

Årsredovisning 2022



Solna BRF Klinten 4
769609-6283

Foto: Tommy Viotti

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 bostadsrättslägg 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.

FÖRENINGENS EKONOMI

Bostadsrättsföreningen Klinten 4

Org.nr. 769609-6283

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 2022 till 1.519 kr och för 2023 till 1.589 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler erlägges med 1 % av taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet framgår av not 7.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Godkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll) efter reparationer och kompletteringar i flertalet lägenheter.

Avloppsrören i källaren har bytts ut.

Stambyten har skett i fyra kök, tre gästtoaletter 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 4 (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 (41) medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sex (tre) överlåtelse skett och ingen (ingen) upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras en överlåtelseavgift på f.n 1.858 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 743 kr/lån.

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.

Balansrapport

Intern rapport
Preliminär
Datum: 220101-221231

Senaste vernr: 270

	<i>Ing balans</i>	<i>Perioden</i>	<i>Utg balans</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
1110 Byggnader	17 014 313,00	0,00	17 014 313,00
1111 Tillkommande arbeten	8 332 540,50	874 509,00	9 207 049,50
1119 Ack avskrivn byggnader	-2 127 618,00	-153 128,00	-2 280 746,00
1120 Ack avskrivningar fasad etc	-1 020 737,00	-106 395,00	-1 127 132,00
1130 Mark	15 863 587,00	0,00	15 863 587,00
1150 Markanläggningar	775 843,00	0,00	775 843,00
1159 Ack avskrivn markanläggn	-243 199,00	-38 792,00	-281 991,00
1220 Inventarier och verktyg	108 904,00	0,00	108 904,00
1229 Ack avskrivng tillkommande arbeten	-57 901,00	-21 781,00	-79 682,00
S:a Anläggningstillgångar	38 645 732,50	554 413,00	39 200 145,50
Omsättningstillgångar			
1930 Bank, checkräkningskonto	119 379,16	-15 394,01	103 985,15
1932 Sparkonto Landshypotek	1 060 550,73	-165 055,49	895 495,24
1940 Bank, Övriga bankkonto	310 754,67	-304 289,53	6 465,14
S:a Omsättningstillgångar	1 490 684,56	-484 739,03	1 005 945,53
S:A TILLGÅNGAR	40 136 417,06	69 673,97	40 206 091,03
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
2083 Inbetalda insatser	-27 043 667,00	0,00	-27 043 667,00
2084 Upplåtelseavgift	-3 088 536,00	0,00	-3 088 536,00
2091 Balanserad vinst/förlust	-1 084 327,10	-9 527,51	-1 093 854,61
2099 Redovisat resultat	-9 527,51	4 245,99	-5 281,52
S:a Eget kapital	-31 226 057,61	-5 281,52	-31 231 339,13
Långfristiga skulder			
2352 Fastighetslån rörlig ränta	-7 970 000,00	0,00	-7 970 000,00
S:a Långfristiga skulder	-7 970 000,00	0,00	-7 970 000,00
Kortfristiga skulder			
2440 Leverantörsskulder	-82 262,00	-40 117,00	-122 379,00
2510 Skatteskulder	-56 092,00	-4 250,00	-60 342,00
2880 Medl. rep.fond	-13 561,00	0,00	-13 561,00
2890 Övr kortfr skulder	-148 444,45	1 974,55	-146 469,90
2990 Övr interimsskulder	-640 000,00	-22 000,00	-662 000,00
S:a Kortfristiga skulder	-940 359,45	-64 392,45	-1 004 751,90
S:A EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	-40 136 417,06	-69 673,97	-40 206 091,03
BERÄKNAT RESULTAT***	0,00	0,00	0,00

Bostadsrättsföreningen Klinten 4

Org.nr. 769609-6283

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 424	1 369	1 353	1 265
Resultat efter finansiella poster (tkr)	5	10	18	29
Soliditet (%)	78	78	78	78
Lån per kvm bostadsrättsyta (tkr)	3 384	3384	3384	3384
Fastighetens belåningsgrad (%)	20	20	20	20
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,45	0,80	0,80	0,80
Räntekänslighet (%)	8			
Energikostnader/kvm (kr)	165			
Sparande/kvm (kr)	265			
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	462	437	437	412
Hysesintäkt lokal/kvm	1 621	1 585	1 534	1 513
Hysesintäkt/kvm hyresbostad	1274	1242	1 094	1 084
Avskrivning/kvm byggnadsyta	137	137	137	137

Föreningens nettoskulsättning (räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar) uppgår till 6 964 057 kr vilket ger en indirekt skulsättning 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.

Defintitioner 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	1 084 327	9 528
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:	0	0		9 528	-9 528
Reservering till fond för yttre underhåll	0	0	206 212	-206 212	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0	0	-206 212	206 212	0
Årets resultat					5 282
Belopp vid årets utgång	27 043 667	3 088 536	0	1 093 855	5 282

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står
följande vinstmedel:

Balanserat resultat	1 093 855
Årets resultat	5 282
	1 099 137

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	1 099 137
	1 099 137

Styrelsen föreslår att vinstmedlen balanseras i ny räkning.

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

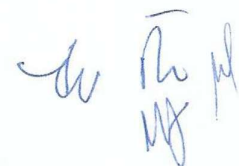
Handwritten signature: R. M.

Bostadsrättsföreningen Klinten 4

Org.nr. 769609-6283

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 423 291	1 368 718
Övriga intäkter	3	18 771	12 920
Summa rörelseintäkter		1 442 062	1 381 638
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-544 596	-457 576
Underhållskostnader	5	-312 596	-398 296
Övriga externa kostnader	6	-149 550	-145 393
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,8,9	-320 096	-310 976
Summa rörelsekostnader		-1 326 838	-1 312 241
Rörelseresultat		115 224	69 397
Finansiella poster			
Ränteintäkter		5 655	3 739
Räntekostnader		-115 597	-63 608
Summa finansiella poster		-109 942	-59 869
Resultat efter finansiella poster		5 282	9 528
Resultat före skatt		5 282	9 528
Årets resultat		5 282	9 528



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	38 677 072	38 062 088
Markanläggning	8	493 852	532 644
Inventarier	9	29 222	51 003
Summa materiella anläggningstillgångar		39 200 146	38 645 735

Summa anläggningstillgångar

39 200 146

38 645 735

Omsättningstillgångar

Kassa och bank

Kassa och bank		1 005 946	1 490 685
Summa kassa och bank		1 005 946	1 490 685

Summa omsättningstillgångar

1 005 946

1 490 685

SUMMA TILLGÅNGAR

40 206 092

40 136 420

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		1 093 855	1 084 327
Årets resultat		5 282	9 528
Summa fritt eget kapital		1 099 137	1 093 855

Summa eget kapital

31 231 340

31 226 058

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		122 379	82 262
Skatteskulder		60 342	56 092
Övriga skulder	11	160 031	162 005
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		662 000	640 000
Summa kortfristiga skulder		1 004 752	940 359

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

40 206 092

40 136 417

Handwritten signature and initials

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). 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.

Handwritten signature and initials

Bostadsrättsföreningen Klinten 4

Org.nr. 769609-6283

NOTER

Not 2	Nettoomsättning	2022	2021
	Årsavgifter	994 421	946 278
	Hyresintäkter lokal	197 856	194 008
	Hyresintäkter bostäder	98 112	99 451
	Hyresintäkter garage och parkering	<u>132 902</u>	<u>128 980</u>
		1 423 291	1 368 717
Not 3	Övriga intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	<u>18 771</u>	<u>12 920</u>
		18 771	12 920
Not 4	Driftskostnader	2022	2021
	Fjärrvärme	155 093	139 943
	Vatten	36 753	41 728
	El	195 701	117 762
	Sophämtning	40 111	46 519
	Städning	36 012	35 822
	Fastighetsförsäkring	75 556	70 613
	Kabel TV	<u>5 370</u>	<u>5 188</u>
		544 596	457 575
Not 5	Underhållskostnader	2022-12-31	2021-12-31
	Huskropp	273 914	381 831
	Hyreslägenhet	0	861
	Plantering	4 590	5 965
	Hiss	<u>34 092</u>	<u>9 639</u>
		312 596	398 296
Not 6	Övriga externa kostnader	2022	2021
	Ersättning till styrelse inkl. sociala kostnader	72 000	72 000
	Fastighetsskatt	60 342	56 092
	Förbrukningsinventarier och kontorsmaterial	10 820	11 132
	Medlemsskap i SBC	4 950	4 900
	Bankkostnader	<u>1 438</u>	<u>1 269</u>
		149 550	145 393

Bostadsrättsföreningen Klinten 4

Org.nr. 769609-6283

NOTER

Not 7 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 210 441	41 140 441
Inköp	874 509	70 000
Utgående anskaffningsvärden	42 084 950	41 210 441
Ingående avskrivningar	-3 148 355	-2 897 952
Årets avskrivningar	-259 523	-250 403
Utgående avskrivningar	-3 407 878	-3 148 355
Redovisat värde	38 677 072	38 062 086
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	38 676 000	23 977 000
Byggnader	30 063 000	30 579 000
	68 739 000	54 556 000

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat på bostäder 67 000 000 kr (53 000 000 kr) och lokaler 1 739 000 kr (1 556 000 kr).

Not 8 Markanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	775 843	775 843
Utgående anskaffningsvärden	775 843	775 843
Ingående avskrivningar	-243 199	-204 407
Årets avskrivningar	-38 792	-38 792
Utgående avskrivningar	-281 991	-243 199
Redovisat värde	493 852	532 644

Not 9 Inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108 904	90 301
Inköp	0	18 603
Utgående anskaffningsvärden	108 904	108 904
Ingående avskrivningar	-57 901	-36 120
Årets avskrivningar	-21 781	-21 781
Utgående avskrivningar	-79 682	-57 901
Redovisat värde	29 222	51 003

Not 10 Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
SEB ränta 0,59 % förfallodag 2023-02-28	3 000 000	3 000 000
SEB ränta 2,87 % förfallodag 2023-06-28	1 970 000	1 970 000
SEB ränta 3,65 % förfallodag 2024-06-28	3 000 000	3 000 000
	7 970 000	7 970 000

Samtliga fastighetslån är amorteringsfria enligt låneavtal.

Not 11 Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	17 000 000	17 000 000

Bostadsrättsföreningen Klinten 4

Org.nr. 769609-6283

NOTER

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften för 2023 har höjts med 10 %.

Solna *den 12 april 2023*

[Signature]

Tommy Viotti

[Signature]

Maria Jonsson

[Signature]

Åke Wallin

[Signature]

Margot Roos

Min revisionsberättelse har lämnats den *11/5 2023*

[Signature]

Janice Levis

[Handwritten initials]

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 2022. 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 11/5 2023



Janice Levis