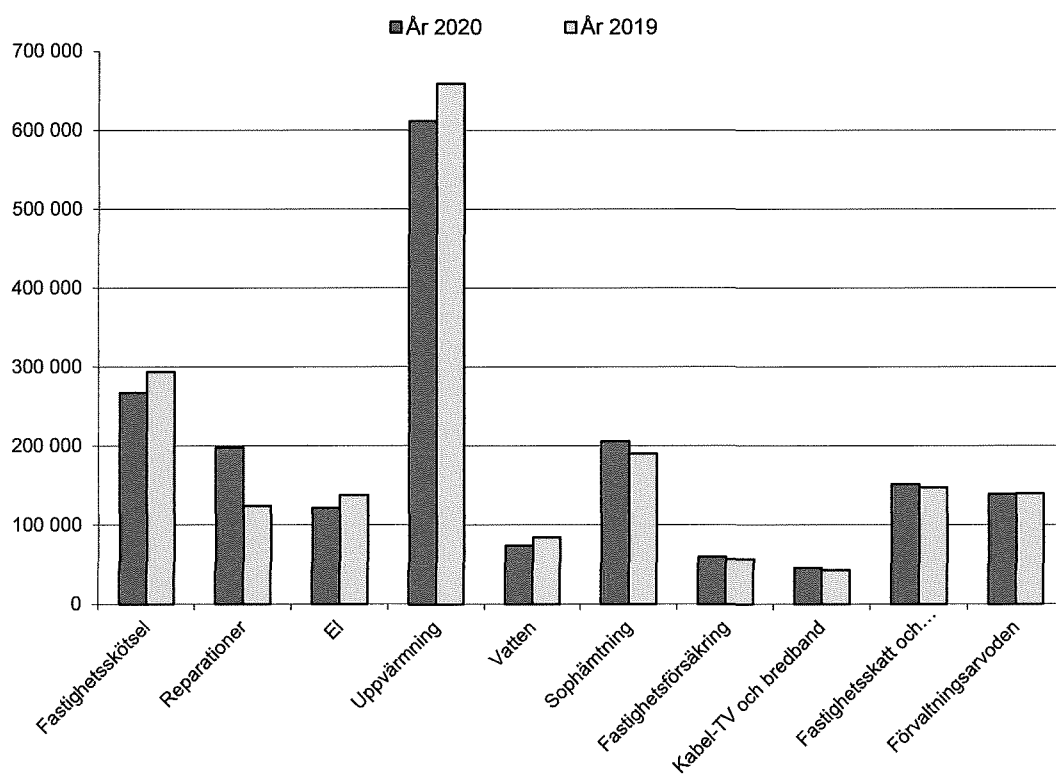
Stockholm den 22/3 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Christian Persson
Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader


ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor