

2022

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kungsklippan i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2022 och 2072.
- 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	
Eric Bergholm	Ledamot	
Joakim Hagelberg	Ledamot	
Zaid Johansen	Ledamot	
Peter Nilsson	Ledamot	
Diana Redeker	Ledamot	Avgick 2022-12-30
Jan Ruda	Ledamot	
Reino Svensson	Ledamot	
David Åkerlund	Ledamot	
Karo Karadakhi	Suppleant	
Tomas Lundin	Suppleant	
Lennart Mörner	Suppleant	Avgick 2022-11-21
Yvonne Näsman	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan Härstedt, Zaid Johansen, Tomas Lundin, Jan Ruda, Reino Svensson och David Åkerlund.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karolina Lövsström	Ordinarie Extern	BDO Sverige
Mohammad Nasiritousi	Ordinarie Intern	Stämموالد revisor
Göran Bång	Suppleant Intern	Stämموالد revisorssuppleant

Valberedning

Niko Björkman	
Anita Laine Stengård	Sammanställande
Berit Sahlström	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2022-06-21. Extra stämma med anledning av Stamreovering.

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.

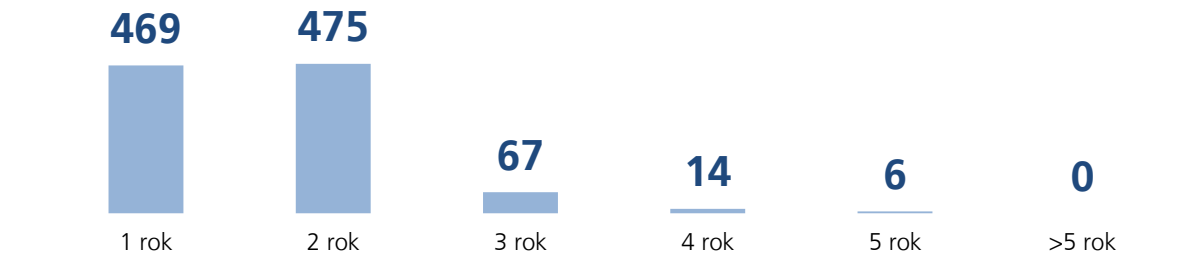
Fastigheternas värdeår är 1934.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 44 597 m², varav 40 482 m² utgör boyta och 4 115 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 1031 lägenheter med bostadsrätt samt 47 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
47 Kommersiella lokaler	4 115 m ²	2023-2030

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

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

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll av entrépartier.	2022	
Besiktning av samtliga tak.	2022	
Inköp av 9 vitvaror till tvättstugor.	2022	
Status kontroll av fläktar till ventilation som betjänar lägenheter. Kungsholmsgatan 9-13.	2022	
Åtgärder av läckage från gasledning. Kungsbrostrand 21.	2022	
Ommålning av fönster lokal. Kungsbrostrand 21.	2022	
Obligatorisk ventilationskontroll Kungsholmsgatan 9-13.	2022 - 2023	
Renovering av hissar. Pipersgatan 16 och 18.	2022	
Komplettering av nytt värmesystem Kungsholmens Friskola lokaler. Pipersgatan 18.	2022	
Kompletterande inventeringar och förberedelser inför stambyte Kungsholmsgatan	2021 - 2022	Utfört av Intec
Partiellt stambyte Kungsbro Strand 25	2021 - 2022	En avloppsstam, 8 lägenheter.
Åtgärdande av vissa fel från genomfört Stambyte Pipersgatan	2021 - 2023	Huvudsakligen kvarstår åtgärder i skolan.
Grindar, skalskydd	2019 - 2022	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte Kungsholmsgatan	2022-2024	
Renovering gården Pipersgatan	2023	Etapp 1 - Underhåll av mark och dränering.
Omfogning av marmorpartier	2023	Åtgärdas efter inventering.
Inventering av brandskydd	2023	
Inventering av utebelysning Kungsbrostrand	2023	
Obligatorisk ventilationskontroll Kungsbro Strand och Kungsklippan	2023-2024	
Värme/ventilation injustering	2023-2024	Kungsholmsgatan och Kungsbrostrand.
Radonmätning	2023-2028	Genomförs löpande
Stambyte resterande fastigheter	2023-2029	
Underhåll av tak	2023-2030	
Underhållsmålning av trapphus	2023-2030	Löpande efter stamrenovering och löpande efter behov.
Upprustning hissar	2024-2030	Löpande efter stamrenovering

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Hållbarhetsinformation

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning. Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen. Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall. Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmanera vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare. Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 16 % kvinnor och 84 % män. För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand. Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Övrig information

Dispens från sopsortering

Sedan 1 januari 2023 gäller nya regler om sopsortering för fastighetsägare i Stockholm. Eftersom vår förening har sopnedkast anslutna till sopsugar har vi tills vidare dispens från dessa regler tills det kommer nya myndighetsdirektiv.

Hemsidan

Brf Kungsklippan har en hemsida (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 lägenhetsspekulanterna.

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. Då många medlemmar fortfarande arbetar hemifrån uppmanas till extra hänsyn vid planering och genomförande av rivnings- och ombyggnadsarbete i lägenheterna. 

Värdar

Brf Kungsklippan har engagerade värdar som bidrar mycket till trivseln 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 gästrum och vår gästlägenhet samt i våra återvinnings- och grovsoprum. Styrelsen har även under året inrättat en trädgårdsvärd. På hemsidan och på anslagstavlor finner du alla våra uppskattade värdar.

Föreningens ekonomi

Budgeten

Budgeten för 2023 redovisas i bilaga. Årsavgifterna fastställs i samband med arbetet av kommande årsbudget, 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 2023 är i balans.

Trots ett svagare konjunkturläge samt en hög inflation ser vi att hyresintäkterna är fortsatt goda. Räntekostnaden ökar inte då våra lån är bundna under hela 2023 och kostnadsbesparande åtgärder planeras. Bostadsrättsföreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt.

Kassaflödet från investeringsverksamheten kommer dock att vara negativt, till helt övervägande del beroende av stamrenoveringsprojektet. Detta sammantaget har styrelsen tagit i beaktande och bedömt att det finns behov för avgiftshöjning om 9% 2023.

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

Lån

Vid ingången av 2022 uppgick Brf Kungsklippans banklån till 187,2 miljoner kronor. Banklånen har obetydligt amorterats under året och uppgår till 187,2 miljoner kronor vid utgången av 2022. Under 2022 uppgick den genomsnittliga räntekostnaden till 1,798% (mot 1,84 % 2021). Under året har inga lån förfallit/omsatts. Styrelsen bedömer att räntekostnaden under 2023 kommer vara i paritet med räntekostnaden under 2022.

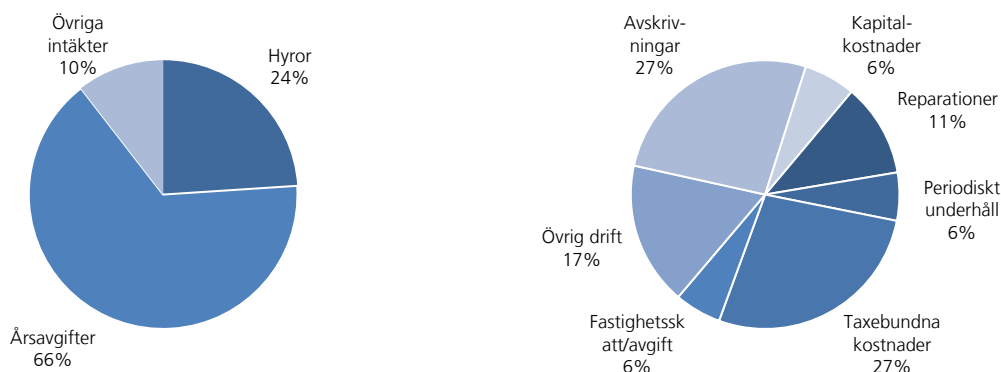
Årsavgifter

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 2 % och enligt styrelsens beslut så höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 9 %.

Utlånade lokaler

I samband med att fastigheterna på Kungsholmsgatan 9-13 stamrenoveras används tre lokaler på Kungsholmsgatan 9 - 13 till projektet. Detta minskar föreningens hyresintäkter men beräknas ändå vara positivt för föreningens ekonomi genom att det också minskar kostnaderna för stamrenoveringen.

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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stamreovering

Föreningens medlemmar beslutade på en extrastämma i juni om fortsatt stamreovering av föreningens återstående fastigheter på Kungsklippan 12-22 och Kungsbros Strand 17-25. För den sedan tidigare beslutade stamreoveringen på Kungsholmsgatan 9-13 valdes Nordisk VVS som entreprenör. Då alla nyckelpersoner som arbetade som projektledningskonsulter i stambytesprojektet valt att lämna AFRY och gå över till företaget INTEC valde styrelsen också att lämna AFRY och följa med konsulterna till INTEC. Övergången var oproblematisk och skedde i största samförstånd med AFRY.

INTEC har också valts för inventering av stambytet på Kungsklippan. Inga övriga avtal gällande fortsatt stamreovering har ännu slutits med några parter.

Försäkringsbolag

Föreningen har bytt försäkringsbolag från Brandkontoret till Folksam.

Avgifter

Styrelsen beslutade under hösten 2022 att från och med 2023 höja årsavgifterna med 9 procent. Höjningen tvingades fram av den kraftiga inflationen och de därav följande räntehöjningarna. Exempelvis förväntas den höga inflationen medföra att föreningens kostnader ökar med

- 25% för vatten och avlopp
- 18% för hushållsavfall
- 8,1 % för värmen

Avgifterna för parkerings- och garageplatser höjs till 4 000 kr respektive 6 000 kr och ändringen kommer att genomföras under 2023.

Kansliet

Under året har Hilde Flaten, som arbetat på kansliet i många år, gått i pension och ersatts av Anita Jönsson. Anita är, liksom Hilde var, inhyrd via bemanningsföretaget KFX.

Övrigt

Återvinningsrummen har skyltats om och sanerats. Öppettiderna har utökats.

Möbler har köpts in till de höga takterrasserna.

Hemsidan har uppdaterats löpande och en ny lätt uppmärksammas löptext med "Aktuellt" har lagts till.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 1031 st
Överlåtelse under året: 101 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 1367
Tillkommande medlemmar: 159
Avgående medlemmar: 153
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 1373

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	983	963	945	909
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 365	3 121	2 794	2 887
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 622	4 623	4 625	4 627
Elkostnad/m ² totalyta	127	90	43	80
Värmekostnad/m ² totalyta	157	163	149	167
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	26	25	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	75	77	63	63
Soliditet (%)	26	24	23	21
Resultat efter finansiella poster (tkr)	6 800	4 504	6 766	10 200
Nettoomsättning (tkr)	60 022	55 649	52 646	53 400

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 40 482 m² bostäder och 4 115 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 663 746	0	0	1 663 746
Upplåtelseavgifter	49 768 356	0	0	49 768 356
Fond för yttre underhåll	5 858 165	3 000 000	-1 636 913	4 495 078
S:a bundet eget kapital	57 290 267	3 000 000	-1 636 913	55 927 180
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	8 737 735	-3 000 000	6 140 984	5 596 751
Årets resultat	6 800 324	6 800 324	-4 504 071	4 504 071
S:a fritt eget kapital	15 538 059	3 800 324	1 636 913	10 100 822
S:a eget kapital	72 828 326	6 800 324	0	66 028 002

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	6 800 324
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	<u>8 737 735</u>
summa balanserat resultat	15 538 059

Styrelsen föreslår följande disposition:

planmässig reservering till fond för yttre underhåll	-3 000 000
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	<u>3 107 103</u>
att i ny räkning överförs	15 645 162

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	60 021 651	55 649 398
Övriga rörelseintäkter	Not 3	676 625	163 799
Summa rörelseintäkter		60 698 276	55 813 197
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-31 536 125	-27 973 260
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 779 034	-4 381 531
Personalkostnader	Not 6	-985 046	-1 647 386
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-14 275 643	-13 862 987
Summa rörelsekostnader		-50 575 848	-47 865 163
RÖRELSERESULTAT		10 122 428	7 948 034
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 978	1 917
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 331 082	-3 445 880
Summa finansiella poster		-3 322 104	-3 443 963
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		6 800 324	4 504 071
ÅRETS RESULTAT		6 800 324	4 504 071

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	221 393 195	231 516 869
Pågående byggnation	Not 9	7 898 713	696 205
Inventarier	Not 10	487 584	409 749
Summa materiella anläggningstillgångar		229 779 492	232 622 823
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		229 779 492	232 622 823
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 966 758	1 159 323
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	44 903 327	35 104 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	425 424	592 098
Summa kortfristiga fordringar		48 295 510	36 855 542
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		31 711	33 693
Summa kassa och bank		31 711	33 693
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		48 327 221	36 889 235
SUMMA TILLGÅNGAR		278 106 713	269 512 058

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 432 102	51 432 102
Fond för yttre underhåll	Not 13	5 858 165	4 495 078
Summa bundet eget kapital		57 290 267	55 927 180
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 737 735	5 596 751
Årets resultat		6 800 324	4 504 071
Summa fritt eget kapital		15 538 059	10 100 822
SUMMA EGET KAPITAL		72 828 326	66 028 002
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	182 324 400	187 096 900
Summa långfristiga skulder		182 324 400	187 096 900
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 772 500	70 000
Leverantörsskulder		5 555 676	5 020 544
Skatteskulder		346 794	304 711
Övriga skulder		3 497 446	2 593 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	8 781 571	8 398 122
Summa kortfristiga skulder		22 953 986	16 387 156
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		278 106 713	269 512 058

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	6 800 324	4 504 071
Avskrivningar och utrangeringar	14 275 643	13 862 987
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	21 075 967	18 367 058
Förändringar kortfristiga fordringar	-1 597 626	822 488
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	1 356 182	3 271 475
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	-241 444	4 093 964
Kassaflöde från den löpande verksamheten	20 834 523	22 461 021
Investeringsverksamhet		
Byggnader och mark (inkl. pågående byggnationer)	-10 690 234	-2 875 911
Maskiner och inventarier	-233 930	-161 438
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 924 164	-3 037 349
Finansieringsverksamheten		
Långfristiga skulder	Not 14	-70 000
Insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-70 000	-70 000
Årets kassaflöde	9 840 359	19 353 672
Likvida medel vid årets början*	33 157 146	13 803 474
Likvida medel vid årets slut*	42 997 505	33 157 146
	9 840 359	19 353 672

*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.

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

Avskrivningar	2022	2021
Stomme & grund	23-42 år	23-42år
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	10-40 år
Värmesystem	6-20 år	6-20 år
Luftbehandlingssystem	6-20 år	6-20 år
Fastighetsel	10-42 år	10-42 år
Hissar	20 år	20 år
Utemiljö allmänt	10-50 år	10-50 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	39 789 167	39 004 045
	Hyror lokaler momspliktiga	9 339 543	8 590 885
	Hyror lokaler	4 507 886	4 252 686
	Hyror parkering	438 000	366 000
	Hyror garage	120 000	96 000
	Hyror förråd	138 658	142 504
	Bredbandsintäkter	630 666	630 768
	Hyesrabatt	-55 217	-150 419
	Elintäkter moms	4 241 132	2 195 988
	Övriga debiterade avgifter	1 500	0
	Utförda arbeten	2 500	0
	Överlåtelse/pantsättning	232 807	0
	Avgift andrahandsuthyrning	292 476	313 239
	Gästlägenhet	342 050	207 400
	Öresutjämning	484	302
		60 021 651	55 649 398

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.

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	15 391	27 008
	Fakturerade kostnader moms	3 100	0
	Försäkringsersättning	620 800	0
	Övriga intäkter	37 334	136 791
		676 625	163 799

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	1 233 245	1 233 316
	Fastighetsskötsel beställning	43 484	25 118
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	229 385	262 250
	Fastighetsskötsel gård beställning	42 943	27 265
	Snöröjning/sandning	159 752	211 068
	Städning entreprenad	644 357	699 248
	Städning enligt beställning	69 033	71 194
	Mattvätt/Hyrmattor	45 519	42 244
	OVK Obl. Ventilationskontroll	236 052	0
	Hissbesiktning	33 341	25 652
	Myndighetstillsyn	22 258	12 915
	Bevakning	11 909	9 098
	Gemensamma utrymmen	50 180	13 925
	Gård	28 884	15 084
	Serviceavtal	181 099	205 330
	Förbrukningsmateriel	23 453	67 590
	Teleport/hissanläggning	32 558	31 844
	Störningsjour och larm	21 222	62 598
	Brandskydd	26 156	19 808
	Fordon	1 377	0
		3 136 206	3 035 547

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2022	2021
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	256 314	168 120
	Lokaler	35 566	210 857
	Förskola	6 897	0
	Gemensamma utrymmen	1 230	17 218
	Tvättstuga	200 424	297 823
	Sophantering/återvinning	287 187	403 368
	Källare	12 155	7 344
	Entré/trapphus	82 032	41 366
	Lås	134 946	93 235
	VVS	340 020	814 134
	Värmeanläggning/undercentral	0	97 854
	Ventilation	67 989	129 865
	Elinstallationer	32 775	97 031
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	567	4 876
	Bredband	0	2 442
	Hiss	316 115	141 179
	Huskropp utvändigt	7 936	10 216
	Tak	1 226	1 350
	Fasad	155 306	89 470
	Fönster	312 223	355 773
	Balkonger/altaner	35 293	107 554
	Mark/gård/utemiljö	0	11 112
	Skador/klotter/skadegörelse	43 960	40 313
	Vattenskada	3 726 510	2 926 874
	Övrigt	0	22 794
		6 056 672	6 092 167
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	24 002	0
	Lokaler	166 954	3 875
	Förskola	1 099 540	0
	Gemensamma utrymmen	6 144	0
	Tvättstuga	23 031	0
	Sophantering/återvinning	76 080	0
	Entré/trapphus	508 454	211 236
	VVS	476 352	599 335
	Stambyte	344 807	372 009
	Värmeanläggning	1 834	0
	Ventilation	21 257	0
	Elinstallationer	15 153	0
	Tak	103 609	0
	Fasad	0	425 265
	Fönster	28 599	0
	Balkonger/altaner	45 137	21 500
	Mark/gård/utemiljö	166 150	3 694
		3 107 103	1 636 913
	Taxebundna kostnader		
	El	5 684 720	4 032 726
	Värme	6 986 708	7 262 762
	Vatten	1 286 332	1 169 231
	Sophämtning/renhållning	235 564	257 350
	Grovsopor	595 863	558 151
		14 789 187	13 280 220

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.

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2022	2021
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	476 363	379 210
	Markhyra/vägavgift/avgäld	25 147	13 606
	Kabel-TV	291 230	272 048
	Bredband	630 518	577 830
		1 423 258	1 242 694
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	3 023 699	2 685 719
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	31 536 125	27 973 260
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	0	500
	Medlemsinformation	8 338	14 825
	Tele- och datakommunikation	114 808	118 799
	Juridiska åtgärder	355 436	1 150 105
	Inkassering avgift/hyra	78 480	39 773
	Hysesförluster	7 479	30 741
	Förvaltning	50 316	375 704
	Revisionsarvode extern revisor	71 778	58 733
	Föreningskostnader	192 740	137 145
	Styrelseomkostnader	11 102	33 525
	Fritids- och trivselkostnader	9 289	3 855
	Förvaltningsarvode	774 013	757 499
	Förvaltningsarvodena övriga	942 246	925 009
	Administration	324 362	101 912
	Korttidsinventarier	23 390	123 418
	Konsultarvode	475 471	471 502
	Föreningsavgifter	19 548	18 444
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	20 240	20 040
	Övriga driftkostnader	300 000	0
		3 779 034	4 381 531
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	790 751	1 300 058
	Sociala kostnader	194 295	347 328
		985 046	1 647 386

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	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	216 063	241 382
	Stomkomplettering förening K3	4 606 058	5 008 000
	Stomkomplettering medlem K3	103 529	103 529
	Stamledningar VA K3	1 164 266	368 939
	Värmesystem K3	384 968	413 253
	Luftbehandlingsystem K3	57 761	57 761
	Fastighetsl inkl. svagström K3	1 663 488	1 663 488
	Hissar K3	40 825	0
	Utemiljö allmänt K3	172 437	172 437
	Inventarier	156 096	124 047
		14 275 643	13 862 987
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	408 220 505	353 054 368
	Nyanskaffningar	3 995 873	55 166 137
	Utgående anskaffningsvärde	412 216 378	408 220 505
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-176 703 636	-162 964 697
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 119 547	-13 738 940
	Utgående avskrivning enligt plan	-190 823 183	-176 703 636
	Planenligt restvärde vid årets slut	221 393 195	231 516 869
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 189 931	1 189 931
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	604 624 000	450 146 000
	Taxeringsvärde mark	1 390 537 000	971 803 000
		1 995 161 000	1 421 949 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	1 849 400 000	1 303 800 000
	Lokaler	145 761 000	118 149 000
		1 995 161 000	1 421 949 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	696 205	52 986 431
	Nyanskaffningar	11 210 221	2 875 911
	Avgår aktiverat/kostnadsfört	-4 007 713	-55 166 137
		7 898 713	696 205

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 398 220	1 236 782
	Nyanskaffningar	233 930	161 438
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 632 150	1 398 220
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-988 471	-864 424
	Årets avskrivningar enligt plan	-156 095	-124 047
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 144 566	-988 471
	Redovisat restvärde vid årets slut	487 584	409 749
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Kundfordringar	43 107	43 107
	Osäkra kundfordringar	25 158	25 158
	Skattekonto	1 846 769	1 912 404
	Klientmedel hos SBC	41 911 066	32 073 151
	Fordringar kreditfakturor	22 500	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 302
		44 903 327	35 104 121
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	159 516	157 331
	Kabel-TV	0	69 667
	Serviceavtal	0	40 722
	Bredband	155 478	157 590
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	20 550	20 240
	Brandskydd	0	0
	Teleport & hissanläggning	0	32 558
	Bevakning	0	2 691
	Markavgäld	12 331	16 561
	Juridiska åtgärder	0	94 738
	VVS	619	0
	Kabel-TV	76 929	0
		425 423	592 098
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	4 495 078	7 114 670
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	3 000 000	3 000 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 636 913	-5 619 592
	Vid årets slut	5 858 165	4 495 078

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Löptid	Villkors- ändrings- dag
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%	6 650 000	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
Summa skulder till kreditinstitut		187 096 900	187 166 900		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut*		-70 000	-70 000		
		187 026 900	187 096 900		

*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

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	255 385 900	255 385 900

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	995 807	874 072
	Värme	1 078 540	1 078 889
	Vatten	238 469	197 519
	Sophämtning	23 716	67 758
	Extern revisor	65 000	65 000
	Ränta	417 956	418 941
	Avgifter och hyror	5 916 295	4 979 881
	Grovsopor	45 787	0
	Brf Lägenheter	0	9 200
	Tvättstuga	0	10 648
	Sophantering/återvinning	0	23 199
	Entré/trapphus	0	9 657
	Lås	0	567
	VVS	0	28 868
	Hiss	0	567
	Värmeanläggning	0	22 182
	Skador/klotter/skadegörelse	0	7 290
	Vattenskada	0	61 490
	Juridiska Åtgärder	0	4 810
	Förvaltning	0	116 650
	Elinstallationer	0	888
	Lokaler	0	175 527
	Fönster	0	3 875
	Tele/TV/Kabel-TV/Porttelefon	0	3 704
	Entré/trapphus enl UH-plan	0	91 163
	Stambyte enl UH-plan	0	114 859
	Övriga räntekostnader	0	2 567
	Fastighetskötsel gård enl beställning	0	1 135
	Balkonger	0	1 938
	Snöröjning/sandning	0	25 278
		8 781 570	8 398 122

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Stamreovering

Arbetena med den planerade stamreoveringen för Kungsholmsgatan 9-13 startades i januari och väntas slutföras till sommaren 2024.

Avgiftshöjning

Avgiften höjdes med 9 % 1 januari 2023 i enlighet med den plan som kommunicerats i medlemsdialogen om pågående stamreovering och rådande omvärldsläge.

Nya stadgar

Styrelsen ser över befintliga stadgar för att harmonisera dessa med ny lagstiftning och förtydliga vissa paragrafer.

En första läsning planeras till en extrastämma den 29 mars 2023 för att de nya stadgarna sedan ska kunnas vid den ordinarie stämman i maj.

Nytt gästrum

Ytterligare ett gästrum har ställts i ordning på Kungsbro Strand 21 och kommer kunna bokas senare under året.

Lån

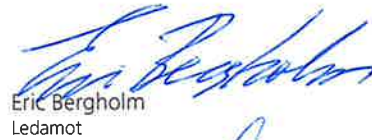
På grund av det höga ränteläget valde styrelsen att lösa ett lån på 4,7 miljoner.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 8/5- 2023



Jan Härstedt
Ordförande



Eric Bergholm
Ledamot



Joakim Hagelberg
Ledamot



Zaid Johansen
Ledamot



Peter Nilsson
Ledamot



David Åkerlund
Ledamot

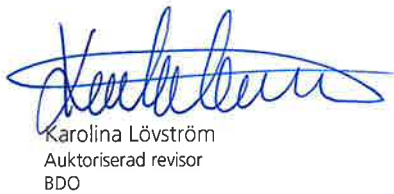


Jan Ruda
Ledamot



Reino Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/5- 2023



Karolina Lövström
Auktoriserad revisor
BDO



M. Nasiri
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 2022.

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 2022 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred 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 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

Revisorers 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 revisionsred 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 revisionsred 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 8 maj 2023

BDO Mälardalen AB



Karolina Lövström

Auktoriserad revisor



Mohammad Nasiritousi

Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	43 371 000	39 789 167	39 800 502
Hyror lokaler momspliktiga	9 174 000	9 339 543	6 581 579
Hyror lokaler	4 355 000	4 507 886	3 924 503
Hyror parkering	432 000	438 000	432 000
Hyror garage	120 000	120 000	120 000
Hyror förråd	139 000	138 658	132 000
Bredbandsintäkter	630 972	630 666	630 972
Hysesrabatt	0	-55 217	-93 400
Elintäkter moms	4 065 380	4 241 132	2 391 400
Övriga debiterade avgifter	0	1 500	0
Utförda arbeten	0	2 500	0
Överlåtelse/pantsättning	0	232 807	0
Avgift andrahandsuthyrning	420 000	292 476	410 550
Gästlägenhet	242 725	342 050	242 725
Öresutjämning	0	484	0
Fakturerade kostnader	10 000	15 391	50 000
Fakturerade kostnader moms	10 000	3 100	50 000
Försäkringersättning	0	620 800	0
Övriga intäkter	30 000	37 334	150 000
	63 000 077	60 698 276	54 822 831
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-1 286 998	-1 233 245	-1 249 998
Fastighetsskötsel beställning	-28 000	-43 484	-25 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-255 000	-229 385	-275 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-70 000	-42 943	-50 000
Snöröjning/sandning	-231 436	-159 752	-180 000
Städning entreprenad	-771 000	-644 357	-713 237
Städning enligt beställning	-56 000	-69 033	-56 205
Mattvätt/Hyrmattor	-47 000	-45 519	-46 977
Sotning	-9 000	0	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-200 000	-236 052	-200 000
Hissbesiktning	-29 000	-33 341	-26 000
Myndighetstillsyn	-15 000	-22 258	-25 000
Bevakning	-11 000	-11 909	-8 412
Gemensamma utrymmen	-16 000	-50 180	-3 774
Gård	-17 000	-28 884	-6 999
Serviceavtal	-227 000	-181 099	-189 383
Förbrukningsmateriel	-75 000	-23 453	-56 000
Teleport/hissanläggning	-36 000	-32 558	-32 000
Störningsjour och larm	-69 000	-21 222	-46 784
Brandskydd	-22 000	-26 156	-19 868
Fordon	0	-1 377	0
	-3 471 434	-3 136 206	-3 210 637

Reparationer			
Brf Lägenheter	-246 257	-256 314	-144 096
Lokaler	-93 298	-35 566	-44 475
Förskola	0	-6 897	0
Gemensamma utrymmen	-11 463	-1 230	-12 927
Tvättstuga	-256 842	-200 424	-218 647
Sophantering/återvinning	-389 585	-287 187	-364 094
Vind	-140	0	-392
Källare	-15 553	-12 155	-19 670
Entré/trapphus	-150 000	-82 032	-115 000
Lås	-147 899	-134 946	-148 142
VVS	-643 400	-340 020	-684 575
Värmeanläggning/undercentral	-39 415	0	-12 144
Ventilation	-106 541	-67 989	-70 000
Elinstallationer	-77 252	-32 775	-78 341
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-3 642	-567	-4 438
Bredband	-2 500	0	-2 515
Hiss	-300 000	-316 115	-293 279
Huskropp utvändigt	-10 937	-7 936	-11 112
Tak	-19 356	-1 226	-50 830
Fasad	-106 372	-155 306	-87 001
Fönster	-312 217	-312 223	-296 301
Balkonger/altaner	-85 450	-35 293	-91 687
Mark/gård/utemiljö	-10 667	0	-18 657
Skador/klotter/skadegörelse	-53 807	-43 960	-67 575
Vattenskada	-3 000 000	-3 726 510	-1 255 583
Övrigt	-18 159	0	-27 885
	-6 100 752	-6 056 672	-4 119 366
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-24 002	0
Lokaler	0	-166 954	0
Förskola	0	-1 099 540	0
Gemensamma utrymmen	0	-6 144	0
Tvättstuga	0	-23 031	0
Sophantering/återvinning	0	-76 080	0
Entré/trapphus	0	-508 454	0
VVS	-4 401 714	-476 352	-6 000 000
Stambyte	0	-344 807	0
Värmeanläggning	0	-1 834	0
Ventilation	-750 000	-21 257	0
Elinstallationer	0	-15 153	0
Tak	0	-103 609	0
Fönster	0	-28 599	0
Balkonger/altaner	0	-45 137	0
Mark/gård/utemiljö	0	-166 150	0
	-5 151 714	-3 107 103	-6 000 000
Taxebundna kostnader			
El	-5 445 000	-5 684 720	-3 630 000
Värme	-8 001 000	-6 986 708	-6 898 000
Vatten	-1 450 000	-1 286 332	-1 113 000
Sophämtning/rehållning	-3 036 673	-235 564	-231 000
Grovsopor	-574 465	-595 863	-574 465
	-18 507 138	-14 789 187	-12 446 465
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-500 000	-476 363	-478 548
Markhyra/vägavgift/avgäld	-19 855	-25 147	-20 000
Kabel-TV	-286 000	-291 230	-274 000
Bredband	-630 360	-630 518	-630 360
	-1 436 215	-1 423 258	-1 402 908

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-3 055 000	-3 023 699	-2 655 000
	-3 055 000	-3 023 699	-2 655 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	0
Medlemsinformation	-7 500	-8 338	-15 000
Tele- och datakommunikation	-100 000	-114 808	-70 000
Juridiska åtgärder	-500 000	-355 436	-500 000
Inkassering avgift/hyra	-60 000	-78 480	-39 000
Hysesförluster	0	-7 479	0
Förvaltning	-389 800	-50 316	-375 000
Revisionsarvode extern revisor	-95 000	-71 778	-60 000
Föreningskostnader	-80 000	-192 740	-80 000
Styrelseomkostnader	-15 000	-11 102	-15 000
Fritids- och trivselkostnader	-10 000	-9 289	-3 000
Förvaltningsarvode	-811 549	-774 013	-780 000
Förvaltningsarvoden övriga	-965 252	-942 246	-937 502
Administration	-300 000	-324 362	-100 000
Korttidsinventarier	-30 000	-23 390	-30 000
Konsultarvode	-483 990	-475 471	-506 540
Tidningar facklitteratur	-5 000	0	-5 000
Föreningsavgifter	-19 000	-19 548	-19 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-21 000	-20 240	-20 000
Övriga driftskostnader	0	-300 000	0
	-3 894 091	-3 779 034	-3 555 042
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-1 200 000	-556 503	-820 000
Revisionsarvode arvoderad	-14 000	-13 275	-14 100
Övriga arvoden	-250 000	-220 973	-160 000
Arbetsgivaravgifter	-470 000	-194 295	-312 346
	-1 934 000	-985 046	-1 306 446
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-1 309 000	-1 308 637	-1 309 000
Yttertak K3	-26 000	-25 435	-26 000
Fasader/balkonger K3	-4 377 000	-4 376 080	-4 377 000
Fönster/dörrar och portar K3	-218 000	-216 063	-242 000
Stomkomplettering förening K3	-4 607 000	-4 606 058	-4 971 000
Stomkomplettering medlem K3	-104 000	-103 529	-104 000
Stamledningar VA K3	-1 160 000	-1 164 266	-369 000
Värmesystem K3	-387 000	-384 968	-414 000
Luftbehandlingssystem K3	-58 000	-57 761	-58 000
Fastighetsel inkl. svagström K3	-1 664 000	-1 663 488	-1 664 000
Hissar K3	0	-40 825	0
Utemiljö allmänt K3	-173 000	-172 437	-173 000
Inventarier	-147 000	-156 096	-120 000
	-14 230 000	-14 275 643	-13 827 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-57 780 344	-50 575 848	-48 522 864
RÖRELSERESULTAT	5 219 733	10 122 428	6 299 967
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 796	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	2 109	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	2 073	0
Låneräntor	-3 450 889	-3 305 727	-3 319 132
Övriga räntekostnader	0	-25 355	0
	-3 450 889	-3 322 104	-3 319 132
RESULTAT	1 768 844	6 800 324	2 980 835

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