

# 2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Kungsklippan i Stockholm



Brf KUNGSKLIPPAN



# 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kungsklippan i Stockholm

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 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 "Kassaflödesanalys".

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2039.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer på annan plats i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För närvarande planeras endast mindre amorteringar. För mer information, se not 15, lånenoten.
- Beslut om kommande års årsavgifter fattas av styrelsen i november varje år.

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 för permanent boende och nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1934-03-03 under namnet "HSB Bostadsrättsförening Kungsklippan i Stockholm". Hösten 2003 lämnade föreningen HSB och sedan 2003-11-21 är föreningen registrerad som "Bostadsrättsföreningen Kungsklippan i Stockholm". Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1938-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-31 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

### Styrelsen

Jan Härstedt	Ordförande	
Per Arne Hällqvist	Ledamot	Avgick 2019-02-05
Lotta Karlgren Tumlare	Ledamot	
Anita Laine Stengård	Ledamot	
Lars-Eric Larsson	Ledamot	Avgick 2019-01-15
Margaretha Lund Palmér	Ledamot	
Peter Nilsson	Ledamot	
Yvonne Näsman	Ledamot	
Ulf Rosell	Ledamot	
Jan Ruda	Ledamot	
Artem Rybakov	Ledamot	Avgick 2019-04-25
Reino Svensson	Ledamot	
Ulrik Blomquist	Suppleant	Invald 2019-02-05
Joakim Hagelberg	Suppleant	Invald 2019-04-25
Karo Karadakhi	Suppleant	Invald 2019-04-25
Martin Rosenbach	Suppleant	Avgick 2019-04-25
Christer Ryman	Suppleant	Invald 2019-04-25

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karo Karadakhi, Anita Laine Stengård, Margaretha Lund Palmér, Peter Nilsson, Yvonne Näsman, Jan Ruda och Christer Ryman.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Petter Kindlund	Ordinarie Extern	Certe Revision AB
Mohammad Nasiritousi	Ordinarie Intern	Stämموald revisor
Göran Bång	Suppleant Intern	Stämموald revisorssuppleant

### Valberedning

Niko Björkman	
Eva Lena Jansson	Sammanställande
Anna-Lena Lundgren	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25.

Extra föreningsstämma hölls 2019-02-05. Extra stämma hölls med anledning av omval till styrelsen.

Extra föreningsstämma hölls 2019-05-29. Extra stämma hölls med anledning av stamrenovering.

### Fakta om våra fastigheter

Föreningen äger tolv fastigheter på friköpt mark, förvärvade 1934-1936:

På Kungsklippan Stadsarkivet 2, Diamanten 17, Diamanten 18, Diamanten 19

På Pipersgatan Diamanten 20

På Kungsholmsgatan Diamanten 24, Diamanten 25, Diamanten 26

På Kungsbros strand Bolinders 7, Bolinders 8, Bolinders 9 och Bolinders 10.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1934 - 1938 och består av 12 flerbostadshus.

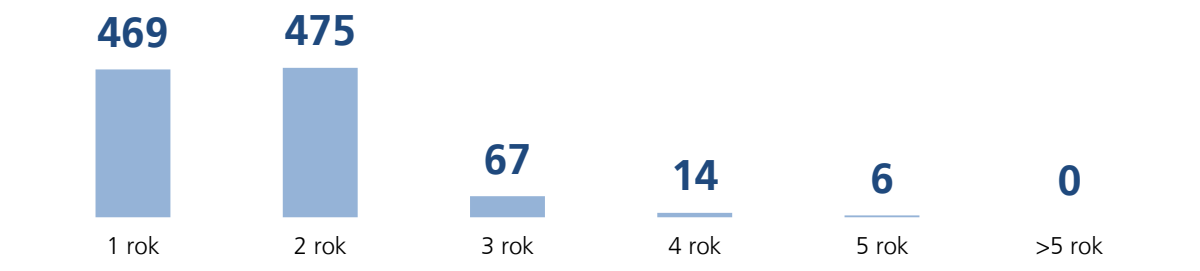
Fastigheternas värdeår är 1934.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 44 583 m<sup>2</sup>, varav 40 482 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 4 101 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 1031 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
47 Kommersiella lokaler	4 101 m <sup>2</sup>	2020-2022

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Gemensamhetsutrymmen

En gästlägenhet och tre gästrum  
Fem takterrasser  
Fyra tvättstugor  
Grovsoprum och återvinningsrum  
Cykel- och barnvagnsrum  
12 parkerings- och 2 garageplatser  
Kanotrum med 9 platser

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2039.  
Underhållsplanen uppdaterades 2019 och uppdateras årligen.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyte av undercentraler	2019 - 2020	
Grindar, skalskydd	2019	
SBA - systematiskt brandskyddsarbete	2019	
Inventeringar inför stambyte Kungsholmsgatan	2019 - 2020	
Markarbeten Kungsbro strand	2018-2019	
OVK Kungsklippan & Pipersgatan	2017 - 2019	Första etappen genomförd

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Gemensamhetslokal i Friskolans lokaler	2019-2020	Beräknas klar april 2020
Stambyte Pipersgatan	2019-2020	Pilotprojekt
Obligatorisk ventilationskontroll Kungsholmsgatan & Kungsbro strand	2020-2021	Andra etappen
Värmeinjusterings	2020-2021	Pågår parallellt med OVK
Renovering gården Pipersgatan	2021	Efter stamrenovering
Upprustning hissar	2021-2029	Löpande efter stamrenovering
Målning trapphus	2021-2029	Löpande efter stamrenovering
Stambyte resterande fastigheter	2021-2029	Beroende på utfall Pilotprojektet

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk förvaltning	Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Medlemsregistret	MyClub

### Övrig information

Brf Kungsklippan har en hemsida ([www.kungsklippan.se](http://www.kungsklippan.se)) med senaste nytt, medlemsinformation och kontaktuppgifter. Då föreningen har att hantera över 100 överlåtelse per år uppmanas intressenter och mäklare att i första hand söka information om föreningen på hemsidan.

För att minska risken för att obehöriga tar sig in i våra portar tillåter vi inte mäklare att ställa upp våra ytterdörrar utan bevakning vid visningar. Mäklarna får inte heller lämna ut våra portkoder till lägenhetsspekulanterna.

Föreningen tillåter endast begränsad andrahandsuthyrning. Korttidsuthyrning, via Airbnb eller liknande tjänster är inte tillåten. Detta eftersom erfarenheterna är att korttidsuthyrning oftare leder till störningar och oro för andra medlemmar i föreningen.

Brf Kungsklippan har som policy att renovering och förändring av exteriör och gemensamma ytor (portuppgångar, trapphus, gårdar mm.) ska utföras i ursprunglig stil ("funkis") och med material av hög kvalitet.

Som medlem är det viktigt att ta del av föreningens renoveringsregler, och om hantverkare anlitas skall även dessa upplysas om föreningens regler för ombyggnad/renovering innan arbete påbörjas.

Föreningen värnar om miljön och om att vårt boende ska vara trivsamt. Därför finns arvoderade medlemmar som är husvärdar, tvättstugevärdar och andra värdar som ser till att det är ordning i våra gemensamma utrymmen.

### Föreningens ekonomi

Budgeten för 2020 redovisas i bilaga. Årsavgiften fastställs i samband med arbetet med kommande års budget, under november månad. I det arbetet tas hänsyn bl.a. till omförhandlade lokalhyreskontrakt, kostnader för innevarande år, planerade förändringar inför kommande år, underhållsprojekt samt förväntad prisutveckling.

Budgeten för 2020 är i balans.

Vi ser att hyresintäkterna fortsatt ökar, ränteläget är fortsatt gynnsamt, kostnadsbesparande åtgärder genomförs samt bostadsrättsföreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt.

Kassaflödet från investeringsverksamheten kommer dock vara negativt, till stor del beroende av stamrenoveringsprojektet. Detta sammantaget har styrelsen tagit i beaktande och bedömt att det finns behov för avgiftshöjning om 4% för 2020.

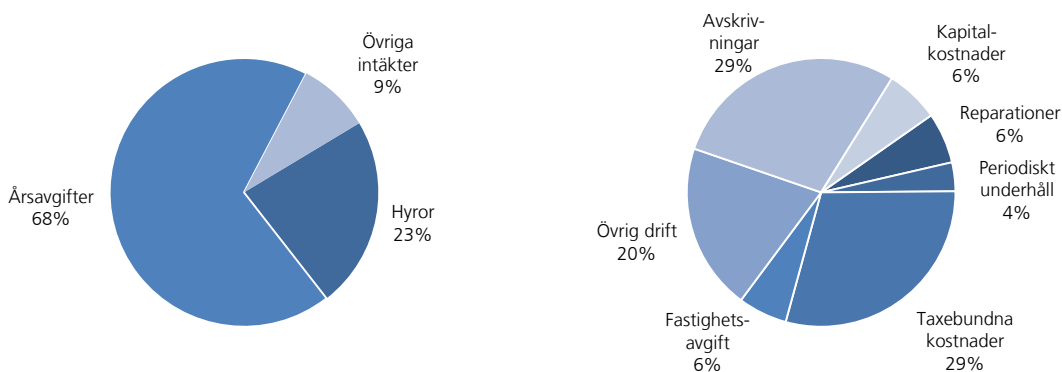
Finansieringen av stamrenoveringsprojektet kommer ske genom tidigare ackumulerade medel (kassan), medel som ackumuleras under kommande år (positivt kassaflöde från löpande verksamhet) samt med upptagande av nya lån.

## Lån

Vid ingången av 2019 uppgick Brf Kungsklippans banklån till 187,4 miljoner kronor. Banklånen har obetydligt amorterats under året och uppgår till 187,3 miljoner kronor vid utgången av 2019.

Under 2019 uppgick den genomsnittliga räntekostnaden till 1,49 % (mot 1,54 % 2018). Under året har ett antal lån förfallit och omsatts med nya lån. Styrelsen bedömer att räntekostnaderna kommer vara något högre under 2020 än under 2019.

## 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

### Stambyte/relining

Rörstammarna i våra fastigheter är slitna och behöver åtgärdas för att säkerställa fastigheternas värde och funktion även i framtiden.

Genom att helrenovera badrummen lyfts badrummens standard till att uppfylla nuförtiden gällande krav/normer för Säker Vatten. Föreningen minimerar därmed risken för att föreningens medlemmar/lokalhyresgäster framgent drabbas av vattenskada (tätskikt/avloppsstam/trycksatt vatten).

Eftersom föreningen är mycket stor med över 1 000 lägenheter fördelade på 12 fastigheter beräknas projektet pågå under kommande decennium. Under 2019 har Reomti anlåtts som entreprenör för en första etapp (Pipersgatan 16-18). Arbetet har inletts: först renoveras friskolans lokaler i bottenplanet, därefter, under våren 2020, kommer lägenheterna att renoveras. Badrummen kommer att få helt nya avloppsstammar och köksstammarna rörinfordras (relining). Alla trycksatta vattenledningar, kall- varm- och varmvattencirkulationsledningar kommer att bytas i sin helhet. Det innebär att badrummen kommer att renoveras i sin helhet, medan köksinredningen till största delen ska kunna behållas. Standarden i badrummen blir god med kakel och klinker och komfortvärme i golv, insteg kommer att sänkas där det är aktuellt. Berörda lägenhetsinnehavare har haft möjlighet att göra vissa val och tillval vad gäller ytskikt och övrig utrustning.

Efter Pipersgatan planeras stammarna i resterande fastigheter att renoveras. Under året beslutade styrelsen om en preliminär turordning baserad på en översiktlig analys av befintliga stammars skick som bland annat grundar sig på invändig filmning av rören. Näst på tur efter Pipersgatan står föreningens fastigheter på Kungsholmsgatan 9, 11 och 13. Turordningen är publicerad på föreningens hemsida som vägledning för medlemmarnas planering, men observera att den är preliminär och kan komma att ändras över tid, beroende av vid var tid gällande förutsättningar, tex uppkomna vattenskador, ekonomi och andra faktorer.

Ovanstående plan för den fortsatta stamreningen är också beroende av att föreningens medlemmar godkänner den.

### **Gemensamhetslokal**

En överenskommelse har träffats med friskolan på Pipersgatan som kommer att göra det möjligt att använda en del av utrymmet som gemensamhetslokal efter skoltid. Styrelsen kommer att under 2020 återkomma med mer detaljer kring hur lokalen kan nyttjas.

### **Renoveringsregler**

Föreningen har uppdaterat sina renoveringsregler. Dessa finns publicerade på hemsidan.

### **Nytt städavtal**

Under våren tecknades avtal med en ny leverantör för städningen av gemensamma utrymmen. I det nya avtalet har en omprioritering skett som innebär att tvättstugorna städas oftare på bekostnad av städning av trapphusen.

### **Billigare bredband**

Ett nytt flerårsavtal har slutits med Ownit som ger snabbare internet (700 -1000 Mbit/sek) och samtidigt lägre månadskostnad än tidigare för föreningens medlemmar.

### **Andrahandsuthyrning**

Föreningens policy för uthyrning har uppdaterats. Om du vill hyra ut din lägenhet måste du alltid ha styrelsens tillstånd och det finns en ansökningsblankett för detta på hemsidan.

### **Värdar**

Föreningen har ett antal engagerade värdar som bidrar till trivseln i vår förening. Under året har flera nya värdar engagerats som ersättare till de som lämnat uppdraget.

Målet är att ha husvärdar i varje fastighet, tvättstuga, återvinningsrum samt en värd för gästrummen och gästlägenheten.

### **Trädgårdar/Yttre miljö**

Föreningens entreprenör sköter den löpande skötseln av grönområdena. Tillkommande arbeten har bland annat varit beskärning av träd och buskar på Kungsklippan för att öka ljusinsläppet till kringliggande fastigheter. Ambitionen har varit att föreningens grönytor ska ha en parkliknande karaktär med liknande standard som stadens grönytor i innerstaden. Föreningen har också stått för inköp av perenner som de boende själva planterat ut i rabatter på Kungsbro strand.



## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 1031 st  
Överlåtelse under året: 116 st  
Pågående beviljade andrahandsuthyrningar per 2019-12-31: 84 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 1354  
Tillkommande medlemmar: 155  
Avgående medlemmar: 141  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 1368

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	909	865	865	865
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta lokaler	2 610	2 665	2 434	2 141
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 627	4 629	5 386	5 386
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	35	28	28
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	167	171	161	160
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	21	23	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	63	70	88	97
Soliditet (%)	21	18	15	16
Resultat efter finansiella poster (tkr)	10 200	3 317	-2 451	1 148
Nettoomsättning (tkr)	53 400	50 964	49 182	47 478

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 40 482 m<sup>2</sup> bostäder och 4 101 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 663 746	0	0	1 663 746
Upplåtelseavgifter	49 768 356	0	0	49 768 356
Fond för yttre underhåll	5 634 542	0	1 154 915	4 479 627
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>57 066 644</b>	<b>0</b>	<b>1 154 915</b>	<b>55 911 729</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-12 508 773	0	2 161 755	-14 670 528
Årets resultat	10 200 443	10 200 443	-3 316 670	3 316 670
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 308 330</b>	<b>10 200 443</b>	<b>-1 154 915</b>	<b>-11 353 858</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>54 758 314</b>	<b>10 200 443</b>	<b>0</b>	<b>44 557 871</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	10 200 443
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 508 772
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 308 329</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Planmässig avsättning till fonden för yttre underhåll	-3 000 000
Avlyft ur fonden för yttre underhåll	1 519 872
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-3 788 457</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	53 399 640	50 964 346
Övriga rörelseintäkter	Not 3	514 131	367 309
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>53 913 771</b>	<b>51 331 655</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-24 095 769	-26 595 546
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 266 245	-3 241 487
Personalkostnader	Not 6	-1 058 343	-956 891
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-12 499 904	-14 080 713
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-19 634
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-40 920 261</b>	<b>-44 894 271</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>12 993 510</b>	<b>6 437 384</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 961	2 244
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 795 028	-3 122 958
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 793 067</b>	<b>-3 120 714</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>10 200 443</b>	<b>3 316 670</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>10 200 443</b>	<b>3 316 670</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	201 524 662	213 935 009
Pågående byggnation	Not 10	10 134 114	755 131
Inventarier	Not 11	297 491	351 056
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>211 956 267</b>	<b>215 041 196</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>211 956 267</b>	<b>215 041 196</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		64 796	63 567
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	46 588 671	28 419 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	324 024	900 134
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>46 977 490</b>	<b>29 382 802</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		987 655	982 103
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>987 655</b>	<b>982 103</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>47 965 146</b>	<b>30 364 905</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>259 921 413</b>	<b>245 406 101</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		51 432 102	51 432 102
Fond för yttre underhåll	Not 14	5 634 542	4 479 627
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>57 066 644</b>	<b>55 911 729</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-12 508 773	-14 670 528
Årets resultat		10 200 443	3 316 670
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 308 330</b>	<b>-11 353 858</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>54 758 314</b>	<b>44 557 871</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	187 306 900	187 376 900
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>187 306 900</b>	<b>187 376 900</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		6 863 380	2 741 114
Skatteskulder		384 088	140 423
Övriga skulder		3 164 759	2 768 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	7 443 971	7 821 629
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 856 198</b>	<b>13 471 330</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>259 921 413</b>	<b>245 406 101</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2019	2018
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	10 200 443	3 316 670
Avskrivningar och utrangeringar	12 499 904	14 100 348
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>22 700 347</b>	<b>17 417 018</b>
<b>före förändringar av rörelsekapital</b>		
Förändringar kortfristiga fordringar	550 525	109 932
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	4 384 869	186 955
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter</b>	<b>4 935 394</b>	<b>296 917</b>
<b>förändring av rörelsekapital</b>		
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>27 635 741</b>	<b>17 713 935</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Byggnader och mark (inkl. pågående byggnationer)	-9 378 982	-1 456 886
Maskiner och inventarier	-35 992	-114 987
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-9 414 974</b>	<b>-1 571 873</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Långfristiga skulder	Not 15	-30 642 000
Insatser och upplåtelseavgifter	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-70 000</b>	<b>-30 642 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>18 150 767</b>	<b>-14 499 938</b>
Likvida medel vid årets början*	27 419 359	41 919 297
Likvida medel vid årets slut*	45 570 126	27 419 359
	<b>18 150 767</b>	<b>-14 499 938</b>

\*Som likvida medel redovisas i kassaflödesanalysen Kassa och Bank samt Klientmedel hos SBC som i balansräkningen redovisas som en Övrig fordran

---

## 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.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till fond för yttre underhåll och förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Avskrivningstakterna för av föreningens anläggningstillgångar har värderats och i vissa fall reviderats från och med 2014 för att bättre avspegla de beräknade nyttjandeperioderna för respektive anläggningstillgång.

Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Stomme & grund	50-100 år	50-100 år
Yttertak	20 år	20 år
Fasad & balkonger	30-50 år	30-50 år
Fönster, dörrar & portar	10-20 år	10-20 år
Stomkomplettering brf	6-30 år	6-30 år
Stomkomplettering medlem	50 år	50 år
Stamledningar	10 år	10 år
Värmesystem	6-20 år	6-20 år
Luftbehandlingssystem	6-30 år	6-30 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Hissar	20 år	20 år
Utemiljö allmänt	10-50 år	10-50 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Årsavgifter	36 781 057	35 030 124
	Hyror lokaler momspliktiga	9 929 411	9 218 140
	Hyror lokaler	1 950 275	2 548 815
	Hyror parkering	368 500	363 500
	Hyror garage	96 000	96 000
	Hyror förråd	93 094	42 819
	Bredbandsintäkter	977 309	977 388
	Hysesrabatt	-86 775	-178 125
	Elintäkter	2 278 348	1 785 050
	Elintäkter moms	364 361	406 823
	Avgift andrahandsuthyrning	311 343	241 986
	Gästlägenhet	336 250	431 571
	Öresutjämning	467	256
		<b>53 399 640</b>	<b>50 964 346</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Fakturerade kostnader	181 540	66 278
	Fakturerade kostnader moms	36 200	3 288
	Försäkringsersättning	0	54 418
	Övriga intäkter	296 391	243 325
		<b>514 131</b>	<b>367 309</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	860 696	826 416
	Fastighetsskötsel beställning	4 528	9 800
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	376 697	374 227
	Fastighetsskötsel gård beställning	46 595	96 792
	Snöröjning/sandning	177 077	174 979
	Städning entreprenad	774 530	974 099
	Städning enligt beställning	18 702	36 708
	Mattvätt/Hyrmattor	77 476	80 571
	OVK Obl. Ventilationskontroll	42 923	83 248
	Hissbesiktning	24 050	23 250
	Myndighetstillsyn	2 360	6 780
	Bevakning	6 662	3 886
	Gemensamma utrymmen	1 044	11 776
	Garage	0	1 234
	Gård	5 578	750
	Serviceavtal	178 479	187 678
	Förbrukningsmateriel	45 060	51 525
	Teleport/hissanläggning	29 600	29 602
	Störningsjour och larm	9 138	28 928
	Brandskydd	109 595	223 910
	Fordon	195	0
		<b>2 790 985</b>	<b>3 226 158</b>



**Not 4**  
**forts.**

DRIFTKOSTNADER	2019	2018
<b>Reparationer</b>		
Brf Lägenheter	49 721	60 442
Lokaler	6 405	80 580
Gemensamma utrymmen	3 202	6 079
Tvättstugor	143 075	156 491
Sophantering/återvinning	316 986	538 364
Vind	0	5 417
Källare	17 293	202 685
Entré/trapphus	94 797	155 477
Lås	51 144	57 302
VVS	420 990	825 100
Värmeanläggning/undercentral	18 770	95 315
Ventilation	67 003	201 742
Elinstallationer	54 480	117 197
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 156	13 351
Hiss	179 724	302 304
Huskropp utvändigt	8 798	2 425
Tak	0	131 243
Fasad	78 133	57 711
Fönster	287 234	249 823
Balkonger/altaner	107 308	187 629
Mark/gård/utemiljö	8 463	12 787
Skador/klotter/skadegörelse	111 014	34 685
Vattenskada	604 543	1 117 067
Övrigt	48 498	12 792
	<b>2 681 737</b>	<b>4 624 011</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Byggnad	303 760	5 649
Lokaler	48 208	31 292
Gemensamma utrymmen	0	35 278
Sophantering/återvinning	0	68 015
Entré/trapphus	21 192	0
VVS	7 068	61 675
Värmeanläggning	660 039	1 009 130
Ventilation	30 044	6 356
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	12 789
Huskropp utvändigt	139 119	0
Tak	0	105 879
Fasad	234 152	0
Fönster	76 290	4 690
Balkonger/altaner	0	16 730
Mark/gård/utemiljö	0	487 603
	<b>1 519 872</b>	<b>1 845 085</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	3 576 033	3 758 217
Värme	7 433 780	7 611 571
Vatten	1 064 488	951 457
Sophämtning/renhållning	208 106	207 917
Grovsopor	538 701	535 245
	<b>12 821 108</b>	<b>13 064 408</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring, avgäld, kabel-tv & bredband	1 687 911	1 617 808
	<b>1 687 911</b>	<b>1 617 808</b>

<b>Not 4 forts.</b>	DRIFTKOSTNADER	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>2 594 157</b>	<b>2 218 077</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>24 095 769</b>	<b>26 595 546</b>
<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Medlemsinformation	14 125	23 954
	Tele- och datakommunikation	120 048	77 108
	Juridiska åtgärder	345 265	424 750
	Inkassering avgift/hyra	48 025	51 251
	Förvaltning	487 104	409 988
	Revisionsarvode extern revisor	57 043	57 539
	Föreningskostnader	190 025	114 016
	Styrelseomkostnader	9 517	7 107
	Fritids- och trivselkostnader	3 711	11 114
	Studieverksamhet	432	0
	Förvaltningsarvode	730 380	708 169
	Förvaltningsarvoden övriga	729 152	721 268
	Administration	41 709	95 922
	Korttidsinventarier	8 039	15 614
	Konsultarvode	438 478	484 274
	Tidningar facklitteratur	5 124	0
	Föreningsavgifter	18 809	18 533
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	19 260	18 890
	Övriga driftskostnader	0	1 990
		<b>3 266 245</b>	<b>3 241 487</b>
<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter & internrevisor	642 232	590 847
	Övriga arvoden	181 583	159 933
	Sociala kostnader	234 528	206 111
		<b>1 058 343</b>	<b>956 891</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Stomme och grund K3	1 308 637	1 308 637
	Yttertak K3	25 435	25 435
	Fasader/balkonger K3	4 376 080	4 376 080
	Fönster/dörrar och portar K3	241 382	241 382
	Stomkomplettering förening K3	3 650 369	3 767 840
	Stomkomplettering medlem K3	103 529	103 529
	Stamledningar VA K3	368 939	368 939
	Värmesystem K3	410 174	402 900
	Luftbehandlingssystem K3	54 093	54 093
	Fastighetsl inkl. svagström K3	1 663 488	1 663 488
	Hissar K3	0	1 377 055
	Utemiljö allmänt K3	208 222	313 351
	Inventarier	89 557	77 984
		<b>12 499 904</b>	<b>14 080 713</b>
<b>Not 8</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Förlust avyttring inventarier	0	19 634
		<b>0</b>	<b>19 634</b>
<b>Not 9</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	352 937 781	351 995 997
	Nyanskaffningar	0	941 784
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>352 937 781</b>	<b>352 937 781</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-139 002 772	-125 000 042
	Årets avskrivningar enligt plan	-12 410 348	-14 002 729
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-151 413 119</b>	<b>-139 002 772</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>201 524 662</b>	<b>213 935 009</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 189 931	1 189 931
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	450 031 000	382 656 000
	Taxeringsvärde mark	971 396 000	662 327 000
		<b>1 421 427 000</b>	<b>1 044 983 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	1 303 800 000	961 200 000
	Lokaler	117 627 000	83 783 000
		<b>1 421 427 000</b>	<b>1 044 983 000</b>

<b>Not 10</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	755 131	240 028
	Nyanskaffningar	9 613 136	1 456 887
	Avgår aktiverat/kostnadsfört	-234 152	-941 784
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>10 134 114</b>	<b>755 131</b>
<b>Not 11</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	1 020 033	929 088
	Nyanskaffningar	35 992	114 987
	Utrangering/försäljning	0	-24 042
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 056 025</b>	<b>1 020 033</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-668 977	-595 401
	Årets avskrivningar enligt plan	-89 557	-77 984
	Utrangering/försäljning	0	4 408
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-758 534</b>	<b>-668 977</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>297 491</b>	<b>351 056</b>
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Kundfordringar	1 139 343	1 139 343
	Osäkra kundfordringar	-1 071 079	-1 071 079
	Skattekonto	1 935 267	1 901 393
	Klientmedel hos SBC	44 582 469	26 437 256
	Inkasso	2 670	0
	Fordringar kreditfakturer	0	12 188
		<b>46 588 671</b>	<b>28 419 101</b>
<b>Not 13</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Försäkring	0	368 340
	Kabel-TV	67 724	66 734
	Serviceavtal	30 960	36 588
	Bredband	105 060	244 110
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	19 640	19 260
	Tele- och datakommunikation	0	3 321
	Brandskydd	3 642	0
	Teleport & hissanläggning	35 477	29 600
	Bevakning	1 666	1 666
	Markavgäld	10 826	15 950
	Störningsjour & larm	1 156	1 126
	Upplupen intäkt vidarefakturerering	47 873	3 288
	Upplupen hyresintäkt lokal	0	110 151
		<b>324 024</b>	<b>900 134</b>

<b>Not 14</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	4 479 627	6 213 921
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	3 000 000	3 000 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 845 085	-4 734 294
	<b>Vid årets slut</b>	<b>5 634 542</b>	<b>4 479 627</b>

<b>Not 15</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Löptid	Villkorsändringsdag
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31		
Handelsbanken	1,340%	2 944 000	2 944 000	5 år	2020-01-30
Handelsbanken	0,450%	8 286 300	8 286 300	3 mån	2020-04-30
Handelsbanken	0,450%	6 970 000	6 970 000	3 mån	2020-04-30
Handelsbanken	0,450%	7 340 000	7 340 000	3 mån	2020-04-30
Handelsbanken	0,450%	8 463 600	8 463 600	3 mån	2020-04-30
Handelsbanken	0,450%	10 620 000	10 620 000	3 mån	2020-04-30
Handelsbanken	0,450%	14 367 500	14 367 500	3 mån	2020-04-30
Handelsbanken	0,940%	20 000 000	20 000 000	5 år	2021-10-30
Handelsbanken	1,450%	4 702 500	4 702 500	5 år	2023-01-30
Handelsbanken	2,290%	5 000 000	5 000 000	10 år	2025-09-01
Handelsbanken	2,290%	5 000 000	5 000 000	10 år	2025-09-01
Handelsbanken	2,290%	5 000 000	5 000 000	10 år	2025-09-01
Handelsbanken	2,290%	5 000 000	5 000 000	10 år	2025-09-01
Handelsbanken	2,330%	10 000 000	10 000 000	10 år	2025-10-30
Handelsbanken	2,380%	6 900 000	6 900 000	10 år	2025-12-01
Handelsbanken	2,270%	10 000 000	10 000 000	10 år	2027-09-30
Handelsbanken	2,210%	10 000 000	10 000 000	10 år	2027-10-30
Handelsbanken	2,210%	6 860 000	6 930 000	10 år	2027-12-01
Handelsbanken	2,420%	5 000 000	5 000 000	10 år	2028-01-30
Handelsbanken	1,800%	4 753 000	4 753 000	10 år	2029-04-30
Handelsbanken	1,800%	5 000 000	5 000 000	10 år	2029-04-30
Handelsbanken	1,800%	5 000 000	5 000 000	10 år	2029-04-30
Handelsbanken	1,800%	10 000 000	10 000 000	10 år	2029-04-30
Handelsbanken	1,250%	3 100 000	3 100 000	10 år	2029-12-01
Handelsbanken	1,250%	7 000 000	7 000 000	10 år	2029-12-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>187 306 900</b>	<b>187 376 900</b>		
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut*	0	0		
		<b>187 306 900</b>	<b>187 376 900</b>		

\*Amorteringar enligt fast amorteringsplan nästkommande räkenskapsår

<b>Not 16</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	255 385 900	255 385 900

<b>Not 17</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Städning entreprenad	58 276	0
El	308 517	398 535
Värme	921 615	1 043 874
Vatten	176 769	0
Sophämtning	63 787	106 091
Extern revisor	65 000	65 000
Arvoden	17 303	11 375
Sociala avgifter	5 437	3 574
Ränta	316 922	351 879
Avgifter och hyror	5 315 620	5 292 954
Brandskydd	4 283	35 493
Brf Lägenheter	5 304	6 277
Tvättstuga	3 653	2 326
Sophantering/återvinning	25 392	40 297
Källare	913	56 875
Entré/trapphus	0	77 932
Lås	609	2 326
VVS	8 524	68 840
Ventilation	1 218	0
Hiss	1 827	37 472
Huskropp utvändigt	609	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 999	2 908
Vattenskada	12 738	5 950
Konsultarvode	0	23 136
Juridiska Åtgärder	25 216	5 263
Förvaltning	81 893	84 559
Elinstallationer	0	20 086
Lokaler	0	5 900
Fönster	7 721	0
Värmeanläggning enl UH-plan	1 522	5 859
Mark/gård/utemiljö	5 522	0
Ventilation enl UH-plan	1 043	0
Snöröjning/sandning	0	19 364
Värmeanläggning/undercentral	0	34 692
Övrigt underhåll	3 739	12 792
	<b>7 443 971</b>	<b>7 821 629</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

---

**Höjd årsavgift**

Årsavgiften har höjts med 4 % från 1 januari 2020.

**Stambyte/relining**

Föreningen har med hjälp av en entreprenör slutfört en detaljinventering på Kungsholmsgatan för att kunna detaljplanera kommande etapper av stambyte/relining i berörda fastigheter.

**Teknisk förvaltning**

Avtalet med föreningens tekniska förvaltare Einar Mattson AB har sagts upp till slutet av 2020. Upphandlingen av ny teknisk förvaltning har inletts.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 1 / 4 2020



Jan Härstedt  
Ordförande



Jan Ruda  
Ledamot



Lotta Karlgren Tumlare  
Ledamot



Anita Laine Stengård  
Ledamot



Ulf Rosell  
Ledamot



Margaretha Lund Palmér  
Ledamot



Peter Nilsson  
Ledamot

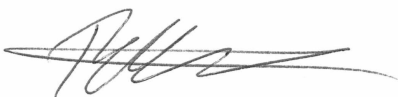


Yvonne Näsman  
Ledamot



Reino Svensson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 / 4 2020



Petter Kindlund  
Auktoriserad revisor  
Certe Revision AB



Mohammad Nasiritousi  
Intern revisor



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungsklippan i Stockholm

Org.nr 702001-2253

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungsklippan i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den interna revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *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, 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### ***Den interna revisorns ansvar***

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed 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 Kungsklippan i Stockholm för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 1 april 2020

Certe Revision AB



---

Petter Kindlund  
Auktoriserad revisor



---

Mohammad Nasiritousi  
Intern revisor

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Rörelsens intäkter	55 137 100	53 913 771	53 284 000
	<b>55 137 100</b>	<b>53 913 771</b>	<b>53 284 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	-2 943 500	-2 790 985	-4 418 605
Reparationer	-4 327 485	-2 681 737	-3 985 446
Periodiskt underhåll	-5 450 000	-1 519 872	-1 505 000
Taxebundna kostnader	-13 233 811	-12 821 108	-12 713 000
Övriga driftskostnader	-1 288 638	-1 687 911	-1 631 780
Fastighetsskatt	-2 597 000	-2 594 157	-2 263 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-3 016 264	-3 266 245	-2 829 200
Personalkostnader	-1 262 000	-1 058 343	-1 070 000
Avskrivningar och nedskrivningar	-11 833 000	-12 499 904	-14 086 000
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-45 951 698</b>	<b>-40 920 261</b>	<b>-44 502 031</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>9 185 402</b>	<b>12 993 510</b>	<b>8 781 969</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Finansiella intäkter och kostnader	-2 877 000	-2 793 067	-3 000 000
	<b>-2 877 000</b>	<b>-2 793 067</b>	<b>-3 000 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>6 308 402</b>	<b>10 200 443</b>	<b>5 781 969</b>

# 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](http://WWW.SBC.SE)