



Org Nr: -

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna

Org.nr: 715200-0787

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

ÅRSREDOVISNING FÖR HSB BRF KLINTEN I SOLNA

Bostadsrättsföreningens styrelse får härmed avge sin redovisning för verksamhetsåret 2023.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt

HSB Bostadsrättsförening Klinten, med organisationsnummer 715200-0787, som har sitt säte i Solna bildades och registrerades hos Länsstyrelsen i Stockholms län den 15 februari 1952. Inflyttning skedde i oktober 1953, som även är värdeår.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Klinten nr 3, Råsundavägen 160 och 162 i Solna stad, Stockholms län. Tomtens yta är 2 632 kvm. Den innehades tidigare med tomträtt men ägs från den 1 april 2006 av föreningen efter friköp från Solna stad.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i enlighet med föreningens stadgar upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens stadgar reviderades senast 2018. Under våren har stadgarna reviderats och anpassats till HSB:s nya normalstadgar 2023. En första extrastämma har beslutat anta de reviderade stadgarna. Stadgeändringar skall dock skall beslutas av två föreningsstämmor.

Lägenheter och lokaler

I föreningens två hus finns 84 bostadsrättslägenheter: 56 treor och 28 ettor.

Storleken på treorna varierar från 68,5 till 70 kvm. En treumslägenhet på marknivå (f.d. hyreslokal) omfattar 71 kvm. Ettornas yta är 17 kvm. Ett antal lägenheter har lagts samman genom att en dörr tagits upp mellan två lägenheter och utgör då i praktiken en lägenhet. Det gäller främst treorna på husens "hissida" som när husen byggdes förbereddes för en dörr in till närmaste etta. På byggnadsritningarna är dessa betecknade som "Uthyrbart rum".

Bostadsrätternas yta uppgår till 4 362 kvm och hyreslokalernas yta är tillsammans 290,5 kvm.

Föreningens hyreslokal på Råsundavägen 162 hyrs fr.o.m. den 1 september 2018 av *Vigeo AB* (kiropraktik).

På Råsundavägen 160 hyrs de två hyreslokalerna ut till *Ekens begravningsbyrå AB* respektive *Råsunda Juristbyrå AB*.

Försäkringar

För försäkring av lägenheterna svarar varje medlem för sig. I föreningens stadgar rekommenderas att varje medlem tecknar en bostadsrättsförsäkring. Fastigheten och de två husen är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar i Stockholm.

Tyvärr har föreningen alltför ofta varit tvungna att ta försäkringen i anspråk som följd av vattenskador i husen, nu senast under våren 2023 i den ena hyreslokalen på Råsundavägen 160 (f.d. Celox).

Föreningensinformation

Föreningen har en webbsida som i första hand avsedd för information av mer beständig karaktär som stadgar och annat som inte ändras så ofta. För övrig medlemsinformation är det fortfarande anslagstavlor, e-post och brevlådor som gäller.

Väsentliga händelser

Underhåll

Bakgrund

Föreningens två hus färdigställdes 1953. Det innebär att husen är 70 år gamla och således byggda med de normer som gällde i början av 1950-talet. Det kan därför ibland vara svårt applicera ny teknik och nya normer i husen.

Eftersom husen byggdes av HSB var det dock god HSB-standard som gällde. Man kan nog säga att husen byggdes med god kvalitet.

De tekniska systemen för värme och ventilation var naturligtvis de som stod till buds i början av 1950-talet. Senare har de moderniserats. Tanken var att husen för värme och varmvatten skulle eldas med kol i ett pannrum med tillhörande kolförråd på Råsundavägen 160. Utrymmena finns kvar men används bl.a. som cykelstall och fjärrvärmecentral.

Genomfört underhåll av större omfattning

De stora, genomgripande och kostsamma underhållsåtgärderna i föreningens hus är senast genomförda dels genom stambytet 2000-2001, som förutom vatten och avlopp även omfattade bl.a. modernisering av elsystemet och installation av bredbandsfiber till alla lägenheter. Dels genomfördes 2011 en total yttre renovering innefattande fasader, balkonger och fönster (inklusive byte till isolerglasfönster).¹ Under året 2022 installerades en helt ny modern fjärrvärmecentral. Samtidigt renoverades det cykelstall (f.d. kolförråd) som ligger utanför fjärrvärmecentralen. Se vidare följande sammanställning.

¹ Installationen av treglas har enl. HSB:s energistatistik minskat energiförbrukningen med drygt 15%.

Större underhållsåtgärder m.m. 1996-	
Installation av ny tvättmaskin i tvättstugan på Råv. 160	2024
Visst underhåll av värmeledningsrören i samband med åtgärdade av vattenskada i en av hyreslokalerna (fd Celox)	2023
Installation av LED-belysning med rörelsedetektorer i de två trapphusen	2023
Omlackering av träpartierna utanför hyreslokalerna	2022
Installation av nytt inpasseringssystem med kortläsare, Axema VAKA	2022
Installation av ny fjärrvärmecentral	2022
Renovering och ny inredning i cykelstallet på Råsundavägen 160, bl.a. tvåvåningars cykelställ	2022
Högtrycksspolning av avloppsrören	2021
Nya bärlinor till hissen på Råsundavägen 162	2020
Injustering av värmesystemet och montering av termostat på radiatorerna	2019
Ny stor torktumlare i tvättstugan på Råsundavägen 162	2018
Behandling (skurning) av trappuppgångarnas marmor med såpa	2018
Två nya moderna ventilationsfläktar på vindarna i bägge husen	2016
Byte av tvättmaskinerna i tvättstugan på Råsundavägen 162	2016
Ny fläkt i torkrummet på Råsundavägen 160	2016
Rengöring av ventilationskanalerna på Råsundavägen 160	2016
Rengöring av ventilationskanalerna på Råsundavägen 162	2015
Högtrycksspolning av samtliga avloppsstammar	2015
Ny hiss på Råsundavägen 160	2014
Byte av cirkulationspump i värmecentralen (UC)	2014
Byte av expansionskärl i värmecentralen (UC)	2014
Fasadrenovering (omputsning) och takåtgärder (plåtarbeten)	2011
Fönsterrenovering inkl. byte till treglasfönster m.m.	2011
Balkongrenovering (omgjutning av golv m.m.)	2011
Vissa isoleringsåtgärder (fönsterbröstningar och balkongdörrar)	2011
Indragning av fibernät för bredband	2001
Stambyte	2000-2001
Renovering elsystemet (nya elstigar m.m.) vid stambytet	2000-2001
Takrenovering (byte av takpannor m.m.)	1996

Vattenskada i en hyreslokal (f.d. Celox)

Ett större problem har varit en läcka på värmeledningssystemet **för de bägge** husen. Vi kunde för några år sedan konstatera att ledningarna för varmvattnet till radiatorerna läckte någonstans i husen. Vi var således tvungna att med jämna mellanrum fylla på vattnet till värmesystemet (expansionskärlet). Trots undersökningar med anlita expertis

kunde vi inte lokalisera läckan. När en lokalhyresgäst i samband med flytten uppmärkslammade föreningen på en fuktig vägg bakom ett skåp som skulle flyttas fick vi frilägga en del av rörsystemet och kunde konstatera att det fanns en mindre läcka på en rörfog. Åtgärdande av golv och vägg innebar ett relativa stort och kostsamt arbete, men löste också problemet med läckan i rörsystemet.

Ett mindre renoveringsarbete under året är åtgärdande av delar av taket på Råsundavägen 160 som visat sig behöva tätas och bitvis kompletteras med nya tegelpannor med mera.

Föreningens medlemmar

Vid årsskiftet den 31 december 2023 var det 106 som var antagna som medlemmar i bostadsrättsföreningen. Denna siffra varierar år från år beroende på in- och utflyttningar och hushållens sammansättning.

Även om det i föreningen finns 84 lägenheter/bostadsrätter så är antalet medlemmar inte 84 då ett antal lägenheter innehas gemensamt av två eller flera personer. Vidare innehar f.n. åtta hushåll flera lägenheter – oftast en trea plus en etta. Eftersom innehav av flera lägenheter eller gemensamt ägande av en lägenhet inte innebär utökad rösträtt så uppgår möjligt antal röster vid en stämma till 73.

Man kan generellt konstatera att kontinuiteten i föreningen på senare år har minskat. Sedan 2019 finns det inte längre någon i föreningen som ägt sin lägenhet sedan inflyttningen 1953. Dock finns det några medlemmar som bott här som barn och som senare i livet har återvänt och övertagit barndomshemmet.

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2023 överläts 7 lägenheter. Vilket kan jämföras med endast 2 lägenheter under pandemiåret 2020.

Styrelsen

Styrelsen hade före stämmomötet den 8 maj 2023 följande sammansättning.

Ordförande¹ Dan Ekdahl²
Sekreterare Jan Hagman
Ledamot Erik Blomgren
Ledamot Kristina Wrangle
Ledamot Ara Kanakanian

Suppleanter: Anna Carver och Malin Carlsson.

I tur att avgå ur styrelsen vid föreningsstämman 2023 var ledamöterna Dan Ekdahl, Jan Hagman och Kristina Wrangle.

¹ Stämman utser ordförande.

² Dan Ekdahl har ingått i HSB Stockholms Distriktsstyrelse nordväst men lämnade uppdraget i november 2023.

Styrelsens sammansättning är efter stämman den 8 maj och det konstituerande styrelsemötet följande.

Ordförande Dan Ekdahl
Sekreterare Jan Hagman
Ledamot Anna Carver
Ledamot Kristina Wrangle
Ledamot Ara Kanakanian

Suppleant: Philip Ideström

Firmateckning

Efter stämman har föreningens firma - två i förening - kunnat tecknas av ledamöterna Dan Ekdahl, Jan Hagman, Anna Carver och Kristina Wrangle.

Revisorer

Revisor vald av föreningen är Christian Persson med Eeva Westbeck som revisors-suppleant. Ola Trané hos BoRevision AB är av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Till valberedningen inför 2023 års stämma valdes Lena Wendin, samt Ann-Charlotte Norman - den sistnämnda ordförande.

Arvoden

Enligt beslut vid stämman är styrelsens arvode 1,5 basbelopp. Styrelsen disponerar och fördelar själv arvodesbeloppet inom sig. Internrevisorns arvode har av stämman bestämts till 10 % av ett basbelopp.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 8 maj.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. Styrelsen samråder även kontinuerligt per e-post i olika frågor.

Fastigheternas skötsel och förvaltning

Föreningen har avtal med tjugotal leverantörer av förvaltning och skötsel av föreningens två hus och omkringliggande mark. Det gäller bland andra:

HSB Stockholm som svarar för skötsel och förvaltning enligt fyra avtal som avser ekonomiförvaltning, mark- respektive fastighetsskötsel samt tillsyn av tekniska installationer.

Mellansvenska Städ AB städar trappuppgångar m.m.

ITK AB svarar för hissreparationer och hissunderhåll.

Tele2 är föreningens leverantör av kabel-TV (fria grundutbudet).

Storstadens lås HB svarar för underhållet av inpasseringssystemet

Norrenergi förser föreningen med fjärrvärme och svarar enligt ett särskilt avtal (Värmetrygg) för årlig funktionsgenomgång av värmesystemets undercentral.

Telenor svarar för bredbandsnätet.

I husen finns sedan 2001 ett särskilt bredbandsnät (fiberkabel) för den som vill ansluta sig till internet med fiberkabel. *Telenor (tidigare Bredbandsbolaget) svarar f.n. för underhållet av fastighetsnätet. Föreningen har från 2021 ett avtal med Telenor om rabatterat bredband m.m. för medlemmarna.*

Föreningen har inte någon särskild förvaltare. Styrelsen har i stället själv svarat för förvaltningsåtgärder i de delar som inte ingår i avtalen med HSB Stockholm och övriga leverantörer.

Föreningens ekonomi

Likviditet

Föreningens likviditet får anses vara god. Kassan brukar innehålla omkring 2,5-3,1 milj. kr - vid senaste årsskifte 2 997 702 kr. Beloppet skiftar naturligtvis över tid beroende på hur stora amorteringarna som görs under ett år samt omfattningen av reparationer och underhållsåtgärder med mera.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 2015 och har sedan varit oförändrade till och med 2023.

Det allmänna ekonomiska läget med inflation, räntehöjningar etc. gjorde att en höjning av månadsavgifterna med 3 % dock ansågs lämplig att göra fr.o.m. den 1 januari 2024. Styrelsen vill inte utesluta att det kan bli aktuellt med ytterligare höjningar. Det höjda allmänna prisläget tycks ha kommit för att stanna vilket gör att föreningens ekonomi måste anpassas till det nya läget.

Inkomsterna från årsavgifter och uthyrning av lokaler utgjorde tillsammans 3 651 384 kr. Tillkommer smärre inkomster som bankräntor etc.

Föreningens lån

Banklånen (skulder till kreditinstitut) uppgick vid årsskiftet till 13 975 000 kr och är amorteringsfria. De är upptagna för att finansiera stambytet 2000-2001, friköpet av marken från Solna stad år 2006 och den yttre renoveringen (fasadrenoveringen) 2011. Lånen är, som sagts, amorteringsfria men styrelsens inriktning är dock att årligen försöka amortera minst 400 000 kr. Under 2022 amorterades dock bara 200 000 kr. Det osäkra samhällsekonomiska läget med hög inflation etc. gjorde att det ansågs lämpligt att

tillfälligt behålla mer än vanligt i föreningens kassa. Under 2023 ökade vi amorteringarna till 600 000 kr.

Sedan 2017 har föreningen amorterat ("sparat") enligt följande (kr):

2017	1 267 500
2018	1 260 000
2019	960 000
2020	1 221 000
2021	1 100 000
2022	200 000
2023	600 000

Underhålls- och investeringsplanering


Utgångspunkten för hanteringen av föreningens ekonomi är att föreningen inte bör ha kvar några lån för stambytet, fasadrenoveringen och andra stora underhållsåtgärder när sådana blir aktuella nästa gång, även om t.ex. stambytet bör ligga åtminstone ett par decennier framåt i tiden. Finansieringen av de större underhållsåtgärderna förutsätts kunna ske genom lån. En underhållsplan med förslag till underhållsåtgärder för tiden 2024-2073 föreligger.

Taxeringsvärdet

Taxeringsvärdet är för närvarande 143 577 000 kr. På senare år har det höjts betydligt. År 2013 var det 56 080 000 kr och 1999 endast 14 622 000 kr. Beloppen kan jämföras med 4,5 milj. kr som föreningen betalade för friköpet av föreningens mark.

Negativt resultat

Bokslutet visar på ett negativt resultat, vilket bl.a. kan tillskrivas det förändrade samhällsekonomiska läget med inflation och höjda räntekostnader. Styrelsen har velat avvakta och se om samhällsekonomin stabiliserar sig och på vilken nivå innan man höjde månadsavgifterna. Därför har amorteringarna under några år varit betydligt lägre än tidigare. Det allmänna ekonomiska läget verkar nu ha stabiliserat sig på en nivå högre än tidigare, vilket gör att månadsavgifterna sannolikt måste höjas och amorteringsambitionerna sänkas något. Målsättningen kvarstår dock att de befintliga lånen skall vara betalda innan det återigen blir aktuellt med större underhållsarbeten som stambyten, fasadarbeten m.m. Dessa förutsätts bli lånefinansierade.



Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	81	253	300	312	292
Skuldsättning, kr/kvm	2 984	3 111	3 154	3 650	3 854
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 204	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	201	195	197	173	188
Årsavgifter, kr/kvm	744	744	744	744	744
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	796	801	797	779	769
Nettoomsättning i tkr	3 698	3 744	3 728	3 642	3 595
Resultat efter finansiella poster i tkr	-314	214	760	906	398
Soliditet %	45	45	44	41	37

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändringar under året *	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	137 055	0	0	137 055
Upplåtelseavgifter, kr	3 401 070	0	0	3 401 070
Underhållsfond, kr	2 027 279	0	93 600	2 120 879
Så bundet eget kapital, kr	5 565 404	0	93 600	5 659 004

Fritt eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändringar under året *	Belopp vid årets utgång
Balanserat resultat, kr	6 773 274	214 385	-93 600	6 894 059
Årets resultat, kr	214 385	-214 385	-314 399	-314 399
Så ansamlad vinst/förlust, kr	6 987 659	0	-407 999	6 579 660
Så eget kapital, kr	12 553 063	0	-314 399	12 238 664

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 209 850kr samt lanspråktagande skett med 116 250 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller lanspråktagande från underhållsfonden.

Till Föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 987 659
Årets resultat, kr	-314 399
Reservation till underhållsfond, kr	-93 600
lanspråktagande av underhållsfond, kr	116 250
Summa till Föreningsstämmans förfogande, kr	6 695 910

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 695 910
-----------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 698 981	3 743 654
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 239	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 729 220	3 743 654
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 504 668	-2 208 525
Underhåll enligt plan	Not 5	-116 250	-411 900
Övriga externa kostnader	Not 6	-296 748	-69 325
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-101 962	-96 035
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-577 230	-558 250
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 596 857	-3 344 036
RÖRELSERESULTAT		132 363	399 619
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		23 875	7 618
Räntekostnader och liknande resultatposter		-469 887	-191 954
Övriga finansiella poster	Not 9	-750	-898
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-446 761	-185 234
ÅRETS RESULTAT		-314 399	214 385

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	23 882 746	24 459 976
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>23 882 746</u>	<u>24 459 976</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>23 883 246</u>	<u>24 460 476</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 297	1 036
Avräkningskonto HSB		1 961 913	3 205 396
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	27 725	31 079
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	117 203	176 838
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 109 138</u>	<u>3 414 349</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 000 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 000 000</u>	<u>0</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		5 118	5 118
Bank	Not 15	30 671	30 537
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>35 789</u>	<u>35 655</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 144 927</u>	<u>3 450 004</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>27 028 173</u>	<u>27 910 479</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	137 055	137 055
Upplåtelseavgifter	3 401 070	3 401 070
Fond för yttre underhåll	2 120 879	2 027 279
Summa bundet eget kapital	5 659 004	5 565 404
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 894 059	6 773 274
Årets resultat	-314 399	214 385
Summa fritt eget kapital	6 579 661	6 987 659
Summa eget kapital	12 238 665	12 553 063
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 2 000 000	11 975 000
Summa långfristiga skulder	2 000 000	11 975 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	11 975 000	2 600 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17 46 148	46 148
Leverantörsskulder	223 552	187 801
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 23 182	16 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 521 627	531 512
Summa kortfristiga skulder	12 789 508	3 382 416
Summa skulder	14 789 508	15 357 416
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	27 028 173	27 910 479

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	132 363	399 619
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	577 230	558 250
	<u>709 592</u>	<u>957 869</u>
Erhållen ränta	23 875	7 618
Erlagd ränta	-469 887	-192 852
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>263 581</u>	<u>772 635</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	60 978	6 225
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	32 092	43 763
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>356 651</u>	<u>822 624</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-517 620
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-517 620</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-600 000	-200 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-600 000</u>	<u>-200 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-243 349	105 004
Likvida medel vid årets början	3 241 051	3 136 047
Likvida medel vid årets slut	<u>2 997 702</u>	<u>3 241 051</u>
	-243 349	105 003

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *driftkostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 243 300	3 243 300
Hysesintäkt lokaler	408 084	396 456
Hysesrabatter	-65 000	0
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	84 375	81 810
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	27 622	19 801
Övriga primära intäkter och ersättningar	600	2 287
	<u>3 698 981</u>	<u>3 743 654</u>
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	30 239	0
	<u>30 239</u>	<u>0</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-633 901	-226 783
El	-138 133	-195 613
Uppvärmning	-720 923	-646 797
Vatten	-83 470	-70 038
Renhållning	-203 407	-195 843
TV, bredband, iptelefoni	-136 440	-141 512
Obligatoriska besiktningar	0	-48 750
Serviceavtal	0	-6 062
Hissar serviceavtal & besiktning	-3 163	0
Förvaltningskostnader	-346 818	-267 776
Försäkringar	-69 092	-63 684
Fastighetskatt	-169 246	-163 366
Övriga driftskostnader	-75	-21 363
	<u>-2 504 668</u>	<u>-2 047 587</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	0	-17 500
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-327 040
Underhåll installationer	-18 750	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	-67 360
Underhåll mark och utemiljö	-97 500	0
	<u>-116 250</u>	<u>-411 900</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-4 400	-12 750
Övriga förvaltningskostnader	-214 658	-146 408
Kostnader överlåtelse och panter	-35 382	-27 042
Kontorsutrustning och -material	-420	-375
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 570	-1 767
Konsulter	-3 326	0
Medlemsavgifter HSB	-17 240	-17 240
Stämma och styrelse	-15 753	-11 909
	<u>-296 748</u>	<u>-217 491</u>

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Arvode till styrelsen	-78 736	-78 788
Revisionsarvode	-5 250	0
Sociala avgifter	-17 976	-17 247
	<u>-101 962</u>	<u>-96 035</u>

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-577 230	-558 250
	<u>-577 230</u>	<u>-558 250</u>

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Administrationskostnader	-750	-898
	<u>-750</u>	<u>-898</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 735 934	31 218 314
Årets investering byggnader	0	517 620
Ingående anskaffningsvärde mark	4 528 600	4 528 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 264 534	36 264 534

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-11 804 558	-11 246 308
Årets avskrivningar byggnader	-577 230	-558 250
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 381 788	-11 804 558

Utgående redovisat värde	23 882 746	24 459 976
Redovisade värden byggnader	19 354 146	19 931 376
Redovisade värden mark	4 528 600	4 528 600

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	55 000 000	85 000 000	140 000 000	140 000 000
Lokaler	2 200 000	1 377 000	3 577 000	3 577 000
	57 200 000	86 377 000	143 577 000	143 577 000

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	24 560 000	24 560 000
Summa ställda säkerheter	24 560 000	24 560 000

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	27 725	26 915
Övrig skattefordran	0	4 164
	27 725	31 079

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	8 069	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	109 134	176 838
	117 203	176 838

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån			1 000 000	0
			1 000 000	0

Not 15 BANK

Nordea	30 671	30 537
	30 671	30 537

2023-12-31

2022-12-31

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	1,99%	2024-04-17	3 000 000	0
Nordea	3,07%	2024-08-27	4 675 000	0
Nordea	3,89%	2024-10-16	4 300 000	0
Swedbank	4,83%	2024-03-28	2 000 000	0
			13 975 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

11 975 000

Lån som ska konverteras inom ett år
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

13 975 000

13 975 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

3,34%

13 975 000

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

46 148

46 148

46 148

46 148

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Skatteskuld

1 716

0

Övriga kortfristiga skulder

21 466

16 955

23 182

16 955

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader

54 854

54 854

Förutbetalda årsavgifter och hyror

300 146

299 188

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

166 627

177 470

521 627

531 512

Solna den,

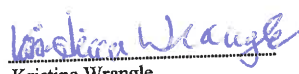
22 april 2024


Dan Ekdahl

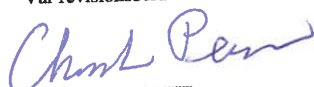
Ara Kanakanian


Anna Carver


Jan Hagman


Kristina Wrangle

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 april 2024 dag som framgår av vår elektroniska underskrift


Christian Persson

Ola Trané

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna, org.nr. 715200-0787

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Klinten i Solna för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 misstag.

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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.

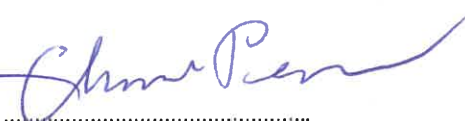
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella 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 överträdelse 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 25/4 2024



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Christian Persson
Av föreningen vald revisor