

# Årsredovisning 2021



BRF Klinten 4  
769609-6283

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Klinten 4

Org.nr. 769609-6283

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	7
- underskrifter	10

# 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](http://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 25 lägenheter och i föreningens lokal.

De senaste stambytena har visat att våra gamla rör är i sämre skick än vi hade anledning att tro. Under slutet av året och i början av 2022 har därför stammarna i två kök och två gästtoaletter bytts. Under våren 2022 kommer avloppsroren i källaren att bytas ut.

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.

# Bostadsrättsföreningen Klinten 4

Org.nr. 769609-6283

## FASTIGHETSFÖRVALTNING

Teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel handhas av föreningen. För akuta allvarliga fel har separata avtal träffats. I övrigt ansvarar olika medlemmar för underhållsåtgärderna.

## FÖRENINGENS EKONOMI

En fortsatt god ekonomi är till största delen beroende av hur marknadsräntor, el- och uppvärmningskostnader utvecklas samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

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 2021 till 1.444 kr och för 2022 till 1.519 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler erlägges med 1 % av taxeringsvärdet.

Taxeringsvärdet framgår av not 7.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Påbörjat utbyte av stammar i fyra lägenheter och renovering av ventilationsanläggningen.

## 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 (1) protokollförda sammanträden. Coronaepidemin har medfört att 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

Christina Furberg	Ordinarie
Olivia Fryk	Suppleant

### STADGAR

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 17 maj 2019.

### MEDLEMMAR

Föreningen hade vid årets slut 41 (41) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre (tre) överlåtelse skett och ingen (ingen) upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras en överlåtelseavgift på f.n 1.775 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 710 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.

# Bostadsrättsföreningen Klinten 4

Org.nr. 769609-6283

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	1 369	1 353	1 265	1 264
Resultat efter finansiella poster (tkr)	10	18	29	37
Soliditet (%)	78	78	78	78
Lån per kvm bostadsrättsyta (tkr)	3 702	3 702	3 702	3 702
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,80	0,80	0,80	1,00
Fastighetens belåningsgrad (%)	20	20	20	21
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	437	437	412	412
Hysesintäkt lokal/kvm	1 585	1 534	1 513	1 484
Hysesintäkt/kvm hyresbostad	1 486	1 094	1 084	1 045
Avskrivning/kvm byggnadsyta	137	137	137	122

Definitioner av nyckeltal, se noter

## 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	1 066 172	18 155
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:	0	0		18 155	-18 155
Reservering till fond för yttre underhåll	0	0	163 668	-163 668	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0	0	-163 668	163 668	0
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Årets resultat					9 528
Belopp vid årets utgång	27 043 667	3 088 536	0	1 084 327	9 528

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står  
följande vinstmedel:

Balanserat resultat	1 084 327
Årets resultat	9 528
	<hr/>
	1 093 855

Styrelsen föreslår att vinstmedlen balanseras i ny räkning.

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

# Bostadsrättsföreningen Klinten 4

Org.nr. 769609-6283

## RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 368 718	1 345 382
Övriga intäkter	3	<u>12 920</u>	<u>7 650</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		1 381 638	1 353 032
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-457 576	-407 214
Underhållskostnader	5	-398 296	-407 620
Övriga externa kostnader	6	-145 393	-152 405
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,8,9	<u>-310 976</u>	<u>-306 555</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-1 312 241	-1 273 794
<b>Rörelseresultat</b>		69 397	79 238
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		3 739	2 525
Räntekostnader		<u>-63 608</u>	<u>-63 608</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		-59 869	-61 083
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		9 528	18 155
<b>Resultat före skatt</b>		9 528	18 155
<b>Årets resultat</b>		<u>9 528</u>	<u>18 155</u>

# Bostadsrättsföreningen Klinten 4

Org.nr. 769609-6283

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Byggnader och mark	7	38 062 088	38 242 489
Markanläggning	8	532 644	571 436
Inventarier	9	51 003	54 181
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>38 645 735</b>	<b>38 868 106</b>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar		0	52 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>52 000</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>38 645 735</b>	<b>38 920 106</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omsättningstillgångar

##### Kassa och bank

Kassa och bank		1 490 685	903 801
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 490 685</b>	<b>903 801</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 490 685</b>	<b>903 801</b>
------------------------------------	--	------------------	----------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>40 136 420</b>	<b>39 823 907</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		30 132 203	30 132 203
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>30 132 203</b>	<b>30 132 203</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 084 327	1 066 172
Årets resultat		9 528	18 155
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 093 855</b>	<b>1 084 327</b>

<b>Summa eget kapital</b>		<b>31 226 058</b>	<b>31 216 530</b>
---------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10, 12	7 970 000	7 970 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 970 000</b>	<b>7 970 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		82 262	84 555
Skatteskulder		56 095	55 672
Övriga skulder	11	162 005	157 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		640 000	340 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>940 362</b>	<b>637 377</b>

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40 136 420</b>	<b>39 823 907</b>
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

# Bostadsrättsföreningen Klinten 4

Org.nr. 769609-6283

## 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

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.

Not 2	Nettoomsättning	2021	2020
	Årsavgifter	946 278	939 365
	Hysesintäkter lokal	194 008	191 736
	Hysesintäkter bostäder	99 451	84 276
	Hysesintäkter garage och parkering	128 980	130 005
		<u>1 368 717</u>	<u>1 345 382</u>

Not 3	Övriga intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 920	7 650
		<u>12 920</u>	<u>7 650</u>



# Bostadsrättsföreningen Klinten 4

Org.nr. 769609-6283

## NOTER

<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Fjärrvärme	139 943	121 461
	Vatten	41 728	35 208
	El	117 762	95 608
	Sophämtning	46 519	45 104
	Städning	35 822	35 820
	Fastighetsförsäkring	70 613	68 918
	Kabel TV	5 188	5 095
		<u>457 575</u>	<u>407 214</u>

<b>Not 5</b>	<b>Underhållskostnader</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Huskropp	362 544	243 796
	Hyseslägenhet	861	147 113
	Plantering	5 965	1 210
	Hiss	9 639	15 501
		<u>379 009</u>	<u>407 620</u>

<b>Not 6</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Ersättning till styrelse inkl. sociala kostnader	72 000	72 000
	Fastighetsskatt	56 092	55 672
	Förbrukningsinventarier och kontorsmaterial	11 132	18 664
	Medlemskap i SBC	4 900	4 800
	Bankkostnader	1 269	1 269
		<u>145 393</u>	<u>152 405</u>

<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	41 140 441	41 010 440
	Inköp	70 000	130 000
	Utgående anskaffningsvärden	<u>41 210 441</u>	<u>41 140 441</u>
	Ingående avskrivningar	-2 897 952	-2 648 249
	Årets avskrivningar	<u>-250 403</u>	<u>-249 703</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-3 148 355</u>	<u>-2 897 952</u>
	Redovisat värde	38 062 086	38 242 489
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	23 977 000	23 977 000
	Byggnader	<u>30 579 000</u>	<u>30 579 000</u>
		54 556 000	54 556 000

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

# Bostadsrättsföreningen Klinten 4

Org.nr. 769609-6283

## NOTER

<b>Not 8</b>	<b>Markanläggningar</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	775 843	775 843
	Utgående anskaffningsvärden	775 843	775 843
	Ingående avskrivningar	-204 407	-165 615
	Årets avskrivningar	-38 792	-38 792
	Utgående avskrivningar	-243 199	-204 407
	Redovisat värde	532 644	571 436

<b>Not 9</b>	<b>Inventarier</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	90 301	90 301
	Inköp	18 603	0
	Utgående anskaffningsvärden	108 904	90 301
	Ingående avskrivningar	-36 120	-18 060
	Årets avskrivningar	-21 781	-18 060
	Utgående avskrivningar	-57 901	-36 120
	Redovisat värde	51 003	54 181

<b>Not 10</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	SEB ränta 1,06 % förfallodag 2022-02-28	3 000 000	3 000 000
	SEB ränta 0,64 % förfallodag 2022-06-28	1 970 000	1 970 000
	SEB ränta 0,64 % förfallodag 2022-06-28	3 000 000	3 000 000
		7 970 000	7 970 000

Samtliga fastighetslån är amorteringsfria enligt låneavtal.

<b>Not 11</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Medlemmarnas inre reparationsfond	-13 561	-13 561
	Övriga skulder	-148 444	-143 589
		-162 005	-157 150

# Bostadsrättsföreningen Klinten 4

Org.nr. 769609-6283

## NOTER

<b>Not 12</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	17 000 000	17 000 000

### **Not 13** Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften för 2022 har höjts med 5 %.

Solna 2022-

Tommy Viotti

Maria Jonsson

Åke Wallin

Margot Roos

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022.

Christina Furberg