

2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Klinten i Sundbyberg



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Klinten i Sundbyberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2015 och 2019.
- Normalt underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 att höjas.

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

Styrelsen

Leif Inge Gunnar Bernström	Ledamot
Anna Carin Dansdotter Bohlin	Ledamot
Carl Kristian Nilsson	Ledamot
Per Axel Jonas Rehnberg	Ledamot
Robert Ola Åkerman	Ledamot

Carl Andreas Danemar	Suppleant
Cecilia Eva Linnéa Kristoffersson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Margareta Kleberg	Ordinarie Extern	BDO
Mariana Mäkinen	Ordinarie Intern	
Sara Andersson	Suppleant Intern	

Valberedning

Mile Blanusa
Robert Cano

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-26.

Extra föreningsstämma hölls 2017-09-11. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2017-11-13. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

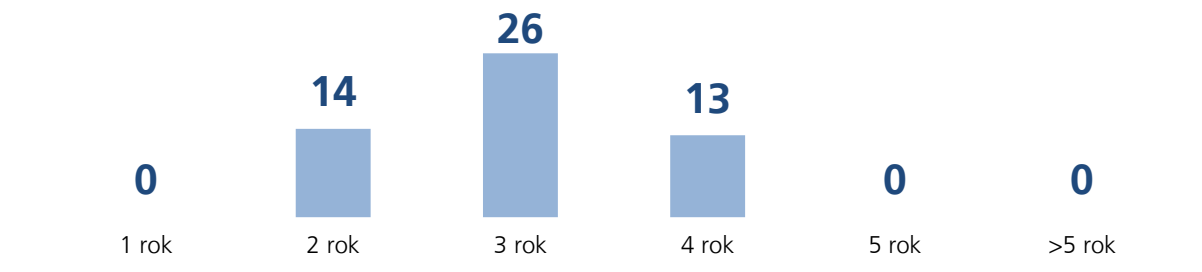
Värdeåret är 1966.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 760 m², varav 4 175 m² utgör lägenhetsyta och 1 585 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
Grossistverksamhet	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 2015 och sträcker sig fram till 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte till 3-glas fönster	2016 - 2017	Entreprenör AB Tresson Fasad
Renovering av fasader och tak	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
Renovering tvättstuga	2013 - 2014	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
Byte gårdstäskikt	2008	för lokal i hus C. Entreprenör GW Asphalt & Trädgårdsanläggningar AB
Ny undercentral för fjärrvärme	2002	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tätning av ventilationskanaler	2018	Hus A och B.
Renovering av pelare i garaget	2018	
Renovering av trapphus	2018-2019	Hus A och B.

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 Bostadsrätts/Centrum AB
Tömning oljeavskiljare	Solna Högtryck
Trädgårdsskötsel	SBC Sveriges Bostadsrätts/Centrum AB
Ventilation	Peter Sotare AB

Övrig information

Historia

Brf Klinten i Sundbyberg bildades 1964 i ett samarbete mellan AB Marabou och SJ, där även Sundbybergs Stad ställde upp med borgen, för att bygga fastigheten. Lägenhetsfördelningen avsågs från början vara 26 lägenheter för Marabou, 22 lägenheter för SJ samt 3 lägenheter reserverade för Sundbybergs Stad. Vidare byggdes ett garageplan, som hörde till bostadsrättsinnehavarna. Ovanpå detta byggdes en bostadsrättlokal för hantverk, som kom att tillhöra Sundbybergs Stad under många år. Utöver detta inrättades 3 kontorslokaler på bottenplanen i bostadshuset för uthyrning. Två av dessa byggdes år 2015 om till lägenheter och såldes. Husen stod färdiga för inflyttning år 1966.

År 2006 friköptes tomten från Sundbybergs Stad, för att undkomma framtida höjningar av tomträttsavgälden.

Föreningens ekonomi

Under året har ytterligare lån upptagits för de yttre renoveringarna. Några fler lån planeras inte och för de arbeten vi kommer att göra under 2018 finns pengar i kassan. Styrelsen arbetar efter principen att vi ska kunna göra planerliga avskrivningar utan att föreningen ska gå med underskott under flera år. Detta innebär att vi planerar att starta att amortera på befintliga lån från år 2019.

Under december 2017 omsattes ett lån till i princip oförändrad räntenivå.

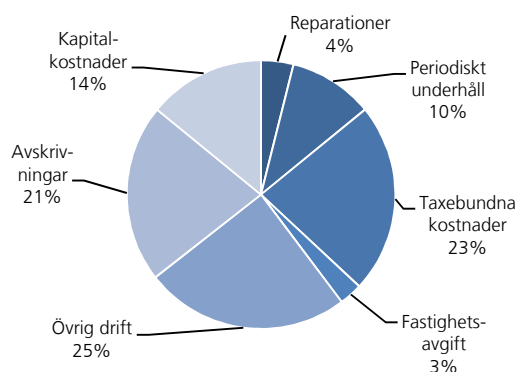
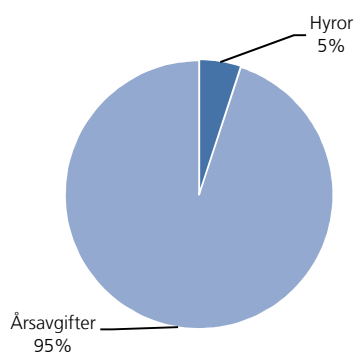
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 352 012	6 980 043
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 507 338	4 419 464
Finansiella intäkter	502	539
Minskning kortfristiga fordringar	49 935	0
Ökning av långfristiga skulder	11 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	46 419	0
	15 604 194	4 420 003
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 662 395	2 507 389
Finansiella kostnader	583 194	642 820
Ökning av materiella anläggningstillgångar	8 586 279	6 588 741
Ökning av kortfristiga fordringar	0	25 722
Minskning av kortfristiga skulder	0	283 361
	11 831 868	10 048 034
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 124 339	1 352 012
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 772 326	-5 628 031

*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 1 315 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

Efter årsskiftet fortsatte arbetet med de yttre renoveringarna nu på hus B. Då renoverades fasader och tak, fönstren byttes till 3-glas utförande. Fasaderna tilläggsisolerades. Även industridelen i den tredje huskroppen C blev fasader uppfräschade och nya 3-glasfönster monterades. Inglasningar av balkonger återställdes.

Under året har också nya stadgar antagits av föreningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76

Tillkommande medlemmar: 16

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 79

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	754	739	744	721
Hyror/m ² hyresrättsyta	759	707	742	706
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 306	6 362	6 553	6 553
Elkostnad/m ² totalyta	72	56	18	25
Värmekostnad/m ² totalyta	61	88	112	130
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	15	15	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	101	112	97	175
Soliditet (%)	18	22	21	19
Resultat efter finansiella poster (tkr)	375	202	-2 525	202
Nettoomsättning (tkr)	4 507	4 405	4 353	4 217

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 175 m² bostäder och 1 585 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	2 880 603	226 884	-501 803	3 155 522
S:a bundet eget kapital	8 193 753	226 884	-501 803	8 468 672
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 117 138	-226 884	704 074	1 639 948
Årets resultat	375 062	375 062	-202 271	202 271
S:a fritt eget kapital	2 792 200	148 178	501 803	2 142 219
S:a eget kapital	10 985 953	375 062	0	10 610 891

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	375 062
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 344 022
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-226 884
summa balanserat resultat	2 492 200

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

418 458
2 910 658

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 506 778	4 419 344
Övriga rörelseintäkter	Not 3	560	120
Summa rörelseintäkter		4 507 338	4 419 464
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 884 262	-2 238 510
Övriga externa kostnader	Not 5	-694 342	-185 195
Personalkostnader	Not 6	-83 683	-83 684
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-887 189	-1 067 522
Summa rörelsekostnader		-3 549 476	-3 574 911
RÖRELSERESULTAT		957 862	844 552
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		502	539
Räntekostnader och liknande resultatposter		-583 194	-642 820
Summa finansiella poster		-582 692	-642 281
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		375 170	202 271
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-108	0
		-108	0
ÅRETS RESULTAT		375 062	202 271

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	38 639 806	39 526 995
Pågående byggnation	Not 9	14 786 771	6 200 492
Summa materiella anläggningstillgångar		53 426 577	45 727 487
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 426 577	45 727 487
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		500	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 727 012	1 380 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	54 444	126 131
Summa kortfristiga fordringar		1 781 956	1 506 560
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	4 875	4 875
		4 875	4 875
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 447 619	624
Summa kassa och bank		3 447 619	624
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 234 450	1 512 058
SUMMA TILLGÅNGAR		58 661 026	47 239 545

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 013 150	5 013 150
Dispositionsfond		300 000	300 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 880 603	3 155 522
Summa bundet eget kapital		8 193 753	8 468 672
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 117 138	1 639 948
Årets resultat		375 062	202 271
Summa fritt eget kapital		2 492 200	1 842 219
SUMMA EGET KAPITAL		10 685 953	10 310 891
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	46 987 677	35 987 677
Summa långfristiga skulder		46 987 677	35 987 677
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		255 116	179 553
Övriga skulder		36 784	36 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	695 496	724 640
Summa kortfristiga skulder		987 396	940 977
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 661 026	47 239 545

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, 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	2017	2016
Stomme och grund K3	100 år	100 år
Yttertak K3	Fullt avskriven	50 år
Fasader/balkonger K3	Fullt avskriven	50 år
Fönster/dörrar, port K3	Fullt avskriven	50 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

	2017	2016
Årsavgifter	3 543 839	3 471 858
Årsavgifter - lokaler	720 368	706 244
Hyror lokaler	209 955	211 487
Hyror garage/parkering	15 600	15 300
Överlåtelse/pantsättning	16 984	0
Öresutjämning	31	0
	4 506 778	4 404 889

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	500	0
Övriga intäkter	60	14 575
	560	14 575

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	21 003	81 608
	Fastighetsskötsel beställning	4 680	24 278
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	14 755	56 593
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 363
	Städning entreprenad	21 475	84 867
	Städning enligt beställning	12 255	16 630
	Mattvätt/Hyrmattor	11 573	5 339
	Sotning	2 151	2 099
	Hissbesiktning	2 938	0
	Myndighetstillsyn	3 919	4 800
	Soppantering	0	1 937
	Gård	1 647	2 963
	Serviceavtal	9 870	1 316
	Förbrukningsmateriel	4 413	20 070
	Brandskydd	80	0
	Fordon	0	175
		110 760	307 038
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	8 837
	Hyreslägenheter	0	3 709
	Gemensamma utrymmen	0	13 804
	Tvättstuga	8 254	10 344
	Entré/trapphus	1 324	0
	Lås	3 414	430
	Installationer	0	48 680
	VVS	35 923	0
	Värmeanläggning/undercentral	21 144	8 171
	Ventilation	24 651	0
	Elinstallationer	10 224	20 458
	Hiss	21 393	26 699
	Garage/parkering	7 714	5 739
	Skador/klotter/skadegörelse	18 350	0
	Vattenskada	10 290	0
		162 681	146 871
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	92 000	0
	Gemensamma utrymmen	0	39 975
	Entré/trapphus	7 688	0
	Värmeanläggning	177 709	501 863
	Ventilation	63 320	0
	Mark/gård/utemiljö	72 462	18 500
	Garage/parkering	5 279	0
		418 458	560 338
	Taxebundna kostnader		
	El	414 105	322 548
	Värme	351 118	506 083
	Vatten	102 866	84 352
	Sophämtning/renhållning	66 381	66 185
	Grovsopor	10 536	9 461
		945 006	988 629
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 675	34 288
	Kabel-TV	53 707	87 863
	Bredband	36 000	0
		131 382	122 151
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	115 975	113 484

TOTALT DRIFTKOSTNADER		1 884 262	2 238 510
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	2 452	750
	Medlemsinformation	708	0
	Tele- och datakommunikation	5 005	5 226
	Förvaltning	0	7 899
	Revisionsarvode extern revisor	37 375	-4 000
	Föreningskostnader	4 398	0
	Fritids- och trivselkostnader	685	5 157
	Förvaltningsarvode	338 459	75 112
	Förvaltningsarvodena övriga	6 582	34 361
	Administration	262 807	8 248
	Konsultarvode	25 275	28 748
	Föreningsavgifter	4 997	4 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 600	5 600
	Övriga driftskostnader	0	13 144
		694 342	185 195
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	67 000	67 000
	Sociala kostnader	16 683	16 684
		83 683	83 684
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Stomme och grund K3	32 601	32 601
	Yttertak K3	0	54 562
	Fasader/balkonger K3	0	136 403
	Fönster/dörrar och portar K3	0	68 201
	Stamledningar VA K3	363 082	363 082
	Värmesystem K3	16 300	16 300
	Värmepumpar K3	157 667	78 834
	Ventilation K3	2 173	2 173
	Hissar K3	4 347	4 347
	Markanläggning	311 019	311 019
		887 189	1 067 522

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	47 142 954	46 754 704
	Nyanskaffningar	0	388 250
	Utgående anskaffningsvärde	47 142 954	47 142 954
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 615 959	-6 548 437
	Årets avskrivningar enligt plan	-887 189	-1 067 522
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 503 148	-7 615 959
	Planenligt restvärde vid årets slut	38 639 806	39 526 995
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 970 000	14 970 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	42 393 000	42 393 000
	Taxeringsvärde mark	33 235 000	33 235 000
		75 628 000	75 628 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	71 000 000	71 000 000
	Lokaler	4 628 000	4 628 000
		75 628 000	75 628 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	14 786 771	6 200 492
		14 786 771	6 200 492
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	40 414	16 563
	Skattefordran	9 878	12 477
	Klientmedel hos SBC	1 676 720	1 351 389
		1 727 012	1 380 429
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	18 232	11 630
	Kabel-TV	36 212	0
	Tv/Bredband	0	35 925
	Fastighetsskötsel	0	21 617
	Trädgårdsskötsel	0	14 755
	Städ	0	20 244
	Ekonomisk förvaltning	0	21 960
		54 444	126 131

Not 12 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2017-12-31	Verkligt värde 2017-12-31	Bokfört värde 2016-12-31
Aktier SBC	450	4 875	9 270	4 875
		4 875	9 270	4 875

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	3 155 522	2 337 789
Reservering enligt stadgar	226 884	226 884
Reservering enligt stämmobeslut	0	661 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-501 803	-70 151
Vid årets slut	2 880 603	3 155 522

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,550 %	8 487 677	8 487 677	2021-02-25
Swedbank	0,910 %	9 000 000	9 000 000	2019-12-20
Swedbank	1,120 %	9 000 000	9 000 000	2018-02-20
Swedbank	1,680 %	9 500 000	9 500 000	2020-12-22
Swedbank	1,230 %	4 000 000	0	2019-12-20
Swedbank	1,690 %	4 000 000	0	2022-04-25
Swedbank	1,770 %	3 000 000	0	2022-06-22
Summa skulder till kreditinstitut		46 987 677	35 987 677	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		46 987 677	35 987 677	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 987 677 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	46 988 353	35 988 353
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	El	53 998	43 475
	Värme	38 797	62 282
	Ränta	23 657	3 796
	Avgifter och hyror	579 044	565 252
	Pågående om och tillbyggnad	0	49 835
		695 496	724 640

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2018 kommer vi att täta ventilationskanalerna, som för använd lägenhetsluft från vindarna till garaget. En test som gjordes under slutet av 2017 visade att dessa är otäta och läcker luft tillbaka till vissa lägenheter. Detta beror förmodligen på byggfusk vid husets uppförande.

Övriga ventilationskanaler kommer att rengöras och OVK-besiktning kommer att ske.

Pelarna i garaget har genom åren angripits av vatten med salt från bilarna under vintertid. Under 2018 kommer dessa att renoveras för att säkerställa att deras styrka inte försämras.

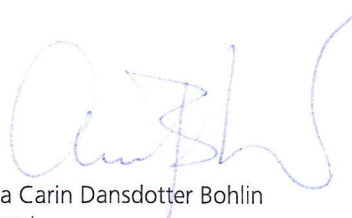
Vår bostadsrättslokal har efter årsskiftet sålts och den nye ägaren kommer att bygga om denna till uthyrningsförråd.

Styrelsens underskrifter

Sundbyberg den 2 / 4 2018



Leif Inge Gunnar Bernström
Ledamot



Anna Carin Dansdotter Bohlin
Ledamot



Carl Kristian Nilsson
Ledamot

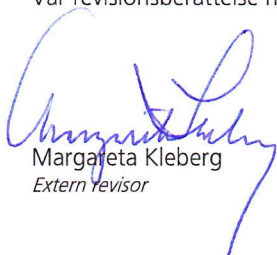


Per Axel Jonas Rehnberg
Ledamot

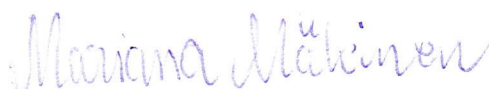


Robert Ola Åkerman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 4 2018



Margareta Kleberg
Extern revisor



Mariana Mäkinen
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klinten i Sundbyberg för år 2017.

Enligt vår 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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. Risker 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Klinten i Sundbyberg för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

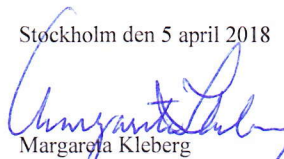
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

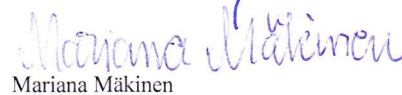
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 5 april 2018


Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor


Mariana Mäkinen

Förtroendevald revisor