

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klippan 5 i Solna, org nr 716417-4414, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31, föreningens 38:e räkenskapsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Klippan 5 omfattande adressen Klippgatan 2 i Solna. Fastigheten byggdes 1946 och består av 19 lägenheter om totalt 1074 kvm och två lokaler om totalt 80 kvm. 18 av lägenheterna upplåts med bostadsrätt, 1 lägenhet och lokalerna är hyresrätter.

Fastigheten är taxerad till 30 178 000 kr, fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige.

Styrelse

Ordinarie ledamöter:	Mats Källquist – Ordförande Patrik Adler – Kassör Karin Lagebrand – Sekreterare
Suppleanter:	Lucas Bremer
Revisor, intern:	Henrik Selin

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 18 maj 2019.

På stämman antogs föreningens nya stadgar, vilka registrerades 2019-07-24 hos Bolagsverket.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsfrågor och avhållit 7 protokollförda möten under året.

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Förvaltning

Styrelsen har under året administrerat teknisk förvaltning.
Mats Källquist har utfört den kamerala administrationen.

Drift och underhåll

Periodiskt underhåll har gjorts med 195 000 kr bestående av köksrenovering av hyresrätten samt modernisering av all el i källarplan inklusive byte till nya rörelsestyrda armaturer.

Det löpande underhållet omfattade byte av portlås, förstärkt skalskydd på ytterdörrarna samt att en stam ytterligare fick varmvattencirkulation.

Styrelsen har slutfört arbetet med ny underhållsplan med konsult hjälp från Fastighetsägarna som besiktigade huset samt kom med ett förslag till underhållsplan. Resultatet av den nya underhållsplanen är kraftigt höjda avsättningar till 240 kr per kvm bostadsyta. I pengar innebär det 257 760 kronor och från den summan görs avdrag på årets avskrivningar 114 536 kr så att vi inte gör dubbla avsättningar. 2019 års avsättning blir således 143 224 kr vilket skall jämföras med de gamla stadgarnas avsättning på endast 13 748 kr. Föreningens ekonomi är mycket god och vi klarar av denna ökning utan att kortsiktigt behöva höja månadsavgifterna mer än den 3% höjning som stämman beslutade om från 2019-07-01. Långsiktigt innebär det dessutom att vi klarar av framtida stora renoveringar utan att behöva höja månadsavgifterna då heller.



Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Corona pandemin har en kraftigt negativ påverkan på våra lokalhyresgästers ekonomi så risken är uppenbar att det även kommer påverka våra hyresintäkter på ett negativt sätt. Tills vidare har vi fryst våra underhållsplaner och det är inte säkert att vi kommer genomföra den trapphusrenovering som var tänkt att ske under 2020.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Omsättning	728 648	713 444	708 100	709 723	708 344
Resultat	3 494	11 419	113 866	93 582	6 759
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	459	445	445	445	445
Lån/kvm bostadsyta	1 397	1 676	1 676	2 048	2 048
Soliditet, eget kapital/totala tillgångar	62%	59%	59%	53%	52%

Föreningens panter och lån	Skuld 31/12-19	Bindningstid	Villkor
Swedbank	1 500 000	3 mån	1,20%

I december beslutade styrelsen om en extraamortering på 300 000 kr av föreningens lån.
Ställda panter för föreningens lån om 1 500 000 kr uppgår till 3 008 000 kr

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	1 821 010	94 084	885 473	11 419	2 811 986
Balanseras i ny räkning			11 419	-11 419	
Ianspråktagande av yttre fond		-94 084			
Årets resultat				3 494	
Belopp vid årets utgång	1 821 010	0	896 892	3 494	2 721 396

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	896 891,57
Årets vinst	3 494,05
	900 385,62

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till yttre fond enligt stadgar	143 224,00
Balanseras i ny räkning	757 161,62
	900 385,62

Solna den 26 april 2020


Mats Källquist


Patrik Adler


Karin Lagebrand

RESULTATRÄKNING FÖR BRF KLIPPAN 5, ORG NR 716417-4414

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Intäkter		
Medlemsavgifter	461 766,00	454 908,00
Hysesintäkter	213 049,25	208 160,66
Bredband avgifter	42 984,00	42 984,00
Övriga intäkter (not 1)	10 848,73	7 391,04
Summa intäkter	728 647,98	713 443,70
Kostnader		
Löner och arvoden inkl sociala avgifter	72 906,00	47 117,66
Löpande reparationer och underhåll	26 198,90	34 283,14
Periodiskt underhåll	195 337,50	81 309,00
Uppvärmning	155 899,00	158 667,00
Vatten och avlopp	24 174,00	24 193,00
Försäkringspremier	18 256,00	18 184,00
El	51 406,23	53 771,38
Renhållning	40 721,60	40 455,75
Bredband/KabelTV	52 750,60	52 957,00
Övriga kostnader	7 539,75	6 772,65
Avskrivning inventarier (not 3)	45 794,40	45 794,40
Avskrivning byggnad (not 2)	68 741,95	68 741,95
Avsättning yttre reparationsfond (not 4)	-94 084,00	13 748,00
Skatt	35 943,00	34 483,00
Summa kostnader	701 584,93	680 477,93
Resultat före finansiella kostnader	27 063,05	32 965,77
Räntekostnader	23 569,00	21 547,00
Ränteintäkter	0,00	0,00
Summa finansiella kostnader	23 569,00	21 547,00
Årets resultat	3 494,05	11 418,77

BALANSRÄKNING FÖR BRF KLIPPAN 5, ORG NR 716417-4414

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar		
Byggnad (not 2)	3 118 590,51	3 187 332,46
Mark (not 2)	776 325,00	776 325,00
Inventarier (not 3)	106 277,60	152 072,00
Summa anläggningstillgångar	4 001 193,11	4 115 729,46
Omsättningstillgångar		
Likvida medel	384 115,36	620 641,86
Fordringar medlemmar/hyresgäster	2 869,00	51,00
Förutbetalda kostnader	13 186,00	14 607,00
Summa omsättningstillgångar	400 170,36	635 299,86
SUMMA TILLGÅNGAR	4 401 363,47	4 751 029,32

SKULDER OCH EGET KAPITAL	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital		
Grundavgifter	1 821 010,00	1 821 010,00
Yttre reparationssfond (not 4)	0,00	94 084,00
Balanserat resultat	896 891,57	885 472,80
Årets resultat	3 494,05	11 418,77
Summa eget kapital	2 721 395,62	2 811 985,57
Långfristiga skulder		
Inteckningslån	1 500 000,00	1 800 000,00
Summa långfristiga skulder	1 500 000,00	1 800 000,00
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	15 565,00	51 297,75
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter (not 5)	133 579,00	72 711,00
Övriga kortfristiga skulder	29 222,85	12 999,00
Skatteskulder	1 601,00	2 036,00
Summa kortfristiga skulder	179 967,85	139 043,75
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	4 401 363,47	4 751 029,32

NOTER TILL BALANS,- OCH RESULTATRÄKNING, BRF KLIPPAN ORG NR 716417-4414

NOT 1 ÖVRIGA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31	
Tomträttsavgifter	6 180,00	6 096,00	
Återvunna kundförluster	4 668,73	1 295,04	
Summa övriga intäkter	10 848,73	7 391,04	
NOT 2 BYGGNAD OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31	taxeringsvärde 2019
Anskaffningsvärde byggnad	1 621 725,65	1 621 725,65	
Elstambyte 2002	203 941,00	203 941,00	
Fönsterbyte 2003	1 271 296,60	1 271 296,60	
Säkerhetsdörrar 2004	335 925,00	335 925,00	
Utomhustrappa 2007	77 750,00	77 750,00	
Tak/Takterass 2012	1 072 158,00	1 072 158,00	
Ackumulerade avskrivningar	-1 464 205,74	-1 395 463,79	
Mark	776 325,00	776 325,00	
Bokfört värde	3 894 915,51	3 963 657,46	30 178 000

Byggnaden och fastighetsförbättringar har avskrivits med 1,5% av anskaffningsvärdet.

NOT 3 INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31	
Anskaffningsvärden	590 732,00	599 412,00	
Ackumulerade avskrivningar	-484 454,40	-447 340,00	
Bokfört värde	106 277,60	152 072,00	

Inventarierna har avskrivits planenligt mellan 10-20% av anskaffningsvärdet.

Inventarie specifikation	anskaffningsvärde	inköpt
Tvättmaskin	30 725,00	2000
KabelTV	20 000,00	2001
Tvättmaskin	34 725,00	2006
Elslingor tak	61 125,00	2007
Fastighetsnät bredband (fiber)	62 000,00	2011
Mangel	20 338,00	2012
Fjärrvärmecentral + ventiler	265 694,00	2014
Tvättmaskin, Torkskåp, Torktumlare	96 125,00	2015
Summa anskaffningsvärden	590 732,00	

NOT 4 YTTRE REPARATIONSFOND	2019-12-31	2018-12-31	
Ingående balans	94 084,00	80 336,00	
årets avsättning/ianspråktagande	-94 084,00	13 748,00	
Bokfört värde	0,00	94 084,00	

NOTER TILL BALANS,- OCH RESULTATRÄKNING, BRF KLIPPAN ORG NR 716417-4414

NOT 5 UPPL KOSTN / FÖRUTBET INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda månadsavgifter och hyror	98 620,00	33 293,00
Upplupna soc avgifter	9 768,00	13 089,00
Upplupna elkostnader	4 463,00	4 640,00
Upplupna värmekostnader	19 728,00	21 689,00
Upplupen vattenkostnad	1 000,00	0,00
Summa förutbetalda kostnader	133 579,00	72 711,00



REVISIONSBERÄTTELSE

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KLIPPAN 5, ORG NR 716417-4414.

Undertecknad, som utsetts till internrevisor i BRF Klippan 5, får efter genomförd granskning avge följande berättelse:

Jag har granskat föreningens årsredovisning, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2019.

Då min granskning ej givit anledning till anmärkning får jag tillstyrka:

- Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs i enlighet med styrelsens förslag till årsstämman.
- Att det till stämmans förfogande stående resultatet disponeras enligt styrelsens förslag.
- Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solna 4 maj 2020



Henrik Selin



Budget 2020 med resultatjämförelse för BRF Klippan 5

	Budget 2020	Budget 2019	Utfall 2019	Utfall 2018	Utfall 2017	Utfall 2016	Utfall 2015	Utfall 2014	Utfall 2013	Utfall 2012
Försäljningsintäkter										
3014 Medlemsavgifter	468 624	461 766	461 766	454 908	454 908	454 908	454 908	454 908	448 354	431 476
3044 Hyresintäkter	231 516	209 330	213 049	208 161	204 208	208 219	208 432	174 625	187 375	195 549
3054 Bredband/KabelTV avgifter	42 984	42 984	42 984	42 984	42 984	40 596	39 004	38 208	42 586	41 392
3064 Tomtagift	6 240	6 180	6 180	6 096	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	3 600
3800 Övriga intäkter	14 000	3 000	4 669	1 295						
3880 Vinst försäljning lägenhet										1 688 330
Summa försäljningsintäkt	763 364	723 260	728 648	713 444	708 100	709 723	708 344	673 741	684 315	2 360 347
Personalkostnader										
5010 Löner	-28 996	-28 996	-28 996	-28 996	-18 996	-18 996	-18 996	-17 997	-15 000	-15 000
5610 Arbetsgivaravgifter	-8 169	-8 169	-8 168	-8 169	-5 027	-5 026	-5 027	-5 027	-4 713	-4 713
Summa Personalkostnader	-37 165	-37 165	-37 164	-37 165	-24 023	-24 022	-24 023	-23 024	-19 713	-19 713
Administrativa Kostnader										
7310 Försäkringar	-19 000	-19 000	-18 256	-18 184	-16 836	-14 547	-13 891	-13 412	-13 022	-12 797
7350 Kontorsmaterial	0	0	0		0	0	0	0	0	0
7410 Arvoden	0	-36 000	-35 742	-9 953	0	0	-688	5 569	-10 494	-10 063
7500 Kundförluster	0	0	0		0	0	0	-27 207	0	0
7610 Bank och förvaltning	-1 450	-1 350	-2 250	-1 350	-750	-750	-750	-750	-1 450	-750
7681 Föreningsavgifter	-5 200	-5 100	-5 061	-5 082	-5 597	-5 650	-4 950	-4 950	-5 008	-4 971
7690 Diverse övr kostnader	-500	-500	-229	-341	-260	0	-91	-282	-590	-1 700
Summa administrativa kostnade	-26 150	-61 950	-61 538	-34 909	-23 443	-20 947	-20 370	-41 032	-30 564	-30 281
Fastighetskostnader										
7710 Vatten och avlopp	-25 000	-24 000	-24 174	-24 193	-33 470	-31 352	-25 029	-22 576	-24 724	-22 485
7720 Uppvärmning	-158 000	-155 000	-155 899	-158 667	-159 620	-165 860	-158 222	-162 181	-166 480	-169 302
7730 EI	-52 000	-50 000	-51 406	-53 771	-44 457	-47 910	-47 121	-38 728	-35 110	-29 109
7740 Snöröjning	0	0	-124	-39	-60	0	0	0	-3 468	-4 781
7741 Sophämtning	-20 500	-20 000	-20 376	-14 888	-9 693	-10 323	-10 519	-10 519	-9 357	-20 826
7742 Städning	-17 500	-18 000	-20 222	-25 529	-28 621	-27 386	-27 096	-26 950	-23 070	-27 269
7750 Bredband/KabelTV	-53 000	-53 000	-52 751	-52 957	-52 874	-52 672	-52 668	-52 676	-52 675	-52 656
7760 Reparation och underhåll	-25 000	-25 000	-24 700	-111 927	-16 257	-8 903	-131 905	-65 505	-36 724	-73 171
7761 Periodiskt underhåll		-195 000	-195 338		0	0	0	0	-800 331	0
7770 Trädgård	-3 000	-4 000	-1 499	-3 665	-3 033	-6 745	-5 044	0	0	0
Summa fastighetskostnader	-354 000	-544 000	-546 488	-445 636	-348 084	-351 151	-457 604	-379 135	-1 151 939	-399 599
Avskrivningar										
7910 Avskrivn inventarier	-26 569	-45 794	-45 794	-45 794	-45 794	-49 862	-62 262	-43 037	-16 468	-16 468
7920 Avskrivning byggnader	-68 742	-68 742	-68 742	-68 742	-68 742	-68 742	-68 742	-68 742	-68 742	-68 742
Summa Avskrivningar	-95 311	-114 536	-114 536	-114 536	-114 536	-118 604	-131 004	-111 779	-85 210	-85 210
Finansiella intäkter										
8020 Ränteutäkt	0	0	0	0	0	7	53	4 536	4 153	2 682
Summa Finansiella intäkter	0	0	0	0	0	7	53	4 536	4 153	2 682
Finansiella kostnader										
8120 Räntekostnader	-19 500	-26 000	-23 569	-21 547	-36 335	-54 504	-57 140	-64 047	-60 648	-75 845
Summa Finansiella kostnader	-19 500	-26 000	-23 569	-21 547	-36 335	-54 504	-57 140	-64 047	-60 648	-75 845
Bokslutsdispositioner										
8841 Fondavsättningar		94 084	94 084	-13 748	-13 748	-13 748	20 000	-13 748	-13 748	-13 748
Summa Bokslutsdispositioner	0	94 084	94 084	-13 748	-13 748	-13 748	20 000	-13 748	-13 748	-13 748
Årets skattekostnad										
8910 Årets skattekostnad	-36 475	-35 243	-35 943	-34 483	-34 065	-33 172	-31 497	-31 003	-30 870	-31 305
Summa Skatter	-36 475	-35 243	-35 943	-34 483	-34 065	-33 172	-31 497	-31 003	-30 870	-31 305
Beräknat resultat	194 762	-1 550	3 494	11 419	113 866	93 582	6 759	14 509	-704 224	1 707 328
Avsättning underhållsplan	-162 449									