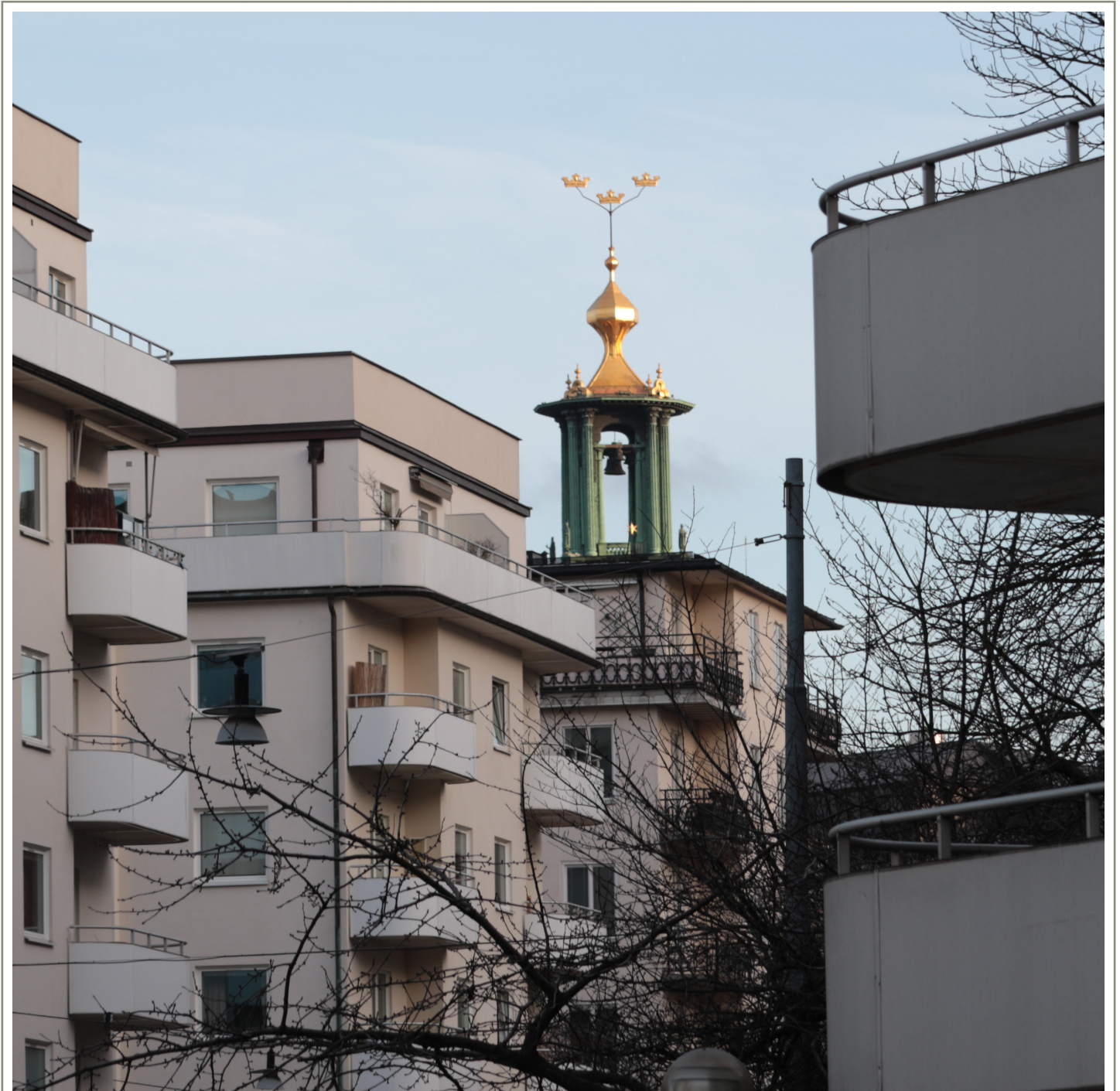


# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Kungsklippan i Stockholm



# 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 bostads-

rättsföreningen. 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.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### 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 2021.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2041.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer på en 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 14, 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
Ulrik Blomquist	Ledamot
Joakim Hagelberg	Ledamot
Leena Larsson	Ledamot
Peter Nilsson	Ledamot
Diana Redeker	Ledamot
Jan Ruda	Ledamot
Reino Svensson	Ledamot
David Åkerlund	Ledamot
Eric Bergholm	Suppleant
Zaid Johansen	Suppleant
Karo Karadakhi	Suppleant
Yvonne Näsman	Suppleant

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

Joakim Hagelberg, Jan Härstedt, Karo Karadakhi, Leena Larsson, Peter Nilsson, Yvonne Näsman och Jan Ruda.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Karolina Lövström	Ordinarie Extern	BDO Sverige
Mohammad Nasiritousi	Ordinarie Intern	Stämмоvald revisor
Göran Bång	Suppleant Intern	Stämмоvald revisorssuppleant

### Valberedning

Niko Björkman	
Anita Laine Stengård	Sammanställande
Anna-Lena Lundgren	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-28.

### 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 Folksam.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1934 - 1938 och består av 12 flerbostadshus.

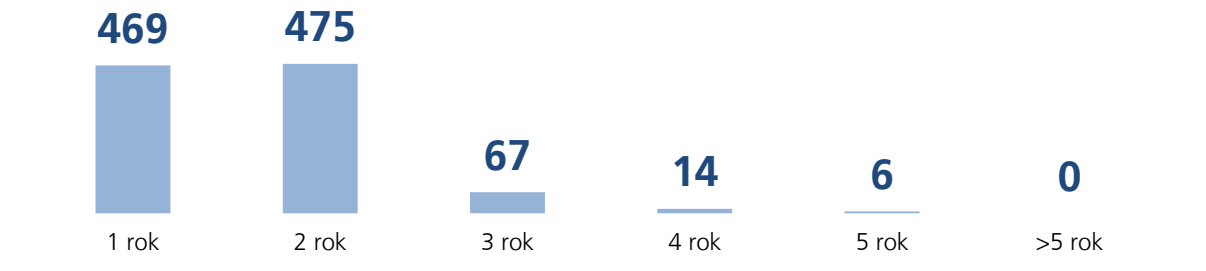
Fastigheternas värdeår är 1934.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 44 597 m<sup>2</sup>, varav 40 482 m<sup>2</sup> utgör boyta och 4 115 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 1031 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
47 Kommersiella lokaler	4 115 m <sup>2</sup>	2020-2030

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 2021 och sträcker sig fram till 2041.  
Underhållsplanen uppdaterades 2022-01-15 och uppdateras årligen.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stampolning Kungsbro Strand	2021	Skär vart 6:e år
Stampolning Kungsklippan	2021	Skär vart 6:e år
Partiellt stambyte Kungsbro Strand 25	2021	Tidigarelagt genomförande pga vattenskada.
Kompletterande inventeringar och förberedelser inför stambyte Kungsholmsgatan	2021	Utfört av AFRY
Åtgärdande av vissa fel från genomfört Stambyte Pipersgatan	2021	
Grindar, skalskydd	2019 - 2022	Försenat på grund av reklamerat utförande. Åtgärdas klart 2022.

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Renovering gården Pipersgatan	2022-2023	
Stambyte Kungsholmsgatan	2022-2023	
Värmeinjusterings	2022-2023	Pågår parallellt med OVK
Obligatorisk ventilationskontroll Kungsholmsgatan & Kungsbro Strand	2022-2023	Andra etappen
Upprustning hissar	2022-2030	Löpande efter stamrenovering
Målning trapphus	2022-2030	Löpande efter stamrenovering
Stambyte resterande fastigheter	2023-2029	

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service i Stockholm AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Medlemsregistret	MyClub

### **Övrig information**

#### ***Hemsidan***

Brf Kungsklippan har en hemsida ([www.kungsklippan.se](http://www.kungsklippan.se)) med senaste nytt, medlemsinformation och kontaktuppgifter. Då föreningen har över 1 300 medlemmar och har att hantera över 100 överlåtelse per år uppmanas intressenter och mäklare att i första hand söka information om föreningen på hemsidan.

#### ***Uppställning av dörrar***

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 lägenhetspekulanterna.

#### ***Andrahandsuthyrning – Airbnb***

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.

#### ***Renovering***

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. Upplysningsvis är det inte tillåtet att utan föreningens godkännande göra ingrepp i fasader och på balkonger. 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. Under rådande förhållanden där många medlemmar är hänvisade till att arbeta hemifrån uppmanas till extra hänsyn vid planering och genomförande av rivnings- och ombyggnadsarbete i lägenheterna.

## **Föreningens ekonomi**

### ***Budgeten***

Budgeten för 2022 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 2022 är i balans.

Trots en vakansökning p.g.a. covid-19 ser vi att hyresintäkterna är fortsatt goda, 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 stamreoveringsprojektet. Detta sammantaget har styrelsen tagit i beaktande och bedömt att det finns behov för avgiftshöjning om 2% för 2022.

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

### ***IMD (Individuell mätdata)***

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats avseende IMD för el för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjorda under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

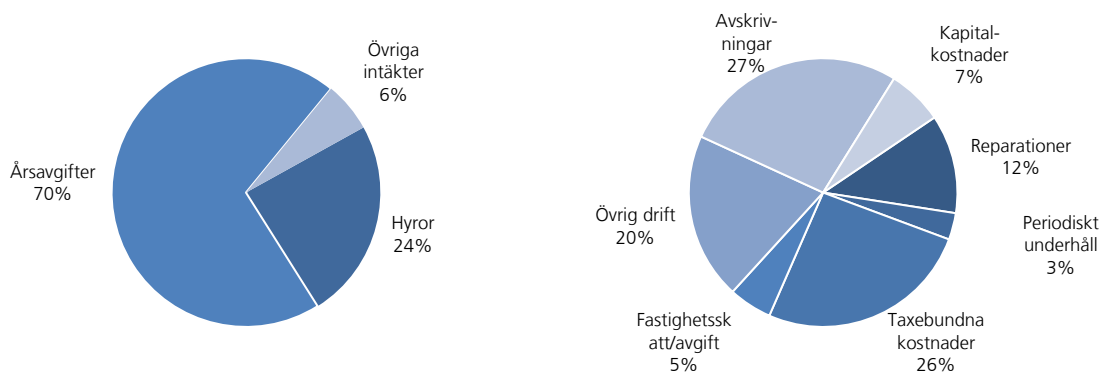
### ***Lån***

Vid ingången av 2021 uppgick Brf Kungsklippans banklån till 187,3 miljoner kronor. Banklånen har obetydligt amorterats under året och uppgår till 187,3 miljoner kronor vid utgången av 2021. Under 2021 uppgick den genomsnittliga räntekostnaden till 1,84 % (mot 1,51 % 2020). Under året har ett lån förfallit och omsatts med ett nytt lån på lång löptid, detta för att minimera ränterisken i och med ett upplåningsbehov för kommande stamreovering. Styrelsen bedömer att räntekostnaderna kommer vara högre under 2022 än under 2021.

### ***Årsavgifter***

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 2 % och enligt styrelsens beslut så höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ny teknisk förvaltare

Vid årsskiftet bytte föreningen teknisk förvaltare till Fastighetsägarna Service. Nu har det gått ett år och det sker kontinuerliga avstämningsmöten för att löpande förbättra samarbetet.

### Stamreoveringen

Stamreoveringens första fas på Pipersgatan slutfördes under året. Stamreoveringens första fas berörde drygt åtta procent av föreningens lägenheter och de lärdomar som styrelsen dragit kommer att vara till stor nytta inför stamreoveringen i de resterande 92 procenten av lägenhetsbeståndet. Under året slutfördes även den slutliga utvärderingen av stamreoveringsprojektet på Pipersgatan 16-18 som kan laddas ned på hemsidan.

Fas två, vilken involverar hela Kungsholmsgatan, var beräknad att påbörjas under 2021 men bland annat på grund av covid-19 beslutade styrelsen att skjuta på igångsättandet till 2022 i syfte att fullfölja projektet på så ett effektivt och ansvarsfullt sätt som möjligt.

Vidare hade vi glädjen att meddela att vi gick i mål med en viktig pusselbit för vårt fortsatta arbete med stamreoveringen. Ett avtal tecknades med AFRY avseende konsulttjänster för projektledning av stamreovering. Styrelsen har tillsammans med AFRY även haft ett informationsmöte den 25 november med berörda medlemmar på Kungsholmsgatan.

### Corona-pandemin / Covid-19

Vi kan inledningsvis konstatera att covid-19 har fortsatt stor påverkan på samhället som helhet och även på vår bostadsrättsförenings verksamhet och ekonomi. Vi har många äldre medlemmar som i extra hög grad har påverkats av de restriktioner och rekommendationer som meddelats under året. Även föreningens löpande verksamhet har påverkats genom att sedvanliga medlems- och informationsmöten inte kunnat genomföras och att årsstämman, med stort deltagande, men inte utan utmaningar, kom att genomföras digital. För att minska risken för smittspridning har även föreningens expedition haft mer begränsade öppettider än normalt. Flera av föreningens lokalhyresgäster har drabbats mycket hårt av covid-19. Vissa hyresgäster har haft svårt att betala sina lokalhyror, och för några har pandemin varit ett så hårt slag att verksamheten har upphört helt. Detta har fått till följd att antalet outhyrda lokaler ökat och att föreningens hyresintäkter minskat något under året. Styrelsen bedömer att påverkan på föreningens ekonomi är begränsad.



### **Trädgårdsavtal**

Under hösten valde föreningen att säga upp avtalet med Två Smälänningar som har haft ansvar för föreningens trädgårdsskötsel. Föreningen skickade ut en anbudsfrågan med förtydliganden och tillägg av vissa tjänster.

Den offert som bedömdes uppfylla föreningens krav och pris inkom från Två Smälänningar. Med anledning av detta tecknades ett nytt trädgårdsavtal med Två Smälänningar i början av 2022.

### **Gemensamhetsutrymmen**

Under året har föreningen investerat i gemensamhetsutrymmen såsom takterrasser och innergårdar. Föreningen har bland annat köpt in nya möbler till våra fina takterrasser. Vidare har vi inhandlat en efterlängtd grill samt tagit bort buskage på innergården mellan Kungsbros Strand 17 och 19. Den nya gemensamhetslokalen som tagits fram i samråd med friskolan på Pipersgatan har färdigställts, men lanseringen har skjutits upp på grund av rådande smittoläge. Styrelsen kommer att återkomma med fler detaljer kring hur lokalen kan disponeras under året 2022.

### **Nytt försäkringsbolag och ny externrevisor**

Under hösten sa föreningen upp avtalet med försäkringsbolaget Brandkontoret. Nytt försäkringsbolag från och med 2022 är Folksam. Vidare har föreningen under året bytt extern revisor till BDO.

### **Vårdar**

Brf Kungsklippan har engagerade vårdar som bidrar mycket till trivselen i vår förening. Att vara värd är ett arvoderat och betydelsefullt uppdrag. Föreningen värnar om att vårt boende ska vara trivsamt. Därför har vi valt att fortsätta med ordningen att ha arvoderade medlemmar som husvärdar, tvättstugevärdar och andra värduppdrag som ser till att det är ordning i våra gåstrum och vår gästlägenhet samt i våra återvinnings- och grovsoprum. På hemsidan och på anslagstavlor finner du namnen på alla våra uppskattade vårdar.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 1031 st  
Överlåtelser under året: 127 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 84 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 1377  
Tillkommande medlemmar: 151  
Avgående medlemmar: 161  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 1367

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	963	945	909	865
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta lokaler	2 834	2 508	2 610	2 665
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 623	4 625	4 627	4 629
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	41	18	21	35
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	163	149	167	171
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	25	24	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	77	63	63	70
Soliditet (%)	24	23	21	18
Resultat efter finansiella poster (tkr)	4 504	6 766	10 200	3 317
Nettoomsättning (tkr)	55 649	52 646	53 400	50 964

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 40 482 m<sup>2</sup> bostäder och 4 115 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	4 495 078	0	-2 619 592	7 114 670
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>55 927 180</b>	<b>0</b>	<b>-2 619 592</b>	<b>58 546 772</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	5 596 751	0	9 385 209	-3 788 458
Årets resultat	4 504 071	4 504 071	-6 765 617	6 765 617
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>10 100 822</b>	<b>4 504 071</b>	<b>2 619 592</b>	<b>2 977 159</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>66 028 002</b>	<b>4 504 071</b>	<b>0</b>	<b>61 523 931</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	4 504 071
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 596 751
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>10 100 822</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Planmässig reservering till fonden för yttre underhåll	-3 000 000
Avlyft ur fonden för yttre underhåll	1 636 913
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>8 737 735</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	55 649 398	52 645 613
Övriga rörelseintäkter	Not 3	163 799	571 755
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>55 813 197</b>	<b>53 217 368</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-27 973 260	-26 455 228
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 381 531	-4 311 069
Personalkostnader	Not 6	-1 647 386	-1 201 994
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-13 862 987	-11 657 468
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-47 865 163</b>	<b>-43 625 759</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>7 948 034</b>	<b>9 591 609</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 917	1 164
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 445 880	-2 827 156
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 443 963</b>	<b>-2 825 992</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>4 504 071</b>	<b>6 765 617</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>4 504 071</b>	<b>6 765 617</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	231 516 869	190 089 671
Pågående byggnation	Not 9	696 205	52 986 431
Inventarier	Not 10	409 749	372 358
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>232 622 823</b>	<b>243 448 460</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>232 622 823</b>	<b>243 448 460</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 159 323	1 335 845
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	35 104 121	16 342 785
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	592 098	669 722
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>36 855 542</b>	<b>18 348 352</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		33 693	9 700
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>33 693</b>	<b>9 700</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>36 889 235</b>	<b>18 358 052</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>269 512 058</b>	<b>261 806 512</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		51 432 102	51 432 102
Fond för yttre underhåll	Not 13	4 495 078	7 114 670
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>55 927 180</b>	<b>58 546 772</b>
<b>Balanserad vinst</b>			
Balanserat resultat		5 596 751	-3 788 458
Årets resultat		4 504 071	6 765 617
<b>Summa balanserad vinst</b>		<b>10 100 822</b>	<b>2 977 159</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>66 028 002</b>	<b>61 523 931</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	187 096 900	167 166 900
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>187 096 900</b>	<b>167 166 900</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	70 000	20 070 000
Leverantörsskulder		5 020 544	2 382 769
Skatteskulder		304 711	631 149
Övriga skulder		2 593 779	2 527 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	8 398 122	7 504 274
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 387 156</b>	<b>33 115 681</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>269 512 058</b>	<b>261 806 512</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2021	2020
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	4 504 071	6 765 617
Avskrivningar och utrangeringar	13 862 987	11 657 468
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>18 367 058</b>	<b>18 423 084</b>
<b>före förändringar av rörelsekapital</b>		
Förändringar kortfristiga fordringar	822 488	-2 159 557
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	3 271 475	-4 810 518
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital</b>	<b>4 093 964</b>	<b>-6 970 074</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>22 461 021</b>	<b>11 453 010</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Byggnader och mark (inkl. pågående byggnationer)	-2 875 911	-42 968 904
Maskiner och inventarier	-161 438	-180 757
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 037 349</b>	<b>-43 149 661</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Långfristiga skulder	Not 14	-70 000
Insatser och upplåtelseavgifter	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-70 000</b>	<b>-70 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>19 353 672</b>	<b>-31 766 651</b>
Likvida medel vid årets början*	13 803 474	45 570 126
Likvida medel vid årets slut*	33 157 146	13 803 474
	<b>19 353 672</b>	<b>-31 766 651</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 svenska 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>2021</b>	<b>2020</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	10-40 år	10 år
Värmesystem	6-20 år	6-20 år
Luftbehandlingssystem	6-20 år	6-20 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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Årsavgifter	39 004 045	38 252 688
	Hyror lokaler momspliktiga	8 590 885	9 578 559
	Hyror lokaler	4 252 686	1 918 164
	Hyror parkering	366 000	366 000
	Hyror garage	96 000	96 000
	Hyror förråd	142 504	130 557
	Bredbandsintäkter	630 768	630 870
	Hyresrabatt	-150 419	-49 404
	Elintäkter	0	132 488
	Elintäkter moms	2 195 988	997 881
	Avgift andrahandsuthyrning	313 239	386 395
	Gästlägenhet	207 400	206 150
	Öresutjämning	302	-735
		<b>55 649 398</b>	<b>52 645 613</b>

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret avseende elintäkter och elintäkter moms.

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Fakturerade kostnader	27 008	23 607
	Fakturerade kostnader moms	0	11 941
	Övriga erhållna bidrag	0	7 114
	Försäkringsersättning	0	473 565
	Övriga intäkter	136 791	55 527
		<b>163 799</b>	<b>571 755</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	1 233 316	894 190
	Fastighetsskötsel beställning	25 118	12 399
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	262 250	397 340
	Fastighetsskötsel gård beställning	27 265	27 041
	Snöröjning/sandning	211 068	57 172
	Städning entreprenad	699 248	699 635
	Städning enligt beställning	71 194	75 851
	Mattvätt/Hyrmattor	42 244	76 184
	Sotning	0	6 537
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	14 207
	Hissbesiktning	25 652	24 853
	Myndighetstillsyn	12 915	397 762
	Bevakning	9 098	9 217
	Gemensamma utrymmen	13 925	0
	Gård	15 084	415
	Serviceavtal	205 330	186 083
	Förbrukningsmateriel	67 590	68 849
	Teleport/hissanläggning	31 844	35 477
	Störningsjour och larm	62 598	26 866
	Brandskydd	19 808	112 913
		<b>3 035 547</b>	<b>3 122 990</b>



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

DRIFTKOSTNADER	2021	2020
<b>Reparationer</b>		
Brf Lägenheter	168 120	198 591
Lokaler	210 857	70 139
Gemensamma utrymmen	17 218	8 621
Tvättstugor	297 823	206 733
Sophantering/återvinning	403 368	290 368
Vind	0	1 141
Källare	7 344	28 981
Entré/trapphus	41 366	50 768
Lås	93 235	97 939
VVS	814 134	555 421
Värmeanläggning/undercentral	97 854	8 580
Ventilation	129 865	61 062
Elinstallationer	97 031	64 314
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 876	7 012
Bredband	2 442	929
Hiss	141 179	228 407
Huskropp utvändigt	10 216	8 244
Tak	1 350	0
Fasad	89 470	45 645
Fönster	355 773	256 668
Balkonger/altaner	107 554	63 704
Mark/gård/utemiljö	11 112	38 533
Skador/klotter/skadegörelse	40 313	75 407
Vattenskada	2 926 874	943 205
Övrigt	22 794	3 091
	<b>6 092 167</b>	<b>3 313 501</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Lokaler	3 875	109 611
Entré/trapphus	211 236	0
VVS	599 335	5 265 502
Stambyte	372 009	0
Värmeanläggning	0	5 920
Ventilation	0	50 696
Hiss	0	132 003
Huskropp utvändigt	0	7 109
Fasad	425 265	0
Fönster	0	48 750
Balkonger/altaner	21 500	0
Mark/gård/utemiljö	3 694	0
	<b>1 636 913</b>	<b>5 619 592</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	4 032 726	1 925 425
Värme	7 262 762	6 630 026
Vatten	1 169 231	1 112 625
Sophämtning/renhållning	257 350	221 962
Grovsopor	558 151	557 379
	<b>13 280 220</b>	<b>10 447 417</b>

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret avseende kostnaderna för el..

<b>Not 4</b>		<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>forts.</b>	DRIFTKOSTNADER		
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring, avgäld, kabel-tv & bredband	1 242 694	1 291 719
		<b>1 242 694</b>	<b>1 291 719</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>2 685 719</b>	<b>2 660 009</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>27 973 260</b>	<b>26 455 228</b>
<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	500	0
	Medlemsinformation	14 825	39 695
	Tele- och datakommunikation	118 799	93 015
	Juridiska åtgärder	1 150 105	628 169
	Inkassering avgift/hyra	39 773	42 731
	Hysesförluster	30 741	0
	Förvaltning	375 704	941 415
	Revisionsarvode extern revisor	58 733	57 655
	Föreningskostnader	137 145	218 482
	Styrelseomkostnader	33 525	32 472
	Fritids- och trivselkostnader	3 855	7 577
	Förvaltningsarvode	757 499	742 050
	Förvaltningsarvoden övriga	925 009	729 498
	Administration	101 912	251 334
	Korttidsinventarier	123 418	29 721
	Konsultarvode	471 502	451 956
	Tidningar facklitteratur	0	6 756
	Föreningsavgifter	18 444	18 904
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	20 040	19 640
		<b>4 381 531</b>	<b>4 311 069</b>
<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	1 300 058	953 154
	Sociala kostnader	347 328	248 840
		<b>1 647 386</b>	<b>1 201 994</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</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	5 008 000	2 820 638
	Stomkomplettering medlem K3	103 529	103 529
	Stamledning VA K3	368 939	368 939
	Värmesystem K3	413 253	413 253
	Luftbehandlingssystem K3	57 761	57 761
	Fastighetsel inkl. svagström K3	1 663 488	1 663 488
	Utemiljö allmänt K3	172 437	172 437
	Inventarier	124 047	105 890
		<b>13 862 987</b>	<b>11 657 468</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	353 054 368	352 937 781
	Nyanskaffningar	55 166 137	116 587
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>408 220 505</b>	<b>353 054 368</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-162 964 697	-151 413 119
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 738 940	-11 551 577
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-176 703 636</b>	<b>-162 964 697</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>231 516 869</b>	<b>190 089 671</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 189 931	1 189 931
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	450 146 000	450 146 000
	Taxeringsvärde mark	971 803 000	971 803 000
		<b>1 421 949 000</b>	<b>1 421 949 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	1 303 800 000	1 303 800 000
	Lokaler	118 149 000	118 149 000
		<b>1 421 949 000</b>	<b>1 421 949 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	52 986 431	10 134 114
	Nyanskaffningar	2 875 911	42 968 904
	Avgår aktiverat/kostnadsfört	-55 166 137	-116 587
		<b>696 205</b>	<b>52 986 431</b>

<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 236 782	1 056 025
	Nyanskaffningar	161 438	180 757
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 398 220</b>	<b>1 236 782</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-864 424	-758 534
	Årets avskrivningar enligt plan	-124 047	-105 890
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-988 471</b>	<b>-864 424</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>409 749</b>	<b>372 358</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Kundfordringar	68 264	1 139 343
	Osäkra kundfordringar	0	-1 071 079
	Skattekonto	1 912 404	2 285 874
	Momsavräkning	0	102 842
	Klientmedel hos SBC	32 073 151	13 793 774
	Fordringar	0	77 124
	Fordringar kreditfakturor	0	14 906
	Räntekonto hos SBC	1 050 302	0
		<b>35 104 121</b>	<b>16 342 785</b>
<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Försäkring	157 331	379 210
	Kabel-TV	69 667	68 035
	Serviceavtal	40 722	52 013
	Bredband	157 590	105 060
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	20 240	20 040
	Teleport & hissanläggning	32 558	31 844
	Bevakning	2 691	2 665
	Markavgäld	16 561	10 855
	Juridiska åtgärder	94 738	0
		<b>592 098</b>	<b>669 722</b>
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	7 114 670	5 634 542
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	3 000 000	3 000 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-5 619 592	-1 519 872
	<b>Vid årets slut</b>	<b>4 495 078</b>	<b>7 114 670</b>

**Not  
14**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Löptid</b>	<b>Villkors- ändrings- dag</b>
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%	6 720 000	6 790 000	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%	10 000 000	10 000 000	10 år	2029-04-30
Handelsbanken	1,800%	5 000 000	5 000 000	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
Handelsbanken	1,300%	2 944 000	2 944 000	10 år	2029-12-01
Handelsbanken	1,330%	8 286 300	8 286 300	10 år	2030-04-30
Handelsbanken	1,330%	6 970 000	6 970 000	10 år	2030-04-30
Handelsbanken	1,330%	14 367 500	14 367 500	10 år	2030-04-30
Handelsbanken	1,330%	7 340 000	7 340 000	10 år	2030-04-30
Handelsbanken	1,330%	10 620 000	10 620 000	10 år	2030-04-30
Handelsbanken	1,330%	8 463 600	8 463 600	10 år	2030-04-30
Handelsbanken	1,550%	20 000 000	20 000 000	10 år	2031-10-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>187 166 900</b>	<b>187 236 900</b>		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut*		-70 000	-20 070 000		
		<b>187 096 900</b>	<b>167 166 900</b>		

\*Amorteringar enligt fast amorteringsplan nästkommande räkenskapsår

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 15** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	255 385 900	255 385 900

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Städning entreprenad	0	58 318
	El	874 072	343 727
	Värme	1 078 889	851 455
	Vatten	197 519	185 462
	Sophämtning	67 758	65 624
	Extern revisor	65 000	65 000
	Arvoden	0	5 913
	Sociala avgifter	0	1 858
	Ränta	418 941	173 798
	Avgifter och hyror	4 979 881	5 104 578
	Brandskydd	0	598
	Brf Lägenheter	9 200	47 700
	Tvättstuga	10 648	910
	Sophantering/återvinning	23 199	3 294
	Källare	0	2 355
	Entré/trapphus	9 657	12 510
	Lås	567	2 946
	VVS	28 868	25 982
	Ventilation	0	10 351
	Hiss	567	5 816
	Värmeanläggning	22 182	0
	Skador/klotter/skadegörelse	7 290	3 763
	Vattenskada	61 490	15 523
	Vind	0	1 141
	Juridiska Åtgärder	4 810	51 354
	Förvaltning	116 650	184 795
	Elinstallationer	888	7 148
	Lokaler	175 527	2 853
	Fönster	3 875	3 588
	Tele/TV/Kabel-TV/Porttelefon	3 704	0
	Entré/trapphus enl UH-plan	91 163	0
	Stambyte enl UH-plan	114 859	0
	Snöröjning/sandning	0	4 869
	Fasad	0	28 519
	Övriga räntekostnader	2 567	0
	Mattvätt/hyrmattor	0	3 839
	Fastighetsskötsel enl beställning	0	607
	Fastighetsskötsel gård enl beställning	1 135	5 807
	Städning enl beställning	0	5 135
	Inkassering avgift/hyra	0	2 529
	Administration	0	214 608
	Balkonger	1 938	0
	Snöröjning/sandning	25 278	0
		<b>8 398 122</b>	<b>7 504 273</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

---

***Hantering av överlåtelser***

Från och med den 1 januari 2022 hanteras överlåtelser digitalt genom SBC Mäklarservice. Genom detta räknar föreningen med att spara in en hel del arbete åt expeditiionspersonalen.

***Avgiftshöjning***

Avgiften höjdes med 2% 1 januari 2022. Detta ingår i styrelsens plan för att samla kapital och minska behovet av framtida upplåning för kommande stamreoveringsprojekt.

Även avgifterna för föreningens två garageplatser och tolv parkeringsplatser höjdes till 5 000 kronor respektive 3 000 kronor per månad från och med den 1 januari 2022. Detta efter att ha legat kvar på oförändrad nivå i flera år.

---

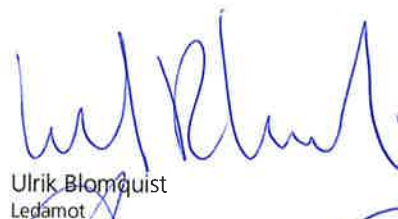
## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den 10 / 5 2022



Jan Härstedt  
Ordförande



Ulrik Blomquist  
Ledamot



Joakim Hagelberg  
Ledamot



Leena Larsson  
Ledamot



Peter Nilsson  
Ledamot



Diana Redeker  
Ledamot



Jan Ruda  
Ledamot



Reino Svensson  
Ledamot

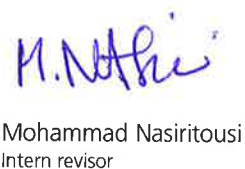


David Åkerlund  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2022



Karolina Lövström  
Auktoriserad revisor  
BDO



Mohammad Nasiritousi  
Intern revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kungsklippan i Stockholm  
Org.nr. 702001-2253

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kungsklippan i Stockholm för år 2021.

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 2021 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 "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 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 misstag, 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. Risken 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kungsklippan i Stockholm för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorernas ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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.

### Revisorernas 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 10 maj 2022

BDO Mälardalen AB



Karolina Lovström

Auktoriserad revisor



Mohammad Nasiritousi

Förtroendevald revisor

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Utfall 2021</b>	<b>Budget 2021</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Rörelsens intäkter	54 822 831	55 813 197	55 327 779
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>54 822 831</b>	<b>55 813 197</b>	<b>55 327 779</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	-3 210 637	-3 035 547	-2 104 000
Reparationer	-4 119 366	-6 092 167	-4 143 782
Periodiskt underhåll	-6 000 000	-1 636 913	-2 173 000
Taxebundna kostnader	-12 446 465	-13 280 220	-12 819 441
Övriga driftskostnader	-1 402 908	-1 242 694	-1 298 210
Fastighetsskatt	-2 655 000	-2 685 719	-2 655 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-3 555 042	-4 381 531	-4 859 968
Personalkostnader	-1 306 446	-1 647 386	-1 222 000
Avskrivningar och nedskrivningar	-13 827 000	-13 862 987	-15 763 104
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-48 522 864</b>	<b>-47 865 163</b>	<b>-47 038 505</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>6 299 967</b>	<b>7 948 034</b>	<b>8 289 274</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Finansiella intäkter och kostnader	-3 319 132	-3 443 963	-3 163 000
<b>Summa finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-3 319 132</b>	<b>-3 443 963</b>	<b>-3 163 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>2 980 835</b>	<b>4 504 071</b>	<b>5 126 274</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 omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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)