

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kungsklippan i Stockholm



Brf KUNGSKLIPPAN



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kungsklippan i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2024.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. Samtliga lån är amorteringsfria och det finns därmed ingen fast amorteringsplan. För mer information, se not 14, lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 2015-06-04 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Lena Darås	Ledamot
Ida Fredriksson	Ledamot
Jan Härstedt	Ledamot
Anita Laine Stengård	Ledamot
Lars-Eric Larsson	Ledamot
Ulf Rosell	Ledamot
Jan Ruda	Ledamot
Artem Rybakov	Ledamot
Reino Svensson	Ledamot
Elin Berglund	Suppleant
Per Arne Hällqvist	Suppleant
Hanna Krozer	Suppleant
Martin Rozenbachs	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Elin Berglund, Ida Fredriksson, Per Arne Hällqvist, Lars-Eric Larsson, Ulf Rosell och Reino Svensson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Daniel Hjälms	Ordinarie Extern	Certe Revision AB
Mohammad Nasiritousi	Ordinarie Intern	Stämموald revisor
Iwa Carlén	Suppleant Intern	Stämموald revisorssuppleant

Valberedning

Niko Björkman	
Eva-Lena Jansson	Sammanställande
Anna-Lena Lundgren	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-20.

Fastighetsfakta

Föreningen äger tolv fastigheter, förvärvade 1934-1936:

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

På Pipersgatan Diamanten 20

På Kungsholmsgatan Diamanten 24, Diamanten 25, Diamanten 26

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

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnaderna värms upp med fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1934 - 1938 och består av 12 flerbostadshus.

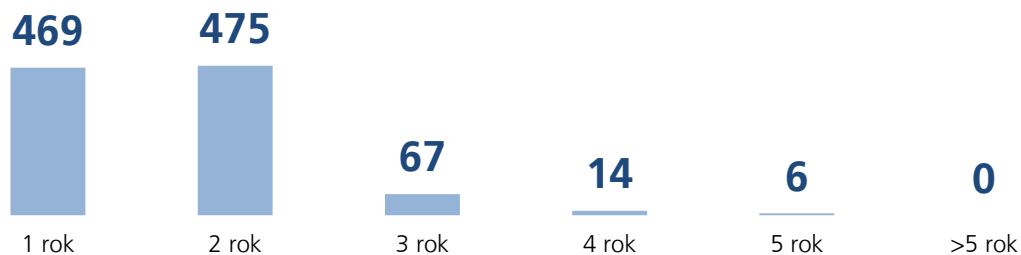
Fastigheternas värdeår är 1934.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 44 227 m², varav 40 482 m² utgör lägenhetsyta och 3 745 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 1031 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Uthyrningslokaler

44 kommersiella lokaler

Yta

3 745 m²

Löptid

2017-2019

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

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades hösten 2016 och uppdateras årligen.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Inventering och spolning av stammar	2015 - 2016	
Renovering av ekpartier i entréplan	2015 - 2016	
Lokalerna på KBS 19C och KHG 9	2015 - 2016	
Byte till LED-armaturer i trapphus och korridorer.	2015	
Avluftare installerade i värmesystemet	2015	En per undercentral, 3st.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Värmeinjustering	2016	Planerat till 2016-2017
Upprustning av grönytor Kungsklippan	2017	
Renovering och ombyggnad av gården bakom Pipersg. 16-18	2017	2017-2018
Obligatorisk ventilationskontroll	2017	Planerat till 2017-2018
Översyn, besiktning och inventering av vattenledningsnät	2018	Planerat till 2018
Utbyte av undercentraler	2018	Planerat till 2018
Stambyte alternativt relining av samtliga badrum	2021	Om 4-7 år, ordning av husen ej bestämd

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Einar Mattsson AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information

Föreningen värnar om miljön samt att vårt boende skall vara trivsamt. Därför har vi arvoderade medlemmar som är husvärdar, tvättstugevärdar, sköter trädgårdarna på Kungsbro Strand och sköter ordningen i våra grovsoprum. Vidare är våra trapphus och korridorer försedda med LED-belysning.

Föreningens ekonomi

Budgeten för 2017 redovisas i bilaga. Medlemsavgiften 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 samt förväntad prisutveckling.

Budgeten för 2017 är ej i balans, vilket förklaras av budgeterat höga periodiska kostnader för 2017.

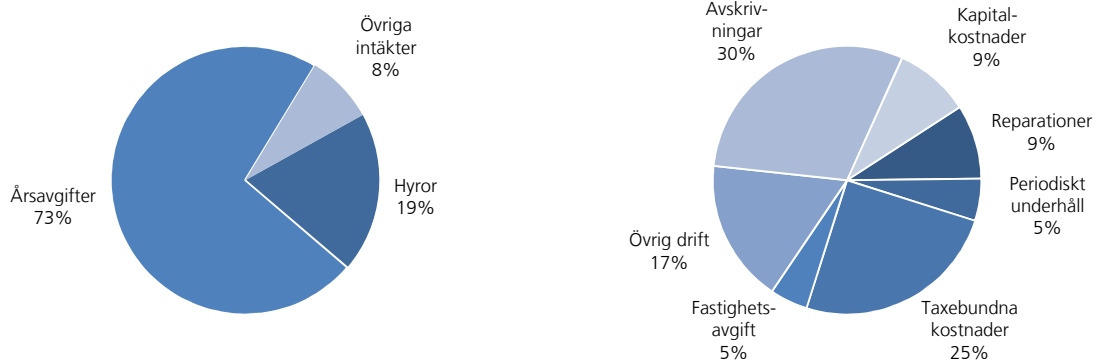
Vi ser dock att hyresintäkterna fortsatt kommer att öka, ränteläget är fortsatt gynnsamt, kostnadsbesparande åtgärder genomförs samt bostadsrättsföreningens kassaflöde är positivt. Detta sammantaget har styrelsen tagit i beaktande och bedömt att det inte finns behov av avgiftshöjningar för 2017.

Lån

Vid ingången av 2016 uppgick Brf Kungsklippans banklån till 218,1 miljoner kronor. Under året har banklånen amorterats ner med 42 tkr.

Under 2016 uppgick den genomsnittliga räntekostnaden till 1,98 % (mot 2,37 % 2015). Under året har ett antal lån förfallit och omsatts med nya lån, på långa löptider till lägre räntenivåer. Detta får fullt genomslag under 2017 och styrelsen bedömer att räntekostnaderna samt den genomsnittliga räntan kommer vara lägre under 2017 än 2016.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utbyte av nyckelbrickor

Under 2016 har samtliga nyckelbrickor kodats om. Syftet var att öka säkerheten och rensa bort nyckelbrickor som inte längre används av medlemmarna.

Medlemsregister

Under året införskaffades ett nytt digitalt medlemsregister.

Värmeprojekt

Värmen och ventilationen i våra hus är ojämn och fungerar bristfälligt. För att uppnå en förbättring av detta pågår ett projekt som kommer att hantera både värme- och ventilationssystemets funktion samtidigt.

Bygget Kungsbros Strand 19C och Kungsholmsgatan 9C

Under året blev byggnationerna färdigställda.

Ekpartier

Renoveringen av ekpartierna i våra entréer blev klar 2016.

Schackpjäser

Under året köptes schackpjäser till ena gården på Kungsbros Strand. Dessa förvaras i låda med lås. Låsets kod finns på hemsidan.

Misstänkt legionella

Under året utreddes ett ärende beträffande misstänkt legionellabakterie i vattensystemet. Problemet har åtgärdats och vattenprover har tagits som visar att vattnet åter är fullt tjänligt.

Avvägning har gjorts mellan skyddet mot brännskada av hög vatten temperatur och att skydd mot legionella håller vattentemperaturen på utsatta ställen till något högre än normalt

Tvättstuge- och husvärdar

Under året fick föreningen flera nya husvärdar, ett uppdrag som medlemmar frivilligt anmäler sig till. På sikt är målet en husvärd per hus. Arbetsuppgifterna inkluderar att vara en kontakt mellan styrelsen och medlemmarna samt att hålla uppsikt i huset. Styrelsen har fastslagit ett arvode för dessa tjänster.

Faktura vid vattenavstängning

Styrelsen har beslutat att kostnader som uppstår vid vattenavstängning eller vid annan utgift som föreningen haft för medlemmen, ska belopp under 5 000 kr debiteras kvartalsvis till medlemmen via hyresavierna. Belopp över 5 000 kronor faktureras medlemmen via SBC som får ta ut en faktureringsavgift för detta.

Nya arbetsgrupper

Under året etablerades två nya arbetsgrupper, trygghetsgruppen och trädgårdsgruppen. Syftet med grupperna är att öka tryggheten för samtliga föreningens medlemmar respektive förbättra skötseln av föreningens trädgårdar. Trygghetsgruppen har distribuerat ett informationsblad och en kontaktlista med viktiga kontakter till medlemmarna.

Råttproblem

Styrelsen undersöker om föreningen kan samarbeta med andra bostadsrättsföreningar i Stockholm och gemensamt ansöka om dispens för att använda rättgiftet som förbjöds 2016.

Inspektion av tidigare reparerade balkonger

Styrelsen har under året initierat en stickprovsundersökning av ett antal av föreningens balkonger. Inspektionen har föranletts av att vissa balkonger visat yttre tecken som kan tyda på en långsam försvagning av konstruktionen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 1031 st
Överlåtelse under året: 123 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 67 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 1 347 st
Tillkommande medlemmar: 178 st
Avgående medlemmar: 151 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 1 374 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	865	868	868	867
Hyror/m ² hyresrättsyta lokaler	2 364	2 148	1 930	1 873
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 387	5 401	5 402	5 524
Elkostnad/m ² totalyta	28	24	40	42
Värmekostnad/m ² totalyta	160	152	161	178
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	20	19	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	97	117	144	166
Soliditet (%)	16	16	16	17
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 148	-791	-3 600	2 289
Nettoomsättning (tkr)	47 478	46 035	44 833	45 013

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 40 482 m² bostäder och 3 745 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	5 592 840	0	446 367	5 146 473
S:a bundet eget kapital	57 024 942	0	446 367	56 578 575
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-14 480 131	0	-1 236 960	-13 243 171
Årets resultat	1 147 593	1 147 593	790 593	-790 593
S:a ansamlad förlust	-13 332 538	1 147 593	-446 367	-14 033 764
S:a eget kapital	43 692 404	1 147 593	0	42 544 811

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 147 593
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 480 131
summa balanserat resultat	-13 332 538

Styrelsen föreslår följande disposition:

Planmässig avsättning till fonden för yttre underhåll	-3 000 000
Avlyft ur fonden för yttre underhåll för de faktiska kostnaderna gällande periodiskt planerat underhåll	2 378 919
att i ny räkning överförs	-13 953 619

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	47 478 124	46 035 391
Övriga rörelseintäkter	Not 3	869 685	178 749
Summa rörelseintäkter		48 347 810	46 214 139
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-24 870 639	-24 309 087
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 207 381	-2 684 452
Personalkostnader	Not 6	-638 945	-906 147
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-14 181 512	-13 957 912
Summa rörelsekostnader		-42 898 477	-41 857 598
RÖRELSERESULTAT		5 449 333	4 356 541
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 344	17 610
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 308 084	-5 164 744
Summa finansiella poster		-4 301 740	-5 147 134
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 147 593	-790 593
ÅRETS RESULTAT		1 147 593	-790 593

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	241 507 736	238 196 552
Pågående byggnation	Not 9	178 049	9 017 220
Maskiner och inventarier	Not 10	56 236	76 891
Summa materiella anläggningstillgångar		241 742 021	247 290 663
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		241 742 021	247 290 663
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		38 581	51 355
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	29 437 524	23 616 079
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 012 525	465 662
Summa kortfristiga fordringar		30 488 630	24 133 096
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		970 598	972 098
Summa kassa och bank		970 598	972 098
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		31 459 228	25 105 194
SUMMA TILLGÅNGAR		273 201 249	272 395 858

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 432 102	51 432 102
Fond för yttre underhåll	Not 13	5 592 840	5 146 473
Summa bundet eget kapital		57 024 942	56 578 575
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 480 131	-13 243 171
Årets resultat		1 147 593	-790 593
Summa fritt eget kapital		-13 332 538	-14 033 764
SUMMA EGET KAPITAL		43 692 404	42 544 811
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	218 018 900	218 060 750
Summa långfristiga skulder		218 018 900	218 060 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		2 888 130	3 828 132
Skatteskulder		227 387	90 102
Övriga skulder		1 366 470	1 325 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	7 007 959	6 546 400
Summa kortfristiga skulder		11 489 946	11 790 296
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		273 201 249	272 395 858

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2016	2015
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	1 147 593	-790 593
Avskrivningar och utrangeringar	14 181 512	13 957 912
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	15 329 105	13 167 319
Förändringar kortfristiga fordringar	-2 282 325	307 899
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	-300 351	1 264 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	-2 582 675	1 572 794
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 746 429	14 740 113
Investeringsverksamhet		
Byggnader och mark (inkl. pågående byggnationer)	-8 600 215	-7 537 148
Maskiner och inventarier	-32 653	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 632 868	-7 537 148
Finansieringsverksamheten		
Långfristiga skulder	Not 14	-41 850
Insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-41 850	-41 850
Årets kassaflöde	4 071 710	7 161 115
Likvida medel vid årets början*	23 829 127	16 668 013
Likvida medel vid årets slut*	27 900 837	23 829 127
	4 071 710	7 161 115

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

Tilläggsupplysningar

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.

Avskrivningstakerna 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.

Avskrivningar	2016	2015
Stomme & grund	50-100 år	50-100 år
Yttertak	20 år	20 år
Fasad & balkonger	30-50 år	30-50 år
Fönster, dörrar & portar	10-20 år	10-20 år
Stomkomplettering brf	6-30 år	6-30 år
Stomkomplettering medlem	50 år	50 år
Stamledningar	10 år	
Värmesystem	6-20 år	6-20 år
Luftbehandlingssystem	6-30 år	6-30 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Hissar	20 år	20 år
Utemiljö allmänt	10-50 år	10-50 år
Inventarier	3-10 år	3-10 år

Not 2	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2016	2015
	Årsavgifter	35 026 357	35 030 044
	Hyror lokaler momspliktiga	6 659 598	6 016 963
	Hyror lokaler	2 194 409	1 833 615
	Hyror parkering	364 500	286 000
	Hyror garage	96 000	84 000
	Hyror förråd	16 867	13 533
	Bredbandsintäkter	977 230	977 388
	Hysesrabatt	-42 625	-48 407
	Elintäkter	1 473 152	1 302 957
	Elintäkter moms	276 657	314 917
	Serviceavgifter	900	5 000
	Gästlägenhet	434 800	219 100
	Öresutjämning	280	281
		47 478 124	46 035 391

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	Fakturerade kostnader	389 464	27 853
	Försäkringsersättning	54 135	25 851
	Övriga intäkter	426 086	125 044
		869 685	178 749

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	719 275	865 746
	Fastighetsskötsel beställning	83 435	51 359
	Fastighetsskötsel gård beställning	50 224	90 641
	Snöröjning/sandning	118 530	89 179
	Städning entreprenad	947 784	993 409
	Städning enligt beställning	28 979	21 114
	Mattvätt/Hyrmattor	80 618	80 644
	Sotning	0	2 251
	OVK Obl. Ventilationskontroll	62 570	13 900
	Hissbesiktning	25 318	23 294
	Myndighetstillsyn	4 320	15 750
	Gemensamma utrymmen	0	15 089
	Gård	26 121	52 409
	Serviceavtal	131 826	180 093
	Förbrukningsmateriel	71 503	70 622
	Teleport/hissanläggning	40 717	18 244
	Störningsjour och larm	40 162	38 430
	Brandskydd	16 225	90 708
	Fordon	1 746	0
		2 449 350	2 712 881

Not 4
forts

DRIFTKOSTNADER	2016	2015
Reparationer		
Fastighet förbättringar	9 046	17 889
Brf Lägenheter	267 753	127 868
Lokaler	26 659	68 964
Gemensamma utrymmen	5 934	0
Tvättstugor	323 804	205 877
Sophantering/återvinning	320 934	325 644
Källare	21 795	6 059
Entré/trapphus	140 516	103 687
Lås	238 551	67 490
VVS	594 747	636 613
Värmeanläggning/undercentral	85 806	29 663
Ventilation	135 314	394 369
Elinstallationer	91 788	65 265
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	532	3 861
Hiss	304 785	375 939
Huskropp utvändigt	8 507	4 863
Tak	5 113	9 801
Fasad	39 284	44 809
Fönster	250 686	250 763
Balkonger/altaner	112 981	9 571
Mark/gård/utemiljö	17 420	6 100
Garage/parkering	537	0
Skador/klotter/skadegörelse	99 103	44 571
Vattenskada	1 087 538	1 545 801
Övrigt	43 629	131 794
	4 232 761	4 477 261
Periodiskt underhåll		
Hyreslägenheter	0	5 558
Lokaler	151 027	18 170
Sophantering/återvinning	0	3 801
Vind	0	1 652
Entré/trapphus	40 063	0
VVS	746 948	1 164 737
Värmeanläggning	399 919	0
Ventilation	32 848	72 535
Hiss	0	44 126
Huskropp utvändigt	871 227	771 679
Tak	0	376 700
Fasad	0	28 901
Fönster	42 956	0
Balkonger/altaner	89 680	4 447
Mark/gård/utemiljö	4 250	61 327
	2 378 919	2 553 633
Taxebundna kostnader		
El	2 989 259	2 672 389
Värme	7 098 265	6 704 905
Vatten	932 243	859 165
Sophämtning/renhållning	304 794	220 191
Grovsopor	490 568	567 041
	11 815 129	11 023 691
Övriga driftkostnader		
Försäkring, kabel-tv & bredband	1 849 342	1 540 138
	1 849 342	1 540 138

Not 4 forts	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	2 145 138	2 001 483
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	24 870 639	24 309 087
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Medlemsinformation	3 735	0
	Tele- och datakommunikation	96 738	92 755
	Juridiska Åtgärder	308 140	168 081
	Inkassering avgift/hyra	50 075	71 935
	Hysesförluster	13 078	13 123
	Förvaltning	393 229	327 023
	Revisionsarvode extern revisor	62 689	77 817
	Föreningskostnader	77 834	78 156
	Styrelseomkostnader	18 388	15 054
	Fritids- och trivselkostnader	8 270	4 467
	Förvaltningsarvode	638 697	652 575
	Förvaltningsarvodena övriga	684 168	651 946
	Administration	87 067	85 650
	Korttidsinventarier	27 760	8 745
	Konsultarvode	700 533	400 137
	Föreningsavgifter	18 091	18 097
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	18 890	18 890
		3 207 381	2 684 452
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	502 816	720 907
	Sociala kostnader	136 129	185 240
		638 945	906 147

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Stomme och grund	1 308 637	1 308 637
	Yttertak	25 435	25 435
	Fasader/balkonger	4 376 080	4 376 080
	Fönster/dörrar och portar	245 008	272 661
	Stomkomplettering förening	3 661 871	3 676 585
	Stomkomplettering medlem	103 529	103 529
	Stamledningar VA	215 214	0
	Värmesystem	381 079	377 310
	Luftbehandlingssystem	928 927	839 874
	Fastighetsel inkl. svagström	1 182 016	1 182 016
	Hissar	1 377 055	1 377 055
	Utemiljö allmänt	323 352	346 672
	Inventarier	53 308	72 057
		14 181 512	13 957 912
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	334 806 503	332 069 640
	Nyanskaffningar	17 439 387	2 736 863
	Utrangeringar	-249 894	0
	Utgående anskaffningsvärde	351 995 996	334 806 503
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-96 609 951	-82 724 096
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 128 203	-13 885 855
	Utrangeringar	249 894	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-110 488 260	-96 609 951
	Planenligt restvärde vid årets slut	241 507 736	238 196 552
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 189 931	1 189 931
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	382 656 000	412 843 000
	Taxeringsvärde mark	662 327 000	547 389 000
		1 044 983 000	960 232 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	961 200 000	887 600 000
	Lokaler	83 783 000	72 632 000
		1 044 983 000	960 232 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2016-12-31	2015-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	178 049	9 017 220
		178 049	9 017 220

Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	643 437	643 437
	Nyanskaffningar	32 653	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	676 090	643 437
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-566 546	-494 489
	Årets avskrivningar enligt plan	-53 308	-72 057
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-619 854	-566 546
	Redovisat restvärde vid årets slut	56 236	76 891
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Kundfordringar	193 753	484 093
	Osäkra kundfordringar	-127 625	-323 106
	Skattekonto	657 780	569 793
	Momsavräkning	944 233	0
	Klientmedel hos SBC	26 930 238	22 857 029
	Inkasso	0	3 238
	Fordringar	26 200	25 032
	Retroaktivt momsavdrag	812 945	0
		29 437 524	23 616 079
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	359 699	0
	Kabel-TV	63 955	63 999
	Vattenkostnad	2 647	2 512
	Mattvätt/hyrmattor	13 430	13 437
	Serviceavtal	45 553	10 334
	Bredband	241 059	241 181
	Störningsjour & larm	0	23 596
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	18 890	18 890
	Tele- och datakommunikation	3 319	3 241
	Administration	8 024	8 028
	Teleport & hissanläggning	29 625	11 077
	Upplupen försäkringsersättning	54 135	0
	Upplupen intäkt vidarefakturerings	62 557	14 885
	Upplupen elintäkt	109 632	0
	Förvaltningsarvode	0	54 482
		1 012 525	465 662

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	5 146 473	3 622 922
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	3 000 000	3 000 000
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-2 553 633	-1 476 449
	Vid årets slut	5 592 840	5 146 473

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	0,600%	8 463 600	8 463 600	2017-04-28
	Handelsbanken	0,600%	14 367 500	14 367 500	2017-04-28
	Handelsbanken	0,600%	10 620 000	10 620 000	2017-04-28
	Handelsbanken	0,600%	7 340 000	7 340 000	2017-04-28
	Handelsbanken	0,600%	10 620 000	10 620 000	2017-04-28
	Handelsbanken	0,600%	8 286 300	8 328 150	2017-04-28
	Handelsbanken	0,600%	6 970 000	6 970 000	2017-04-28
	Handelsbanken	0,450%	5 000 000	5 000 000	2017-09-29
	Handelsbanken	3,230%	10 000 000	10 000 000	2017-09-30
	Handelsbanken	4,560%	10 000 000	10 000 000	2017-10-30
	Handelsbanken	3,080%	7 000 000	7 000 000	2017-12-01
	Handelsbanken	3,130%	5 000 000	5 000 000	2018-01-30
	Handelsbanken	3,130%	4 702 500	4 702 500	2018-01-30
	Handelsbanken	2,800%	5 480 000	5 480 000	2018-04-30
	Handelsbanken	2,800%	4 472 000	4 472 000	2018-04-30
	Handelsbanken	2,800%	5 000 000	5 000 000	2018-04-30
	Handelsbanken	2,670%	10 000 000	10 000 000	2019-04-30
	Handelsbanken	2,670%	5 000 000	5 000 000	2019-04-30
	Handelsbanken	2,670%	5 000 000	5 000 000	2019-04-30
	Handelsbanken	2,670%	4 753 000	4 753 000	2019-04-30
	Handelsbanken	1,490%	7 000 000	7 000 000	2019-12-01
	Handelsbanken	1,490%	3 100 000	3 100 000	2019-12-01
	Handelsbanken	1,340%	2 944 000	2 944 000	2020-01-30
	Handelsbanken	0,940%	20 000 000	20 000 000	2021-10-30
	Handelsbanken	2,290%	5 000 000	5 000 000	2025-09-01
	Handelsbanken	2,290%	5 000 000	5 000 000	2025-09-01
	Handelsbanken	2,290%	5 000 000	5 000 000	2025-09-01
	Handelsbanken	2,290%	5 000 000	5 000 000	2025-09-01
	Handelsbanken	2,330%	10 000 000	10 000 000	2025-10-30
	Handelsbanken	2,380%	6 900 000	6 900 000	2025-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		218 018 900	218 060 750	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut*		0	0	
			218 018 900	218 060 750	

* Amorteringar enligt fast amorteringsplan nästkommande räkenskapsår

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	255 385 900	255 385 900

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Lokalen Kungsbro Strand 19C

Den ombyggda lokalen är uthyrd sedan den 1 januari 2017.

Lokalen Kungsholmsgatan 9

En mäklare har anlåtats för att hitta en lämplig hyresgäst i den nu helrenoverade lokalen.

Värmeprojekt

Projektet kommer att fortsätta under 2017.

Stambyte/relining

Under året ska styrelsen ta fortsatta beslut om den stamrening som ska påbörjas om några år.

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
Städning entreprenad	0	86 247
El	317 310	267 710
Värme	1 015 389	902 720
Sophämtning	63 411	25 000
Extern revisor	70 000	69 000
Ränta	509 654	657 479
Fastighetsskötsel entreprenad	0	1 023
Brandskydd	0	256
Fastighetsskötsel enl beställning	18 910	0
Brf Lägenheter	13 318	27 392
Tvättstuga	37 011	18 891
Sophantering/återvinning	61 984	4 623
Källare	266	2 223
Entré/trapphus	2 663	6 135
Lås	2 662	1 790
VVS	5 058	47 061
Ventilation	3 287	2 600
Tele/Kabel-TV/porttelefon	533	0
Hiss	533	4 858
Huskropp utvändigt	533	0
Balkonger/altaner	2 130	0
Skador/klotter/skadegörelse	4 262	1 279
Vattenskada	41 377	46 352
VVS enl UH-plan	4 793	10 478
Ventilation enl UH-plan	9 056	533
Fönster enl UH-plan	42 956	0
Balkonger/altaner enl UH-plan	1 598	0
Juridiska Åtgärder	49 954	0
Förvaltning	34 094	116 862
Elinstallationer	0	767
Tak enl UH-plan	0	1 066
Grovsopor	0	7 457
Förutbetalda avgifter & hyror	4 695 216	4 236 598
	7 007 958	6 546 400

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 30 / 3 2017



Lena Darås
Ledamot



Ida Fredriksson
Ledamot



Jan Härstedt
Ledamot



Anita Laine Stengård
Ledamot



Lars-Eric Larsson
Ledamot



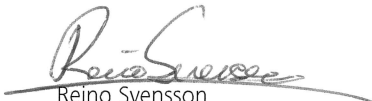
Ulf Rosell
Ledamot



Jan Ruda
Ledamot



Artem Rybakov
Ledamot



Reino Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 / 3 2017



Daniel Hjälml
Auktoriserad revisor
Certe Revision AB



Mohammad Nasiritousi
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungsklippan i Stockholm för räkenskapsåret 2016.

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 2016-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

01

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kungsklippan i Stockholm för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

OK

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 30 mars 2017

Certe Revision AB



Daniel Hjälms
Auktoriserad revisor



Mohammad Nasiritousi
Stämмоvald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Rörelsens intäkter	48 796 588	48 347 810	46 887 388
	48 796 588	48 347 810	46 887 388
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	-4 092 315	-2 449 350	-2 596 000
Reparationer	-3 671 620	-4 232 761	-3 563 030
Periodiskt underhåll	-5 010 000	-2 378 919	-2 662 500
Taxebundna kostnader	-11 917 110	-11 815 129	-12 820 000
Övriga driftkostnader	-1 594 440	-1 849 342	-1 542 388
Fastighetskatt	-2 195 000	-2 145 138	-2 035 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-2 776 308	-3 207 381	-2 447 000
Personalkostnader	-887 000	-638 945	-720 000
Avskrivningar och nedskrivningar	-14 867 000	-14 181 512	-14 909 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-47 010 793	-42 898 477	-43 294 918
RÖRELSERESULTAT	1 785 795	5 449 333	3 592 470
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Finansiella intäkter och kostnader	-4 100 000	-4 301 740	-4 200 000
	-4 100 000	-4 301 740	-4 200 000
RESULTAT	-2 314 205	1 147 593	-607 530