

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Klinten 4

Org.nr. 769609-6283

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	11

Bostadsrättsföreningen Klinten 4

Org.nr. 769609-6283

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 (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 2027.

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.

FASTIGHETENS TEKNISKA STATUS

I samband med föreningens köp av fastigheten genomfördes en teknisk utredning. De underhållsåtgärder som där föreslogs är åtgärdade. Utöver de underhållsåtgärder som föreslogs i den tekniska utredningen har en rad andra reparationer och förbättringar utförts. På hemsidan och i appen finns dessa redovisade under fliken "Publika dokument".

När det gäller stambyte beslöt styrelsen dock att detta ska ske successivt i samband med att medlemmarna renoverar badrum, kök och gästtoaletter. Trasiga och skadade rör har under årens lopp successivt bytts ut. Stambyte har - helt eller delvis - skett i samtliga 28 lägenheter och i föreningens lokal.

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.

Bostadsrättsföreningen Klinten 4

Org.nr. 769609-6283

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.

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.

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 2023 till 1.589 kr och för 2024 till 1.630 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler erlägges med 1 % av taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet framgår av not 7.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Expansionskärllet har bytts ut.

Stambyten har skett i fyra kök och två badrum.

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 3 (4) protokollförda sammanträden. Information och beslut har i övrigt tagits via e-mail och telefon.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen, inklusive sociala avgifter, har under året uppgått till 72.000 kr (72.000 kr).

REVISORER

Janice Levis	Ordinarie
Karin Lindkvist	Suppleant

STADGAR

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 17 maj 2019.

MEDLEMMAR

Föreningen hade vid årets slut 39 (39) medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre (sex) överlåtelse skett och ingen (ingen) upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras en överlåtelseavgift på f.n 1.905 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 762 kr/lån.

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.

Bostadsrättsföreningen Klinten 4

Org.nr. 769609-6283

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 568	1 423	1 369	1 353
Resultat efter finansiella poster (tkr)	13	5	10	18
Soliditet (%)	77	78	78	78
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (tkr)	502	462	437	437
Skuldsättning/kvm totalyta (tkr)	3 384	3 384	3 384	3 384
Sparande/kvm totalyta (kr) *	285	265		
Räntekänslighet (%) *	7	8		
Energikostnad/kvm totalyta (kr) *	135	165		
Fastighetens belåningsgrad (%) *	20	20	20	20
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,75	1,45	0,80	0,80
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) *	69	69		
Hysesintäkt lokal/kvm	1 767	1 621	1 585	1 534
Hysesintäkt/kvm hyresbostad	1 297	1 274	1 242	1 094
Avskrivning/kvm byggnadsyta	137	137	137	137

Definitioner av nyckeltal, se noter

Skuldsättning/kvm totalyta uppgår till 3 384 kr/kvm. Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt uppgår till 3 702 kr/kvm.

Föreningens nettoskuldsättning (räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar) uppgår till 6 934 086 kr vilket ger en indirekt skuldsättning på en bostadsrättslägenhet med 208 000 kr beräknat utifrån en tvårumslägenhet på 60 kvm som har ett andelstal på 2,9823 % för beräkning av årsavgifterna.

Nyckeltal som markerats med * är nya i enlighet med de lagändringar som infördes fr.o.m 1 januari 2023 och det allmänna råd (BFNAR 2023:1) som Bokföringsnämnden publicerade i december 2023, representativa jämförelsetal har därför inte redovisats i tabellen ovan. Definitioner av nyckeltal, se not 1.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 043 667	3 088 536	0	1 093 855	5 282
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:	0	0	0	5 282	-5 282
Årets resultat					13 469
Belopp vid årets utgång	27 043 667	3 088 536	0	1 099 137	13 469

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står

följande vinstmedel:

Balanserat resultat	1 099 136
Årets resultat	13 469
	<hr/>
	1 112 605

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	1 112 605
	<hr/>
	1 112 605

Styrelsen föreslår att vinstmedlen balanseras i ny räkning.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med kassaflödesanalys och tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Klinten 4

Org.nr. 769609-6283

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 567 807	1 423 291
Övriga intäkter	3	46 036	18 771
Summa rörelseintäkter		<u>1 613 843</u>	<u>1 442 062</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-489 447	-544 596
Underhållskostnader	5	-350 659	-312 596
Övriga externa kostnader	6	-153 344	-149 550
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,8,9	-328 952	-320 096
Summa rörelsekostnader		<u>-1 322 402</u>	<u>-1 326 838</u>
Rörelseresultat		291 441	115 224
Finansiella poster			
Ränteintäkter		20 511	5 655
Räntekostnader		-298 483	-115 597
Summa finansiella poster		<u>-277 972</u>	<u>-109 942</u>
Resultat efter finansiella poster		13 469	5 282
Resultat före skatt		13 469	5 282
Årets resultat		<u>13 469</u>	<u>5 282</u>

Bostadsrättsföreningen Klinten 4

Org.nr. 769609-6283

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader och mark	7,11	38 881 480	38 677 072
Markanläggning	8	455 060	493 852
Inventarier	9	13 829	29 222
Summa materiella anläggningstillgångar		39 350 369	39 200 146

Summa anläggningstillgångar

39 350 369 39 200 146

Omsättningstillgångar

Kassa och bank

Kassa och bank		1 035 914	1 005 946
Summa kassa och bank		1 035 914	1 005 946

Summa omsättningstillgångar

1 035 914 1 005 946

SUMMA TILLGÅNGAR

40 386 283 40 206 092

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		30 132 203	30 132 203
Summa bundet eget kapital		30 132 203	30 132 203

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 099 136	1 093 855
Årets resultat		13 469	5 282
Summa fritt eget kapital		1 112 605	1 099 137

Summa eget kapital

31 244 808 31 231 340

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 970 000	7 970 000
Summa långfristiga skulder		7 970 000	7 970 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		66 361	122 379
Skatteskulder		61 710	60 342
Övriga skulder	11	183 404	160 031
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		860 000	662 000
Summa kortfristiga skulder		1 171 475	1 004 752

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

40 386 283 40 206 092

Bostadsrättsföreningen Klinten 4

Org.nr. 769609-6283

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		291 441	115 224
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet		328 952	320 096
Inbetald ränta på bankkonton		20 511	5 655
Utbetald ränta på fastighetslån		-298 483	-115 597
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		342 421	325 378
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-56 019	40 116
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		222 741	24 276
Kassaflöde från den löpande verksamheten		509 143	389 770
Investeringsverksamheten			
Investeringar i byggnader och mark	7	-471 190	-874 509
Investeringar i markanläggningar	8	0	0
Investeringar i inventarier	9	-7 985	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-479 175	-874 509
Finansieringsverksamheten			
Upptagna fastighetslån		0	0
Amortering fastighetslån		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Förändring av likvida medel		29 968	-484 739
Likvida medel vid årets början		1 005 946	1 490 685
Likvida medel vid årets slut		1 035 914	1 005 946

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

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

Föreningen har fr o m 2022 års bokslut implementerat de av riksdagen (SFS 2022:1028) beslutade lagändringarna vad gäller nyckeltal. Detta kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och de närmaste föregående räkenskapsåren. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lån/kvm är de totala räntebärande skulderna dividerat med den totala ytan i föreningen.

Föreningens sparande är summan av årets resultat, avskrivningar och kostnadsfört underhåll dividerat med den totala ytan.

Räntekänslighet är räntebärande skulder dividerat med årets avgifter.

Energikostnaden/kvm är summan av kostnader för uppvärmning, el och vatten dividerat med ytor upplåtna med bostadsrätt eller hyresrätt.

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV (grundutbud) samt bostadsrättstillägg.

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.

ANTAL ANSTÄLLDA

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt beslut fastställt av årsstämman.

Bostadsrättsföreningen Klinten 4

Org.nr. 769609-6283

NOTER

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
	Årsavgifter	1 080 695	994 421
	Hysesintäkter lokal	220 927	197 856
	Hysesintäkter bostäder	99 860	98 112
	Hysesintäkter garage och parkering	166 325	132 902
		<u>1 567 807</u>	<u>1 423 291</u>
Not 3	Övriga intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 622	18 771
	Elstöd	33 414	0
		<u>46 036</u>	<u>18 771</u>
Not 4	Driftskostnader	2023	2022
	Fjärrvärme	163 700	155 093
	Vatten	34 413	36 753
	El	118 700	195 701
	Sophämtning	42 535	40 111
	Städning	37 230	36 012
	Fastighetsförsäkring	86 889	75 556
	Kabel TV	5 980	5 370
		<u>489 447</u>	<u>544 596</u>
Not 5	Underhållskostnader	2023-12-31	2022-12-31
	Huskropp	329 174	273 914
	Hyseslägenhet	2 198	0
	Plantering	3 194	4 590
	Hiss	16 093	34 092
		<u>350 659</u>	<u>312 596</u>
Not 6	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Ersättning till styrelse inkl. sociala kostnader	72 000	72 000
	Fastighetsskatt	61 882	60 342
	Förbrukningsinventarier och kontorsmaterial	12 490	10 820
	Medlemskap i SBC	5 020	4 950
	Bankkostnader	1 952	1 438
		<u>153 344</u>	<u>149 550</u>

Bostadsrättsföreningen Klinten 4

Org.nr. 769609-6283

NOTER

Not 7	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	42 084 950	41 210 441
	Inköp	471 190	874 509
	Utgående anskaffningsvärden	42 556 140	42 084 950
	Ingående avskrivningar	-3 407 878	-3 148 355
	Årets avskrivningar	-266 782	-259 523
	Utgående avskrivningar	-3 674 660	-3 407 878
	Redovisat värde	38 881 480	38 677 072
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	38 676 000	38 676 000
	Byggnader	30 063 000	30 063 000
		68 739 000	68 739 000

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat på bostäder 67 000 000 kr (67 000 000 kr) och lokaler 1 739 000 kr (1 739 000 kr).

Not 8	Markanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	775 843	775 843
	Utgående anskaffningsvärden	775 843	775 843
	Ingående avskrivningar	-281 991	-243 199
	Årets avskrivningar	-38 792	-38 792
	Utgående avskrivningar	-320 783	-281 991
	Redovisat värde	455 060	493 852

Not 9	Inventarier	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	108 904	108 904
	Inköp	7 985	0
	Utgående anskaffningsvärden	116 889	108 904
	Ingående avskrivningar	-79 682	-57 901
	Årets avskrivningar	-23 378	-21 781
	Utgående avskrivningar	-103 060	-79 682
	Redovisat värde	13 829	29 222

Not 10	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	SEB ränta 4,68 % förfallodag 2024-02-28	3 000 000	3 000 000
	SEB ränta 5,40 % förfallodag 2024-06-28	1 970 000	1 970 000
	SEB ränta 3,65 % förfallodag 2024-06-28	3 000 000	3 000 000
	Samtliga fastighetslån är amorteringsfria enligt låneavtal.		

Not 11	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 000 000	17 000 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften för 2024 har höjts med 20 %.

Bostadsrättsföreningen Klinten 4

Org.nr. 769609-6283

NOTER

Solna

Tommy Viotti

Maria Jonsson

Åke Wallin

Margot Roos

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Janice Levis