

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kungsklippan i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Kungsklippan i Stockholm (702001-2253) registrerades 1934. Enligt stadgarna har föreningen till ändamål...

"... att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen skall förvaltas så att den främjar medlemmarna genom att erbjuda ett attraktivt och tryggt boende med god servicenivå."

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1934-03-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1938-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2012-08-28 hos Bolagsverket.

Fakta om våra fastigheter

Föreningen omfattar de tolv fastigheterna Stadsarkivet 2, Diamanten 17, 18, 19, 20, 24, 25 och 26, samt Bolinders 7, 8, 9 och 10.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

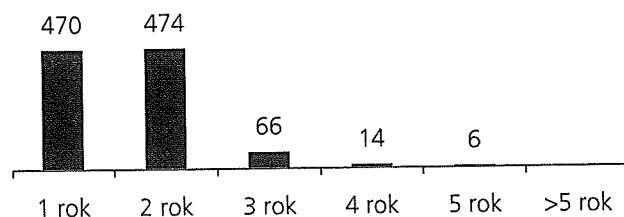
Fastigheterna bebyggdes 1934 - 1938 och består av 12 flerbostadshus.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 43 355 kvadratmeter, varav 39 701 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 3 654 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 1030 lägenheter med bostadsrätt samt 44 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet	Yta	Löptid på hyresgästernas kontrakt
44 kommersiella lokaler	3 654 kvm	2015

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende kommersiella lokaler.

I fastigheterna finns även nedanstående gemensamma lokaler:

Gemensamma lokaler
4 gästlägenheter

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2021. Underhållsplanen uppdaterades 2011.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Ventilbyten	2009 - 2012
Fasadrenovering	2008 - 2012

Planerat underhåll	År
Grönytor	2013
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	2013

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	QL Förvaltning AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 1030 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 119 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 60 andrahandsuthyrningar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Eva-Lena Jansson	Ordförande	
Iwa Carlén	Vice ordförande	
Angie Åström	Ledamot	
Indra Sharma	Ledamot	avgick ur styrelsen från och med september
Wilhelm Tesch	Ledamot	
Lilian Rosell	Ledamot	
Reino Svensson	Ledamot	
Mi Ydring	Suppleant	
Frida Moritz	Suppleant	
Mattias Larsson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Reino Svensson, Lilian Rosell, Wilhelm Tesch, Angie Åström och Frida Moritz

Handwritten signature

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Reine Forinder
Göran Nirdén

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Certe Revision AB
Stämموald revisor

Valberedning

Staffan Ljungdahl
Annalena Lundgren
Kristin Jacobsson
Niko Björkman

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-03-28.

Extra föreningsstämma hölls 2012-06-13. Extra stämma med anledning av stadgeändring, § 18.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Fasadrenoveringarna, som påbörjades 2008, slutfördes i december med fastigheterna på Kungsbro Strand. Det återstår några smärre åtgärder under 2013 innan projektet är helt avslutat.

Åtta lokaler som ombildats till lägenheter samt en terrass har sålts under året. En av lägenheterna hade dock tillträdesdag i januari 2013. Försäljningarna har hittills inbringat sammanlagt 26,7 miljoner kronor. Det återstår en lägenhet som kommer att säljas under 2013. Lägenheterna är sålda som råtor.

Föreningens kostnader för att iordningställa råtorerna och för mäklararvoden fram till årsskiftet var 3,5 miljoner kronor. Projektet är inte helt avslutat. Tillkommande kostnader under 2013 beräknas till cirka 0,2 miljoner kronor. Kostnaderna räknas som en investering och kommer att ingå i underlaget för beräkning av föreningens avskrivningar när projektet är helt avslutat. Vid årets slut uppgick föreningens disponibla bostadsyta till 40 448 kvadratmeter och lokalytan var 3 588 kvadratmeter. Uppgifterna under "Byggnadsår och ytor" avser fastighetstaxeringen från år 2010. Ett nytt taxeringsbesked kommer under 2013.

Föreningens ekonomiska förvaltning övertogs den 14 mars av SBC.

Under hösten har styrelsen genomfört en upphandling av ny teknisk förvaltning från och med årsskiftet. Ny teknisk förvaltare är Einar Mattsson Byggnads AB.

Under året har styrelsen fortsatt arbetet med att effektivisera expeditionens administration. Ett exempel är att medlemmarnas nyckelbrickor numera fungerar även till de fyra gästlägenheterna. Därigenom sparas mycket tid som tidigare gick åt för administration av uthyrningarna. Föreningens nya hemsida, som lanserades under hösten, har fler funktioner och är enklare för styrelsen och Expeditionen att förvalta. Det innebär lägre konsult- och administrationskostnader.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll) är ett myndighetskrav som innebär att kontroller ska göras ungefär vart sjätte år. I början på mars 2013 kontrollerades ett antal lägenheter i fyra av föreningens fastigheter.

Iordningställande av Kungsbro Strand 19C och försäljningen av före detta föreningslokalen på Kungsholmsgatan 13A har högsta prioritet. Föreningen avaktar bygglov för 19C.

Einar Mattsson AB har fått i uppdrag att ta fram en ny underhållsplan under första kvartalet 2013

Föreningens ekonomi

Budget 2013:

Budgeten redovisas i bilaga. Medlemsavgiften fastställs i samband med arbetet med kommande års budget under november månad. I det arbetet tas hänsyn till kostnaderna under innevarande år, planerade förändringar inför kommande år samt förväntad prisutveckling.

I enlighet med stämmans beslut i mars och juni 2012 att ändra stadgarna har avgiften för gruppanslutning till Ownit lagts på månadsavgiften från och med januari 2013 (79 kronor per lägenhet och månad). Bredbandet har alltså lyfts ur de

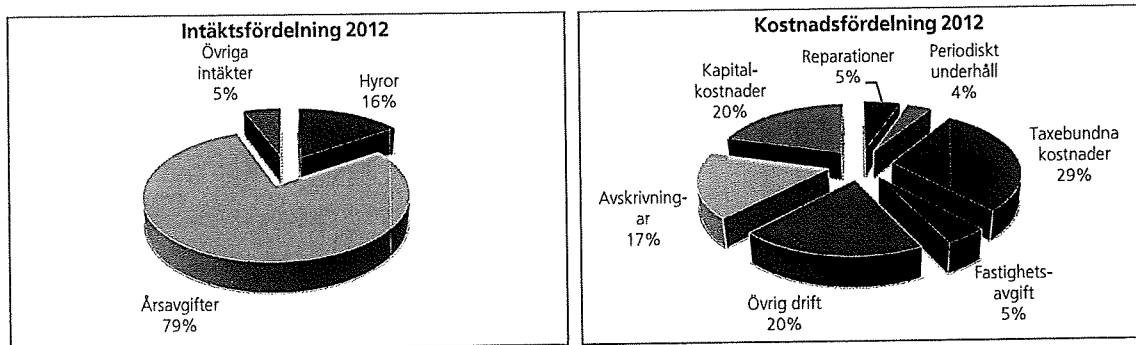
kostnader som avgiften ska täcka. Men månadsavgiften har inte sänkts. Detta har beräknats motsvara en ökning av de totala årsavgifterna på 2,84 %.

Lån:

Vid ingången av 2012 uppgick Brf Kungsklippans skuld till 241,2 miljoner kronor. Under våren var skulderna som högst och uppgick till 252,3 miljoner kronor, framförallt på grund av kostnader kopplade till fasadrenoveringarna. I och med försäljningar av råtor till lägenhetsproduktion sjönk skulderna och uppgick vid utgången av 2012 till 232,4 miljoner kronor.

Under 2012 uppgick den genomsnittliga räntan till 3,79 % (mot 3,64 % 2011). Under hösten har ett antal lån förfallit och bundits om på nya, långa löptider till lägre räntenivåer. Detta får fullt genomslag under 2013 och styrelsen bedömer att räntekostnaderna samt den genomsnittliga räntan kommer vara lägre under 2013 än 2012.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 39 701 kvm bostäder och 3 654 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012 (kr)	2011 (kr)
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	873	803
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 819	1 811
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 855	6 075
Elkostnad/kvm totalyta	78	90
Värmekostnad/kvm totalyta	178	165
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	20
Kapitalkostnader/kvm totalyta	207	203

Skatter och avgifter

För hyreshus blir den statliga fastighetsavgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Handwritten signature/initials

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-39 098
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	<u>-9 162 236</u>
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-9 201 334

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

planmässig avsättning till fonden för yttre underhåll	-2 000 000
avlyft ur fonden för yttre underhåll för de faktiska kostnaderna gällande periodiskt planerat underhåll	<u>1 655 876</u>
att i ny räkning överförs	-9 545 458

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2012	2011
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	41 600 790	38 773 660
Övriga rörelseintäkter		<u>2 453 781</u>	<u>2 798 647</u>
		44 054 571	41 572 307
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-3 834 461	-3 183 460
Reparationer		-2 388 719	-2 973 811
Periodiskt underhåll		-1 655 876	-661 598
Taxebundna kostnader		-12 853 765	-12 786 775
Övriga driftskostnader		-1 589 353	-672 523
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-1 993 295	-1 933 277
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-2 921 946	-3 022 482
Personalkostnader		-292 617	-709 248
Avskrivningar		-7 593 291	-7 258 477
Jämförelsestörande poster		<u>0</u>	<u>-430 109</u>
		-35 123 324	-33 631 760
RÖRELSERESULTAT		8 931 248	7 940 547
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		5 650	1 833
Räntekostnader		<u>-8 975 995</u>	<u>-8 792 205</u>
		-8 970 345	-8 790 372
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-39 098	-849 825
SKATT			
Skatt ändrad taxering		<u>0</u>	<u>0</u>
		0	0
ÅRETS RESULTAT		-39 098	-849 825

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 245 535 038	246 593 992
Pågående byggnation	Not 4 28 086 284	17 714 928
Maskiner och inventarier	Not 5 238 722	279 861
	<u>273 860 044</u>	<u>264 588 781</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	273 860 044	264 588 781
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	74 592	3 645
Övriga fordringar	338 023	237 926
Förutbetalda kostnader	Not 6 657 474	1 194 426
Upplupna intäkter	795 902	800 793
	<u>1 865 991</u>	<u>2 236 790</u>
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	4 689 257	0
	<u>4 689 257</u>	<u>0</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 555 249	2 236 790
SUMMA TILLGÅNGAR	280 415 292	266 825 570

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 656 350	1 629 819
Upplåtelseavgifter		42 840 752	18 752 283
Fond för yttre underhåll	Not 8	2 415 423	1 577 021
		<u>46 912 525</u>	<u>21 959 123</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-9 162 237	-7 474 009
Årets resultat		-39 098	-849 825
		<u>-9 201 334</u>	<u>-8 323 835</u>
SUMMA EGET KAPITAL		37 711 191	13 635 288
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 9	1 402 624	10 104 234
Skulder till kreditinstitut	Not 10	231 035 763	231 072 888
		<u>232 438 387</u>	<u>241 177 122</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		3 005 948	6 278 473
Skatteskulder		124 917	64 442
Övriga kortfristiga skulder		716 746	561 705
Upplupna kostnader	Not 11	2 901 274	1 383 000
Förutbetalda avgifter och hyror		3 516 830	3 725 539
		<u>10 265 714</u>	<u>12 013 159</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		280 415 292	266 825 570
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		255 385 900	251 369 100
Ansvarsförbindelser		inga	inga

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2012

2011

FINANSIERINGSANALYS

Den löpande verksamheten

Årets resultat	-39 098	-849 825
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	7 593 291	7 258 477
Utrangeringar		430 109

**Kassaflöde från den löpande verksamheten
före förändringar av rörelsekapital**

7 554 194 **6 838 761**

Förändringar kortfristiga fordringar	370 798	-841 218
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	-1 747 445	-661 966

**Kassaflöde från den löpande verksamheten efter
förändring av rörelsekapital**

-1 376 647 **-1 503 183**

Kassaflöde från den löpande verksamheten

6 177 547 **5 335 577**

Investeringsverksamhet

Immateriella anläggningstillgångar	0	
Materiella anläggningstillgångar		
Investeringar i fastigheter	-16 755 268	-26 530 535
Maskiner och inventarier	-109 286	-179 937

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-16 864 554 **-26 710 472**

Finansieringsverksamheten

Långfristiga skulder	Not 11	-37 126	19 938 124
Insatser och upplåtelseavgifter		24 115 000	2 600 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

24 077 874 **22 538 124**

Årets kassaflöde

13 390 867 **1 163 229**

Likvida medel vid årets början	-10 104 234	-11 267 465
Förändring under året	13 390 867	1 163 229
Likvida medel vid årets slut	3 286 633	-10 104 234

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1%	1%
Fastighetsförbättringar	2, 5,10, 20%	2, 5,10, 20%
Markanläggning	10%	10%
Inventarier	20%	20%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	34 676 433	31 880 355
Hysesintäkter	6 924 358	6 893 305
	41 600 790	38 773 660

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	682 244	1 356 160
Fastighetsskötsel enligt beställning	1 710 025	85 136
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	121 369
Snöröjning/sandning	11 626	169 765
Städning entreprenad	933 008	1 130 501
Städning enligt beställning	12 313	0
Mattvätt/Hyrmattor	67 208	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	92 644	0
Hissbesiktning	10 376	0
Myndighetstillsyn	4 275	0
Bevakning	0	23 592
Gemensamma utrymmen	3 607	0
Serviceavtal	218 202	192 860
Förbrukningsmateriel	20 312	- 50 976
Störningsjour och larm	68 621	53 101
	3 834 461	3 183 460

	2012	2011
Reparationer		
Fastighet förbättringar	129 310	579 699
Hyseslägenheter	6 764	0
Lokaler	21 694	147 996
Gemensamma utrymmen	20 502	0
Tvättstuga	83 258	66 471
Sophantering/återvinning	71 903	77 160
Lås	37 574	0
VVS	284 821	546 762
Värmeanläggning/undercentral	28 366	0
Ventilation	79 273	39 024
Elinstallationer	154 258	330 623
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	83 997	0
Hiss	250 250	228 071
Huskropp utvändigt	31 487	0
Fönster	23 053	0
Balkonger/altaner	1 643	0
Mark/gård/utemiljö	6 357	0
Skador/klotter/skadegörelse	208 417	0
Vattenskada	858 504	925 908
Övrigt	7 288	32 096
	2 388 719	2 973 811
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	140 324
Lokaler	27 783	27 549
Gemensamma utrymmen	8 610	0
Tvättstuga	72 437	0
Vind	44 671	0
Lås	11 734	0
VVS	1 256 749	429 035
Värmeanläggning	56 606	0
Ventilation	62 125	0
Hiss	103 500	64 690
Mark/gård/utemiljö	11 661	0
	1 655 876	661 598
Taxebundna kostnader		
El	3 360 605	3 909 465
Värme	7 701 128	7 155 806
Vatten	964 334	863 200
Sophämtning/renhållning	484 642	858 304
Grovsopor	343 055	0
	12 853 765	12 786 775
Övriga driftskostnader		
Försäkring, självrisk, kabel-TV, Bredband	1 589 353	672 523
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	1 993 295	1 933 277

	2012	2011
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	3 743	5 721
Medlemsinformation	0	5 628
Tele och datakommunikation	147 642	441 379
Juridiska åtgärder	54 748	39 887
Inkassering avgift/hyra	600	300
Hysesförluster	6	0
Revisionsarvode extern revisor	49 672	49 953
Föreningskostnader	46 252	62 783
Styrelseomkostnader	1 547	3 144
Fritids och Trivselkostnader	2 999	0
Förvaltningsarvode	1 760 676	1 453 125
Förvaltningsarvoden övriga	484 298	770 247
Administration	102 220	121 938
Korttidsinventarier	0	17 425
Konsultarvode	221 883	13 090
Föreningsavgifter	26 472	0
Medlemsavgifter ej avdragsgill	0	36 465
Bostadsrätterna Sverige Ek För	17 990	0
Övriga driftskostnader	1 199	1 399
	2 921 946	3 022 482
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	223 277	229 510
Löner	6 831	304 882
Sociala kostnader	60 456	146 522
Övriga personalkostnader	2 054	28 334
	292 617	709 248
Avskrivningar		
Byggnad	1 394 020	1 428 495
Förbättringar	5 874 603	5 482 403
Markanläggning	174 243	174 252
Maskiner	0	38 393
Inventarier	150 425	134 934
	7 593 291	7 258 477
Jämförelsestörande poster		
Utrangering 2011	0	430 109
	0	430 109
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	35 123 324	33 631 760
Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	313 939 020	286 838 508
Nyanskaffningar	6 383 913	27 645 782
Utrangering	0	-545 270
Utgående anskaffningsvärde	320 322 933	313 939 020

	2012	2011
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-67 345 028	-60 376 464
Årets avskrivningar enligt plan	-7 442 867	-7 083 725
Avskrivning på utrangering	0	115 161
Utgående avskrivning enligt plan	-74 787 895	-67 345 028
Planenligt restvärde vid årets slut	245 535 038	246 593 992
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 189 931	1 189 931
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	341 848 000	341 848 000
Taxeringsvärde mark	513 560 000	513 560 000
	855 408 000	855 408 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	795 800 000	795 800 000
Lokaler	59 608 000	59 608 000
	855 408 000	855 408 000
Not 4	2012-12-31	2011-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	28 086 284	17 714 928
	28 086 284	17 714 928
Not 5	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	752 153	572 216
Nyanskaffningar	109 286	179 937
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	861 439	752 153
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-472 292	-297 540
Årets avskrivningar enligt plan	-150 425	-174 752
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-622 717	-472 292
Redovisat restvärde vid årets slut	238 722	279 861

Not 6	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Förbrukningskostnad	0	512 087
Räntekostnad	0	414 260
Fastighetsförsäkring	300 982	268 079
Kabel-TV	62 771	0
Mattvätt/hyrmattor	13 441	0
Serviceavtal	17 089	0
Störningsjour och larm	23 601	0
Bredband	239 590	0
	657 474	1 194 426

Not 7	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut			
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång	
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 656 350	26 531	0	1 629 819
Upplåtelseavgifter	42 840 752	24 088 469	0	18 752 283
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	2 415 423	838 402	0	1 577 021
Summa bundet eget kapital	46 912 525	24 953 402	0	21 959 123
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-9 162 237	-838 402	-849 825	-7 474 009
Årets resultat	-39 098	-39 098	849 825	-849 825
Summa ansamlad förlust	-9 201 334	-877 500	0	-8 323 835
Summa eget kapital	37 711 191	24 075 902	0	13 635 288

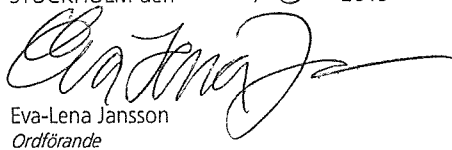
Not 8	2012	2011
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	1 577 021	1 577 021
Reservering enligt stämmobeslut	1 500 000	1 500 000
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-661 598	-1 500 000
Vid årets slut	2 415 423	1 577 021

Not 9	2012-12-31	2011-12-31
CHECKRÄKNINGSKREDIT		
Beviljad kredit	20 000 000	20 000 000
Utnyttjad kredit	1 402 624	10 104 234

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	3,230 %	10 000 000	10 000 000	2017-10-30
Stadshypotek AB	3,270 %	3 100 000	0	2013-12-01
Stadshypotek AB	5,510 %	0	15 000 000	2012-09-30
Stadshypotek AB	3,210 %	2 545 000	0	2014-04-30
Stadshypotek AB	3,780 %	7 000 000	7 000 000	2014-12-01
Stadshypotek AB	3,210 %	2 355 000	0	2014-04-30
Stadshypotek AB	3,080 %	7 000 000	7 000 000	2017-12-01
Stadshypotek AB	3,460 %	5 000 000	10 000 000	2015-09-01
Stadshypotek AB	3,550 %	5 000 000	5 000 000	2015-09-01
Stadshypotek AB	3,400 %	5 000 000	5 000 000	2015-06-01
Stadshypotek AB	3,270 %	6 900 000	0	2013-12-01
Stadshypotek AB	3,280 %	5 000 000	5 000 000	2013-12-01
Stadshypotek AB	3,460 %	5 000 000	0	2015-09-01
Stadshypotek AB	3,400 %	10 000 000	10 000 000	2015-07-30
Stadshypotek AB	3,270 %	5 000 000	5 000 000	2014-04-30
Stadshypotek AB	2,630 %	996 000	0	2013-04-30
Stadshypotek AB	2,630 %	10 000 000	0	2013-04-30
Stadshypotek AB	3,680 %	2 944 000	2 944 000	2015-01-30
Stadshypotek AB	4,560 %	10 000 000	0	2017-10-30
Stadshypotek AB	2,630 %	4 472 000	0	2013-04-30
Stadshypotek AB	2,630 %	605 888	0	2013-04-30
Stadshypotek AB	2,630 %	10 620 000	0	2013-04-30
Stadshypotek AB	2,630 %	10 620 000	0	2013-04-30
Stadshypotek AB	2,630 %	7 340 000	0	2013-04-30
Stadshypotek AB	2,630 %	8 370 000	0	2013-04-30
Stadshypotek AB	2,630 %	6 970 000	0	2013-04-30
Stadshypotek AB	2,630 %	682 500	0	2013-04-30
Stadshypotek AB	2,630 %	14 367 500	0	2013-04-30
Stadshypotek AB	2,630 %	5 480 000	0	2013-04-30
Stadshypotek AB	3,850 %	5 000 000	5 000 000	2013-04-30
Stadshypotek AB	3,920 %	4 753 000	4 753 000	2014-04-30
Stadshypotek AB	5,350 %	5 000 000	5 000 000	2014-04-30
Stadshypotek AB	4,720 %	5 000 000	5 000 000	2013-01-30
Stadshypotek AB	2,630 %	8 463 600	0	2013-04-30
Stadshypotek AB	2,630 %	736 400	0	2013-04-30
Stadshypotek AB	4,860 %	4 714 875	4 752 000	2013-01-30
Stadshypotek AB	4,460 %	20 000 000	20 000 000	2016-04-30
Stadshypotek AB	3,520 %	5 000 000	0	2016-03-30
Stadshypotek AB	3,270 %	0	10 000 000	2013-12-01
Stadshypotek AB	3,210 %	0	4 900 000	2014-04-30
Stadshypotek AB	3,010 %	0	77 699 100	2012-01-30
Stadshypotek AB	2,930 %	0	12 024 788	2012-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		231 035 763	231 072 888	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		231 035 763	231 072 888	

Not 11	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	372 432	325 000
Värme	1 275 507	863 000
Extern revisor	50 000	54 000
Övriga poster 2011	0	141 000
Ränta	1 052 797	0
Fastighetsskötsel entreprenad	56 840	0
Städning entreprenad	69 550	0
Grovsopor	12 522	0
Snöröjning	11 626	0
	2 901 274	1 383 000

STOCKHOLM den 5 13 2013

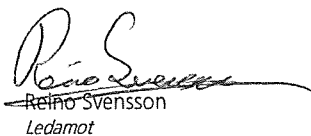

Eva-Lena Jansson
Ordförande


Iwa Carlén
Vice ordförande


Lilian Rosell
Ledamot


~~Indra Sharma~~
~~Ledamot~~

Mi Ydering
suppleant

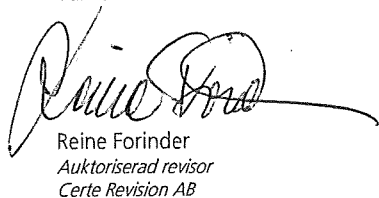

~~Reino Svensson~~
~~Ledamot~~

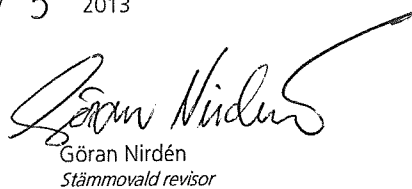
~~Wilhelm Tesch~~
~~Ledamot~~

Frida Montz
suppleant


Angie Åström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 13 2013


Reine Forinder
Auktoriserad revisor
Certe Revision AB


Göran Nirdén
Stämvald revisor

Brf Kungsklippan i Stockholm
702001-2253

BUDGET	Budget 2013	Utfall 2012	Budget 2012
RÖRELSENS INTÄKTER	44 617 638	44 054 571	44 300 278
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	-3 373 696	-3 834 461	-2 896 000
Reparationer	-2 590 000	-2 388 719	-2 968 000
Periodiskt underhåll	-2 000 000	-1 655 876	-410 000
Taxebundna kostnader	-13 380 000	-12 853 765	-13 465 000
Övriga driftskostnader	-1 559 400	-1 589 353	-1 701 000
Fastighetsskatt	-2 057 000	-1 993 295	-1 970 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-2 669 832	-2 921 946	-2 359 000
Personalkostnader	-300 710	-292 617	-328 000
Avskrivningar och nedskrivningar	-8 587 000	-7 593 291	-8 412 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-36 517 638	-35 123 324	-34 509 000
RÖRELSERESULTAT	8 100 000	8 931 248	9 791 278
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
	-8 100 000	-8 970 345	-9 100 000
RESULTAT	0	-39 098	691 278

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungsklippan i Stockholm för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kungsklippan i Stockholm för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

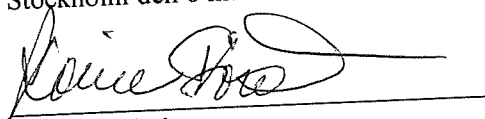
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

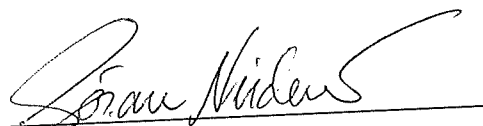
Uttalanden

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

Stockholm den 6 mars 2013



Reine Forinder
Auktoriserad revisor



Göran Nirdén
Stämмоvald revisor