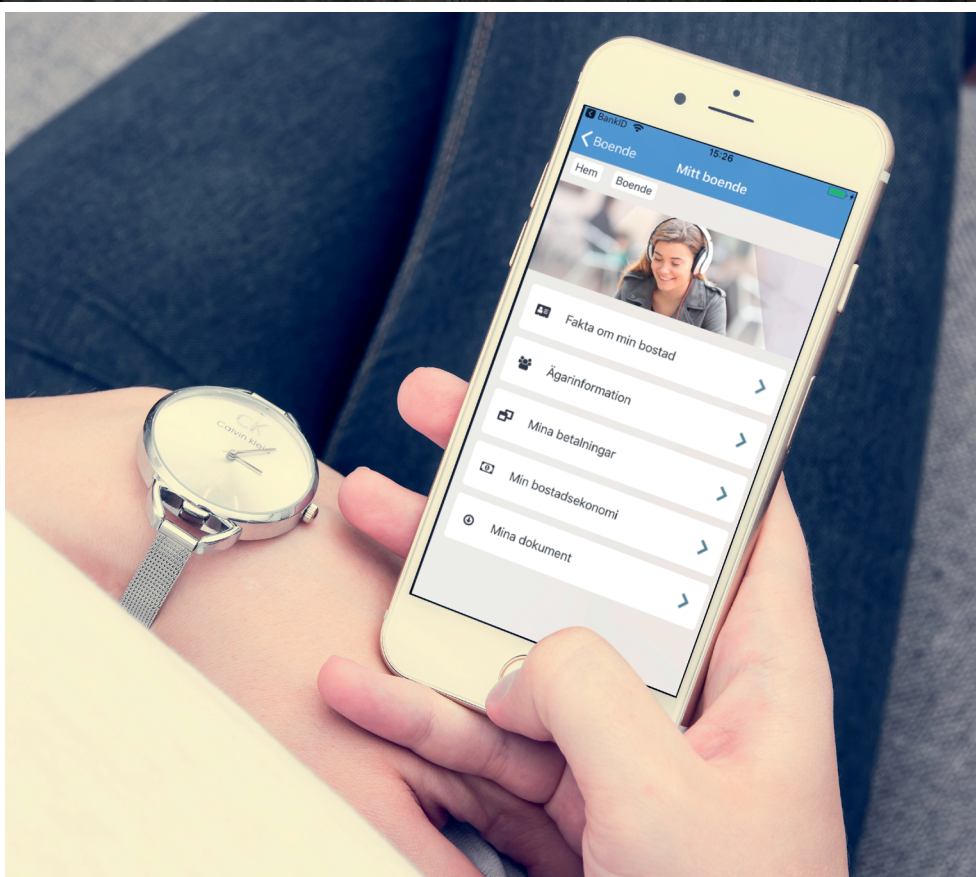




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Klinten i Sundbyberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2037.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-09-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1968-09-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Anna Carin Dansdotter Bohlin	Ledamot	
Cecilia Eva Linnéa Kristoffersson	Ledamot	Avflyttad
Carl Kristian Nilsson	Ledamot	
Per Axel Jonas Rehnberg	Ledamot	
Robert Ola Åkerman	Ledamot	
Julita Marta Marczuk	Suppleant	
Johanna Cecilia Ragnhammar	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna Carin Dansdotter Bohlin, Cecilia Eva Linnéa Kristoffersson, Johanna Cecilia Ragnhammar och Per Axel Jonas Rehnberg.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Kleberg	Ordinarie Extern	BDO
-------------------	------------------	-----

Valberedning

Natalie Hou Grün
Juha Jokinen
Anna Karlsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Klippan 22	2006-10-26	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via värmepumpar.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1966 och består av 1 flerbostadshus.

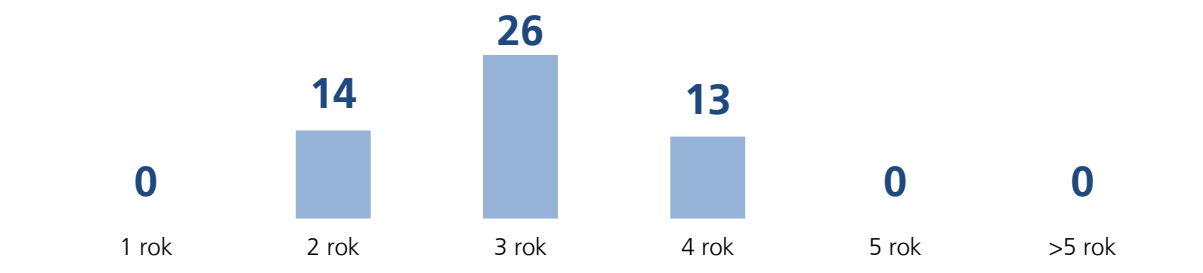
Värdeåret är 1966.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 868 m², varav 4 175 m² utgör lägenhetsyta och 1 693 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 53 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tandläkarpraktik	103 m ²	6 mån uppsägning
Förrådsuthyrningsverksamhet	1 482 m ²	Bostadsrättslokal

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga med mangel- och strykrum	Renoverad 2013, dock ej byte av maskiner
Varmgarage, inomhus med tvättplats	En plats per lägenhet ingår i avgiften
Förrådsutrymmen	Ett förråd per lägenhet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2037.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering Styrelserum	2020	Hus B, ÖK. Styrelserum. Timblad måleri
Renovering av trapphus	2019	Hus A och B.
Nytt inpassagesystem, motoriserade dörrar och elektroniska infotavlor	2019 - 2020	Hus A och B samt Garagetrapphus. AT Installation
Renovering av pelare i garaget	2018	Tecab Ytskydds AB
Tätning av ventilationskanaler	2018	Peter Sotare AB
Uppriktning av ramp på gården	2018	SBC
Renovering av fasader och tak	2016 - 2017	Entreprenör AB Tresson Fasad
Byte till 3-glas fönster	2016 - 2017	Entreprenör AB Tresson Fasad
Installation av frånluftsvärmepumpar	2016	Entreprenör Mistral Energi AB
Byte av elementtermostater och ventiler för värmestammar	2016	Entreprenör QSEC Sverige AB
Ombyggnad av två lokaler till lägenheter	2015	Entreprenör Gärdets Bygg AB
Byte frånluftfläktar	2014	För lägenheter. Entreprenör Gärdets Bygg AB
Stambyte vatten och avlopp	2013 - 2014	Entreprenör Gärdets Bygg AB
Byte elinstallation	2013 - 2014	För både fastighet och lägenheter. Entreprenör Gärdets Bygg AB
Renovering tvättstuga	2013 - 2014	Entreprenör Gärdets Bygg AB
Byte gårdstäskikt	2008	För lokal i hus C. Entreprenör GW
Ny undercentral för fjärrvärme	2002	Asfalt & Trädgårdsanläggningar AB
Planerat underhåll	År	Kommentar
Laddstolpar elbil	2020	förstudie 2020
Underhåll värmesystem	2020	
Byte låssystem	2020	Påbörjades 2019, slut jan 2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissunderhåll	Hissgruppen AB
Kabel-TV / Bredband / Internet	ComHem AB / Sundbybergs Stadsnät
El	Vattenfall AB
Värme	Norrenergi AB
Vatten / Sophämtning	Sundbybergs Stad
Städning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Tömning oljeavskiljare	Solna Högtryck
Trädgårdsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ventilation	Peter Sotare AB

Föreningens ekonomi

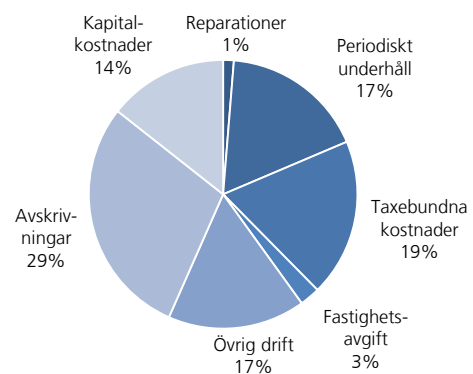
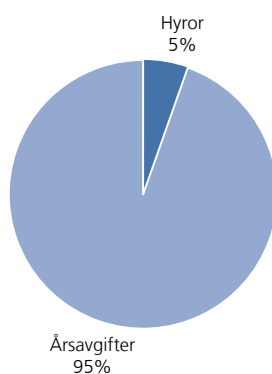
Föreningen har en stabil ekonomi och styrelsen följer planen att minst amortera samma belopp som avskrivningarna på gjorda investeringar.

Våra lån har sådana löptider att ett lån villkors ändras per år då vi kan genomföra våra planenliga amorteringar. Spridningen tidsmässigt innebär att vi inte kommer att drabbas av att hela lånebeloppet samtidigt får stora förändringar av villkoren.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 184 512	5 124 339
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 658 751	4 582 688
Finansiella intäkter	517	1 298
	4 659 268	4 583 986
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 588 048	2 449 418
Finansiella kostnader	654 678	644 068
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	1 634 981
Ökning av kortfristiga fordringar	18 043	17 542
Minskning av långfristiga skulder	1 300 000	1 500 000
Minskning av kortfristiga skulder	54 521	169 133
	4 615 290	6 415 143
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 228 489	3 184 512
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	43 977	-1 939 827

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med att villkoren för två lån skulle skrivas om amorterades lånet med 1,3 Mkr, den nya räntan blev 1 % dvs oförändrad med en löptid på fem år.

Under slutet av 2019 genomfördes trapphusrenovering och byte till elektroniskt låssystem. Trapphusrenoveringen har genomförts av Timblads Måleri. Tak väggar har målats, dörrar till gemensamhets- och teknikutrymmen har antingen målats eller bytts ut, terrassgolven har djuprengjorts, betonggolven i källartrapphusen har slipats och målats samt hissar har fått nya golv samt nymålade dörrpartier.

Byte av låssystemet påbörjades under slutet av 2019 och kommer att driftsättas i februari 2020. Låsen i alla ytterdörrar, dörrar till garaget samt dörr till tvättstuga byts till elektroniska lås som öppnas med en tagg. Systemet kallas APTUS

Tvättstugebokningen kommer att ske antingen via de elektroniska anslagstavlor i entréerna, via Internet eller via APP i telefonen. APP hämtas via APPLE Store eller Google Play (system APTUS).

På de elektroniska anslagstavlor kommer lägenhetsregistret samt information till medlemmarna att presenteras. Trapphusdörrarna till garaget blir försedda med elektriska dörröppnare så att passagen till och från garaget underlättas. Garageporten öppnas med tagg eller trådlöst med en sändare inifrån bilen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	779	766	754	739
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 032	2 074	2 038	2 029
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 811	8 041	8 306	6 362
Elkostnad/m ² totalyta	70	74	72	56
Värmekostnad/m ² totalyta	34	56	61	88
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	25	18	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	112	112	101	112
Soliditet (%)	20	19	18	22
Resultat efter finansiella poster (tkr)	91	174	375	202
Nettoomsättning (tkr)	4 659	4 582	4 507	4 419

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 175 m² bostäder och 1 693 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	975 788	0	0	975 788
Dispositionsfond	300 000	0	0	300 000
Upplåtelseavgifter	4 037 362	0	0	4 037 362
Fond för yttre underhåll	2 817 495	128 350	0	2 689 145
S:a bundet eget kapital	8 130 645	128 350	0	8 002 295
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 729 499	-128 350	174 191	2 683 658
Årets resultat	91 103	91 103	-174 191	174 191
S:a fritt eget kapital	3 120 602	-37 247	0	3 157 849
S:a eget kapital	11 251 247	91 103	0	11 160 144

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	91 103
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 857 849
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-128 350
summa balanserat resultat	2 820 602

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

790 209
3 610 811

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 658 690	4 582 068
Övriga rörelseintäkter	Not 3	61	620
Summa rörelseintäkter		4 658 751	4 582 688
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 019 613	-1 933 621
Övriga externa kostnader	Not 5	-480 395	-434 512
Personalkostnader	Not 6	-87 932	-81 186
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 325 439	-1 294 461
Jämförelsestörande poster		0	-21 848
Summa rörelsekostnader		-3 913 378	-3 765 628
RÖRELSERESULTAT		745 372	817 060
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		517	1 298
Räntekostnader och liknande resultatposter		-654 678	-644 068
Summa finansiella poster		-654 161	-642 770
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		91 211	174 290
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-108	-99
		-108	-99
ÅRETS RESULTAT		91 103	174 191

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	52 528 480	53 853 919
Summa materiella anläggningstillgångar		52 528 480	53 853 919
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 528 480	53 853 919
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 875 054	2 807 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	47 133	52 313
Summa kortfristiga fordringar		2 922 247	2 859 971
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 11		
Kortfristiga placeringar		4 875	4 875
		4 875	4 875
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		447 064	447 319
Summa kassa och bank		447 064	447 319
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 374 185	3 312 165
SUMMA TILLGÅNGAR		55 902 665	57 166 084

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 013 150	5 013 150
Dispositionsfond		300 000	300 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 817 495	2 689 145
Summa bundet eget kapital		8 130 645	8 002 295
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 729 499	2 683 658
Årets resultat		91 103	174 191
Summa fritt eget kapital		2 820 602	2 857 849
SUMMA EGET KAPITAL		10 951 247	10 860 144
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	34 687 677	45 487 677
Summa långfristiga skulder		34 687 677	45 487 677
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 500 000	0
Leverantörsskulder		237 430	218 521
Övriga skulder		38 604	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	487 707	599 742
Summa kortfristiga skulder		10 263 741	818 263
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 902 665	57 166 084

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Stomme och grund K3	100 år	100 år
Yttertak K3	30 år	30 år
Fasader/balkonger K3	40 år	40 år
Fönster/dörrar, port K3	40 år	40 år
Stamledningar K3	50 år	50 år
Värmesystem K3	50 år	50 år
Värmepumpar K3	15 år	15 år
Ventilation K3	50 år	50 år
Hissar K3	50 år	50 år
Markanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 687 007	3 614 715
Årsavgifter - lokaler	720 368	720 368
Hyror lokaler	217 685	213 576
Hyror garage/parkering	9 600	11 100
Hyror parkering	24 000	18 000
Överlåtelse/pantsättning	0	4 291
Öresutjämning	30	17
	4 658 690	4 582 068

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	61	620
	61	620

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	19 980	7 011
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 432
	Mattvätt/Hyrmattor	13 573	12 842
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	59 375
	Hissbesiktning	3 188	4 859
	Myndighetstillsyn	0	15 500
	Gemensamma utrymmen	0	680
	Gård	9 451	2 289
	Serviceavtal	8 866	21 992
	Förbrukningsmateriel	50	5 327
	Brandskydd	0	316
	Fordon	318	0
		55 426	134 623
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 312	5 216
	Sophantering/återvinning	6 970	506
	Lås	0	7 910
	VVS	21 080	2 169
	Ventilation	7 496	17 559
	Elinstallationer	0	17 822
	Hiss	8 396	6 344
	Tak	0	12 706
	Garage/parkering	10 175	63 973
		57 429	134 205
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	700 209	217 114
	VVS	90 000	0
	Ventilation	0	109 732
	Tak	0	47 197
	Mark/gård/utemiljö	0	59 521
		790 209	433 564
	Taxebundna kostnader		
	El	410 820	424 986
	Värme	198 799	321 425
	Vatten	143 223	145 225
	Sophämtning/renhållning	106 072	80 125
	Grovsopor	11 259	10 358
		870 173	982 119
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 684	41 189
	Kabel-TV	74 292	90 780
	Bredband	23 258	0
		132 234	131 969
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	114 141	117 141
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 019 613	1 933 621

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 838	1 738
	Tele- och datakommunikation	5 755	5 363
	Juridiska åtgärder	0	3 438
	Revisionsarvode extern revisor	24 703	29 625
	Föreningskostnader	1 906	3 672
	Fritids- och trivselkostnader	4 386	3 961
	Förvaltningsarvode	349 113	325 824
	Förvaltningsarvoden övriga	7 442	11 052
	Administration	6 754	17 067
	Konsultarvode	72 678	21 980
	Föreningsavgifter	0	5 082
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 820	5 710
		480 395	434 512
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	67 000	65 000
	Sociala kostnader	20 932	16 186
		87 932	81 186
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	53 471	36 079
	Yttertak K3	77 154	77 154
	Fasader/balkonger K3	158 944	158 944
	Fönster/dörrar och portar K3	154 109	154 109
	Stamledningar VA K3	363 082	363 082
	Värmesystem K3	173 967	173 967
	Luftbehandlingssystem K3	29 346	15 760
	Hissar K3	4 347	4 347
	Markanläggning	311 019	311 019
		1 325 439	1 294 461
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring vent. K3	0	21 848
		0	21 848

Not 8		BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31			
Ackumulerade anskaffningsvärden							
Vid årets början			63 564 706	47 142 954			
Nyanskaffningar			0	16 530 422			
Utrangering			0	-108 670			
Utgående anskaffningsvärde			63 564 706	63 564 706			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan							
Vid årets början			-9 710 787	-8 503 148			
Årets avskrivningar enligt plan			-1 325 439	-1 293 374			
Återföring avskrivningar utrangering				85 735			
Utgående avskrivning enligt plan			-11 036 225	-9 710 787			
Planenligt restvärde vid årets slut			52 528 480	53 853 919			
I restvärdet vid årets slut ingår mark med			14 970 000	14 970 000			
Taxeringsvärde							
Taxeringsvärde byggnad			46 744 000	42 393 000			
Taxeringsvärde mark			45 372 000	33 235 000			
			92 116 000	75 628 000			
Uppdelning av taxeringsvärde							
Bostäder			88 000 000	71 000 000			
Lokaler			4 116 000	4 628 000			
			92 116 000	75 628 000			
Not 9			ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31		
			Skattekonto	81 916	61 744		
			Skattefordran	11 712	8 721		
			Klientmedel hos SBC	2 781 426	2 737 193		
				2 875 054	2 807 658		
Not 10			FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31		
			Försäkring	11 603	11 479		
			Kabel-TV	19 030	18 571		
			Bredband	16 500	19 500		
			Ekonomisk förvaltning	0	2 763		
				47 133	52 313		
Not 11			KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
				Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde	
			Nominellt värde	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
			Aktier SBC	450	4 875	9 450	4 875
					4 875	9 450	4 875

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 689 145	2 880 603
	Reservering enligt stadgar	128 350	227 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-418 458
	Vid årets slut	2 817 495	2 689 145

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,770 %	3 000 000	3 000 000	2022-06-22
	Swedbank	1,690 %	4 000 000	4 000 000	2022-04-25
	Swedbank	1,050 %	7 700 000	9 000 000	2024-10-25
	Swedbank	1,680 %	9 500 000	9 500 000	2020-12-22
	Swedbank	1,550 %	8 487 677	8 487 677	2021-02-25
	Swedbank	1,490 %	7 500 000	7 500 000	2023-11-24
	Swedbank	1,050 %	4 000 000	4 000 000	2024-10-25
	Summa skulder till kreditinstitut		44 187 677	45 487 677	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 500 000	0	
			34 687 677	45 487 677	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 687 677 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	46 988 353	46 988 353

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	El	41 731	63 009
	Värme	28 512	21 413
	Sophämtning	885	780
	Arvoden	0	65 000
	Sociala avgifter	0	16 186
	Ränta	23 486	23 931
	Avgifter och hyror	393 093	409 423
		487 707	599 742

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under julhelgen fick vi avbrott i värmesystemet och varmvattenproduktionen. Det primära felet var en cirkulationspump som gick sönder i varmvattencirkulationen. Därefter slutade radiatorvattnet att värmas pga. felaktiga åtgärder av inkallad servicepersonal.

Det föranleder styrelsen till att genomföra en genomgång av värmesystemet för att identifiera åtgärder. Vissa delar av systemet tex avstängningsventiler kan behövas bytas. Det behövs tydligare systemdokumentation så att servicepersonal kan hantera systemen korrekt. Styrelsen ser över support och förvaltningsavtal.

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 20 / 3 2020



Anna Carin Dansdotter Bohlin
Ledamot



Cecilia Eva Linnéa Kristoffersson
Ledamot



Carl Kristian Nilsson
Ledamot

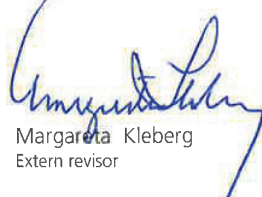


Per Axel Jonas Rehnberg
Ledamot



Robert Ola Åkerman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 4 2020



Margareta Kleberg
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Klinten i Sundbyberg
Org.nr. 715200-0795

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klinten i Sundbyberg för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Klinten i Sundbyberg för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

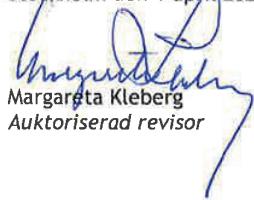
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 1 april 2020



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 687 007	3 687 007	3 687 000
Årsavgifter - lokaler	749 470	720 368	720 000
Hyror lokaler	220 664	217 685	214 000
Hyror garage/parkering	9 600	9 600	9 600
Hyror parkering	24 960	24 000	48 000
Öresutjämning	0	30	0
Övriga intäkter	0	61	0
	4 691 701	4 658 751	4 678 600
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-12 000	-19 980	-5 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-3 000	0	-2 000
Snöröjning/sandning	-15 000	0	0
Städning enligt beställning	0	0	-10 000
Mattvätt/Hyrmattor	-14 000	-13 573	-13 000
Sotning	0	0	-3 000
Hissbesiktning	-6 000	-3 188	-4 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	0
Gård	-3 000	-9 451	-2 000
Serviceavtal	-10 000	-8 866	-22 500
Förbrukningsmateriel	-10 000	-50	-5 000
Brandskydd	-1 000	0	-1 000
Fordon	0	-318	0
	-75 000	-55 426	-67 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-145 000	0	-160 000
Tvättstuga	0	-3 312	0
Sophantering/återvinning	0	-6 970	0
VVS	0	-21 080	0
Ventilation	0	-7 496	0
Hiss	0	-8 396	0
Garage/parkering	0	-10 175	0
	-145 000	-57 429	-160 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-300 000	0	0
Entré/trapphus	0	-700 209	0
VVS	0	-90 000	0
	-300 000	-790 209	0
Taxebundna kostnader			
El	-443 000	-410 820	-432 000
Värme	-335 000	-198 799	-366 000
Vatten	-146 000	-143 223	-103 000
Sophämtning/renhållning	-84 000	-106 072	-70 000
Grovsopor	-11 000	-11 259	-11 000
	-1 019 000	-870 173	-982 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-43 000	-34 684	-44 000
Kabel-TV	-95 000	-74 292	-74 000
Bredband	-20 000	-23 258	-20 000
	-158 000	-132 234	-138 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-114 188	-114 141	-120 000
	-114 188	-114 141	-120 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 838	0
Medlemsinformation	0	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-5 755	-6 000
Revisionsarvode extern revisor	-31 000	-24 703	-39 000
Föreningskostnader	-4 000	-1 906	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-4 386	-2 000
Förvaltningsarvode	-343 000	-349 113	-331 000
Förvaltningsarvoden övriga	-12 000	-7 442	-7 000
Administration	-7 000	-6 754	-20 000
Konsultarvode	0	-72 678	0
Föreningsavgifter	-6 000	0	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 820	-6 000
	-421 000	-480 395	-422 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-67 000	-67 000	-67 000
Arbetsgivaravgifter	-21 000	-20 932	-20 000
	-88 000	-87 932	-87 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-54 000	-53 471	-33 000
Yttertak K3	-78 000	-77 154	-78 000
Fasader/balkonger K3	-159 000	-158 944	-159 000
Fönster/dörrar och portar K3	-155 000	-154 109	-155 000
Stamledningar VA K3	-364 000	-363 082	-364 000
Värmesystem K3	-174 000	-173 967	-174 000
Luftbehandlingssystem K3	-30 000	-29 346	-3 000
Hissar K3	-5 000	-4 347	-5 000
Markanläggning	-312 000	-311 019	-312 000
	-1 331 000	-1 325 439	-1 283 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 651 188	-3 913 378	-3 259 500
RÖRELSERESULTAT	1 040 513	745 372	1 419 100
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	22	0
Utdelning korta placeringar	0	495	0
Låneräntor	-646 459	-654 631	-644 000
Övriga räntekostnader	0	-47	0
	-646 459	-654 161	-644 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	394 054	91 211	775 100
SKATT			
Statlig inkomstskatt	0	-108	0
	0	-108	0
RESULTAT	394 054	91 103	775 100

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE