



Brf KUNGSKLIPPAN



ÅRSREDOVISNING 2015
Brf Kungsklippan i Stockholm

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kungsklippan i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheterna, 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 2015 och 2022.
- 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 det 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
Lars-Eric Larsson	Ledamot
Ulf Rosell	Ledamot
Jan Ruda	Ledamot
Artem Rybakov	Ledamot
Hélène Storm	Ledamot
Reino Svensson	Ledamot

Etval Aksöz	Suppleant
Elin Berglund	Suppleant
Per Arne Hällqvist	Suppleant
Fredrik Rydbeck	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 ordinarie styrelsemöten och ett extrainsatt styrelsemöte.

Revisorer

Daniel Hjältn	Ordinarie revisor	Certe Revision AB
Mohammad Nasiritousi	Ordinarie revisor	Stämмоvald revisor
Ingrid Franov	Revisorssuppleant	Stämмоvald revisorssuppleant

Valberedning

Niko Björkman	
Eva Lena Jansson	Sammanställande
Anna-Lena Lundgren	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-14. Stämman hölls på Lundqvist & Lindqvist. Klara Strand, Klarabergsviadukten 90. Vid stämman deltog 97 röstberättigade, varav fem via fullmakt.

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.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnaderna värms upp med fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

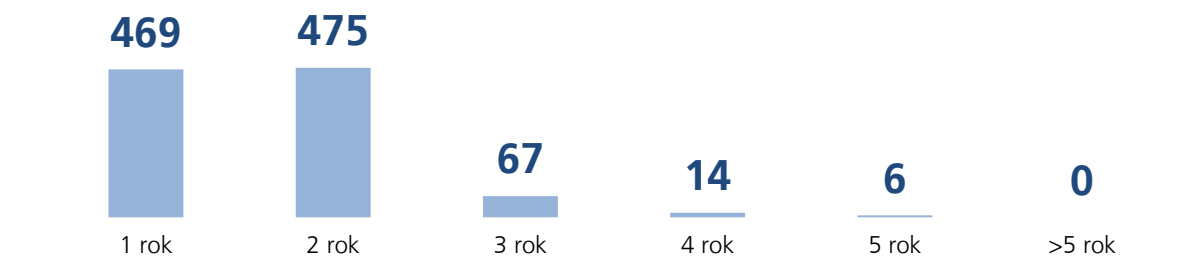
Fastigheterna bebyggdes 1934 - 1938 och består av 12 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1934.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 44 026 m², varav 40 372 m² utgör lägenhetsyta och 3 654 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 1031 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Uthyrningslokaler	Yta	Löptid
44 kommersiella lokaler	3 654 m ²	2016-2018

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 2015 och sträcker sig fram till 2022.

Underhållsplanen uppdaterades hösten 2015 och uppdateras årligen.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte till LED-armaturer i trapphus och korridorer.	2015	
Avluftare installerade i värmesystemet	2015	En per undercentral, 3st.
Nya elmätare	2013 - 2014	
Ventilbyten i lägenheterna	2009 - 2012	
Fasadrenovering	2008 - 2012	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av ekpartier i entréplan	2015	Pågår under 2015-2017
Inventering och spolning av stammar	2015	Pågår under 2014-2016
Lokalerna på KBS 19C och KHG 9	2015	KBS 19C beräknas vara klar våren 2016, och KHG 9 under 2016
Värmeinjustering	2016	Planerat till 2016-2017
Obligatorisk ventilationskontroll	2016	Planerat till 2016-2017
Renovering och ombyggnad av gården bakom Pipersg. 16-18	2017	2016-2017
Utbyte av undercentraler	2018	Planerat till 2018
Översyn, besiktning och inventering av vattenledningsnät	2018	Planerat till 2018

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 tvättstugevärdar, sköter trädgårdarna på Kungsbros Strand och sköter ordningen i våra grovsoprum. Styrelsen har beslutat att införa husvärdar som håller ett extra öga i våra hus och ytor. Vidare har belysningen i våra trapphus och korridorer ersatts med LED-belysning.

Föreningens ekonomi

Budgeten för 2016 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.

Enligt budgeten för 2016 har styrelsen fastslagit att det inte finns något behov av avgiftshöjning för år 2016.

Budgeten för 2016 är i det närmaste i balans.

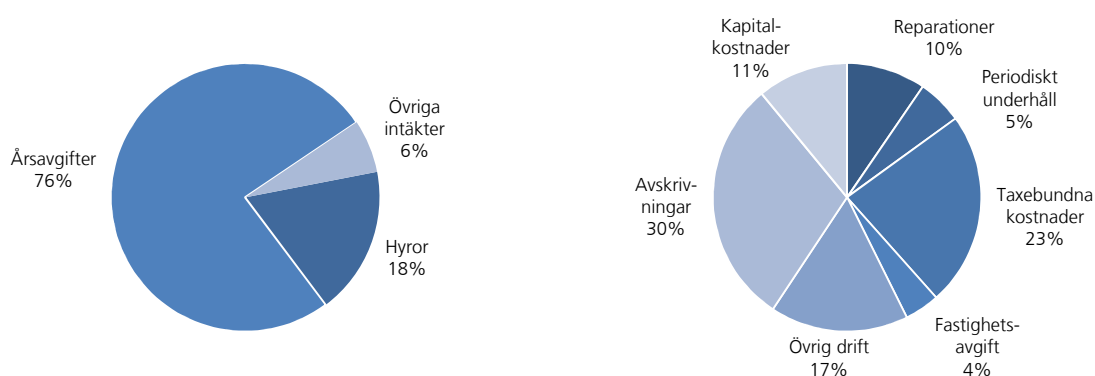
Vi ser att hyresintäkterna kommer öka, ränteläget är fortsatt gynnsamt, kostnadsbesparande åtgärder genomförs löpande samt bostadsrättsföreningens kassaflöde är positivt. Detta sammantaget har styrelsen tagit i beaktande och alltså bedömt att det inte finns behov av avgiftshöjningar för 2016.

Lån

Vid ingången av 2015 uppgick Brf Kungsklippans banklån till 218,1 miljoner kronor. Under året har banklånen amorterats ner med 42 tkr. Det positiva kassaflödet har ackumulerats i kassan.

Under 2015 uppgick den genomsnittliga räntekostnaden till 2,37 % (mot 2,88 % 2014). Under året har ett antal lån förfallit och omsatts med nya lån, på långa löptider till lägre räntenivåer. Detta får fullt genomslag under 2016 och styrelsen bedömer att räntekostnaderna samt den genomsnittliga räntan kommer vara lägre under 2016 än 2015.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Hissavtal

Ett nytt hissavtal har tecknats. S:t Eriks Hiss AB servar och underhåller numera våra hissar.

Värmeprojektet

Projektet syftar till att förbättra inomhusklimatet och samtidigt sänka föreningens energikostnader. Styrelsen beslutade att anlita ÅF för att ta fram en handlingsplan mot fast ersättning och utse Einar Mattsson till beställarombud.

Skyltpolicy

Under året har ett skyltprogram för de olika områdena Kungsbro Strand, Kungsholmsgatan, Pipersgatan och Kungsklippan fastslagits.

Rökförbud

Under året beslutade styrelsen att införa rökförbud på föreningens allmänna utrymmen, inklusive föreningens terrasser och takterrasser.

Omförhandling

Översyn och omförhandling av hyresavtal har fortsatt. Ca 15 st. (ca 1/3 del) har under året löpt ut och omförhandlats till högre hyresnivåer.

Bygget Kungsbro Strand 19C

Byggnationen har fortsatt och lokalen förväntas vara färdigställd Q2 2016.

Bygget Kungsholmsgatan 9 (Gamla expeditionen)

Bygglov för ombyggnad är godkänt och föreningen har under året börjat ta in offerter för projektet.

Cykelrensning

Under hösten gjordes en cykelrensning. Medlemmarna hade på sig till den 1 november att hämta sina cyklar hos iRecycle, därefter har cyklarna skänkts till iRecycle.

Vattenskador

Under 2015 har föreningen haft relativt många vattenskador. Orsakerna till detta har varierat. För att motverka detta har föreningen bl.a. förtydligat information om renoveringar på hemsidan.

Airbnb

Under sommaren satte styrelsen upp information i hissarna om förbud av icke godkänd andrahandsuthyrning på bland annat airbnb.com. Dessutom har styrelsen varit i kontakt med medlemmar som bedrev uthyrningsverksamhet, och bad dem att avsluta sådana aktiviteter.

Utemöbler på terrassen

Under året har nya möbler till de gemensamma takterrasserna köpts in.

Medlemsregister

Föreningen har tagit initiativ till att modernisera medlemsregistret.

Röranalys

Under året har stamspolning och staminventering fortsatt. Staminventeringen görs genom filmning och kartläggning av stammarna för att få en uppfattning om hur det ser ut för att vi ska ha rätt förutsättningar för att ta in anbud vid eventuellt stambyte eller relining.

Städanbud

Städavtalet med Rent08 har sagts upp. Nytt avtal är tecknat med StockholmsStädsystem från och med 4 januari 2016.

Stadgeändring

Stadgeändring med tillägg av möjligheten till att ta ut en avgift i samband med andrahandsuthyrning har gjorts. Under året fortsatte styrelsen arbeta med uppdateringen av stadgarna.

Ekpartier

Renovering av ekpartierna på våra entréplan har påbörjats under 2015 och fortsätter under 2016.

LED

I trapphusen har de gamla belysningsarmaturerna bytts ut mot nya LED-armaturer.

Händelser efter året

Utbyte av nyckelbrickor

För att öka säkerheten och rensa bort nyckelbrickor som inte längre används av medlemmarna genomförs ett projekt där samtliga nyckelbrickor kommer koda om.

Medlemsregister

Arbetet beräknas vara klart under vintern 2016.

Värmeprojekt

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

Problem med portar

Styrelsen tittar på alternativa lösningar för våra portar, bl. a. Kungsholmsgatan 9.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 1031 st
Överlåtelse under året: 122 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 1 335
Tillkommande medlemmar: 192
Avgående medlemmar: 180
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 1347

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	868	868	867	873
Hyror/m ² hyresrättsyta lokaler	2 148	1 930	1 873	1 819
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 401	5 402	5 524	5 855
Elkostnad/m ² totalyta	24	40	42	32
Värmekostnad/m ² totalyta	152	161	178	178
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	19	20	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	117	144	166	207
Soliditet (%)	16	16	17	13
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-791	-3 600	2 289	-39
Omsättning årsavgifter & hyror (tkr)	46 035	44 833	45 013	44 001

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 40 372 m² bostäder och 3 654 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-790 593
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 243 171
summa balanserat resultat	-14 033 764

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	2 553 633
att i ny räkning överförs	-14 480 131

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	46 035 391	44 833 345
Övriga rörelseintäkter	Not 2	178 749	495 956
Summa rörelseintäkter		46 214 139	45 329 301

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 3	-24 309 087	-23 516 522
Övriga externa kostnader	Not 4	-2 684 452	-2 484 845
Personalkostnader	Not 5	-906 147	-414 552
Avskrivningar	Not 6	-13 957 912	-16 182 134
Summa rörelsekostnader		-41 857 598	-42 598 054

RÖRELSERESULTAT

4 356 541 **2 731 247**

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		17 610	25 286
Räntekostnader		-5 164 744	-6 356 289
Summa finansiella poster		-5 147 134	-6 331 003

ÅRETS RESULTAT

-790 593 **-3 599 756**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	238 196 552	249 345 544
Pågående byggnation	Not 8	9 017 220	4 216 935
Maskiner och inventarier	Not 9	76 891	148 948
Summa materiella anläggningstillgångar		247 290 663	253 711 426
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		247 290 663	253 711 426
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		51 355	52 361
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	23 616 079	16 212 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	465 662	1 057 124
Summa kortfristiga fordringar		24 133 096	17 321 510
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		972 098	930 468
Summa kassa och bank		972 098	930 468
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		25 105 194	18 251 979
SUMMA TILLGÅNGAR		272 395 858	271 963 405

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 432 102	51 432 102
Fond för yttre underhåll	Not 13	5 146 473	3 622 922
Summa bundet eget kapital		56 578 575	55 055 024
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 243 171	-8 119 864
Årets resultat		-790 593	-3 599 756
Summa fritt eget kapital		-14 033 764	-11 719 620
SUMMA EGET KAPITAL		42 544 811	43 335 404
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	218 060 750	218 102 600
Summa långfristiga skulder		218 060 750	218 102 600
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		3 828 132	2 872 855
Skatteskulder		90 102	64 513
Övriga skulder		1 325 662	944 354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	6 546 400	6 643 680
Summa kortfristiga skulder		11 790 296	10 525 401
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		272 395 858	271 963 405
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 14	255 385 900	255 385 900
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-790 593	-3 599 756
Avskrivningar och utrangeringar	13 957 912	16 182 134
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	13 167 319	12 582 378
Förändringar kortfristiga fordringar	307 899	163 686
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	1 264 895	-22 378
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	1 572 794	141 308
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14 740 113	12 723 686
Investeringsverksamhet		
Byggnader och mark (inkl. pågående byggnationer)	-7 537 148	-272 662
Maskiner och inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 537 148	-272 662
Finansieringsverksamheten		
Långfristiga skulder Not 14	-41 850	-4 900 000
Insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-41 850	-4 900 000
Årets kassaflöde	7 161 115	7 551 024
Likvida medel vid årets början*	16 668 013	9 116 989
Likvida medel vid årets slut*	23 829 127	16 668 013
	7 161 115	7 551 024

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

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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 enligt stadgar görs i årsbokslutet. 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	2015	2014
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
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

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

Not 1	ÅRSavgifter och hyror	2015	2014
	Årsavgifter	35 030 044	35 032 523
	Hyror lokaler momspliktiga	6 016 963	5 303 927
	Hyror lokaler	1 833 615	1 747 424
	Hyror parkering	286 000	288 000
	Hyror garage	84 000	84 000
	Hyror förråd	13 533	19 700
	Bredbandsintäkter	977 388	977 388
	Hyesrabatt	-48 407	0
	Elintäkter	1 302 957	1 047 403
	Elintäkter moms	314 917	162 563
	Serviceavgifter	5 000	6 900
	Gästlägenhet	219 100	163 216
	Öresutjämning	281	300
		46 035 391	44 833 345

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Fakturerade kostnader	27 853	183 907
	Försäkringsersättning	25 851	78 040
	Övriga intäkter	125 044	234 009
		178 749	495 956

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	865 746	778 444
	Fastighetsskötsel beställning	51 359	42 074
	Fastighetsskötsel gård beställning	90 641	192 110
	Snöröjning/sandning	89 179	102 513
	Städning entreprenad	993 409	926 126
	Städning enligt beställning	21 114	34 171
	Mattvätt/Hyrmattor	80 644	80 675
	Sotning	2 251	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	13 900	3 843
	Hissbesiktning	23 294	20 884
	Myndighetstillsyn	15 750	16 320
	Gemensamma utrymmen	15 089	4 113
	Garage	0	327
	Gård	52 409	6 719
	Serviceavtal	180 093	300 367
	Förbrukningsmateriel	70 622	222 504
	Teleport/hissanläggning	18 244	0
	Störningsjour och larm	38 430	66 627
	Brandskydd	90 708	106 009
	Fordon	0	2 102
		2 712 881	2 905 929
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	17 889	0
	Hyreslägenheter	0	60 600
	Brf Lägenheter	127 868	72 636
	Lokaler	68 964	31 231
	Tvättstugor	205 877	243 752
	Sophantering/återvinning	325 644	383 270
	Vind	0	1 001
	Källare	6 059	20 959
	Entré/trapphus	103 687	156 874
	Lås	67 490	157 021
	VVS	636 613	631 538
	Värmeanläggning/undercentral	29 663	60 641
	Ventilation	394 369	142 420
	Elinstallationer	65 265	160 755
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 861	25 882
	Bredband	0	19 533
	Hiss	375 939	293 514
	Huskropp utvändigt	4 863	19 214
	Tak	9 801	21 396
	Fasad	44 809	52 818
	Fönster	250 763	128 723
	Balkonger/altaner	9 571	17 674
	Mark/gård/utemiljö	6 100	42 954
	Skador/klotter/skadegörelse	44 571	54 787
	Vattenskada	1 545 801	1 082 302
	Övrigt	131 794	28 818
		4 477 261	3 910 310

**Not 3
forts.**

DRIFTKOSTNADER	2015	2014
Periodiskt underhåll		
Hyreslägenheter	5 558	71 090
Lokaler	18 170	78 125
Tvättstugor	0	96 400
Sophantering/återvinning	3 801	0
Vind	1 652	0
Installationer	0	265 996
VVS	1 164 737	844 776
Värmeanläggning	0	78 125
Ventilation	72 535	3 799
Hiss	44 126	0
Huskropp utvändigt	771 679	0
Tak	376 700	0
Fasad	28 901	0
Balkonger/altaner	4 447	0
Mark/gård/utemiljö	61 327	38 139
	2 553 633	1 476 449
Taxebundna kostnader		
El	2 672 389	2 958 927
Värme	6 704 905	7 079 809
Vatten	859 165	852 799
Sophämtning/renhållning	220 191	264 918
Grovsopor	567 041	570 679
	11 023 691	11 727 132
Övriga driftkostnader		
Försäkring, kabel-tv & bredband	1 540 138	1 514 439
	1 540 138	1 514 439
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	2 001 483	1 982 264
TOTALT DRIFTKOSTNADER	24 309 087	23 516 522

Not 4

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
Tele- och datakommunikation	92 755	126 742
Juridiska åtgärder	168 081	145 866
Inkassering avgift/hyra	71 935	82 359
Hyresförluster	13 123	60 002
Förvaltning	327 023	183 563
Revisionsarvode extern revisor	77 817	81 550
Föreningskostnader	78 156	61 791
Styrelseomkostnader	15 054	8 640
Fritids- och trivselkostnader	4 467	22 014
Studieverksamhet	0	6 534
Förvaltningsarvode	652 575	629 556
Förvaltningsarvoden övriga	651 946	650 074
Administration	85 650	101 388
Korttidsinventarier	8 745	38 093
Konsultarvode	400 137	249 685
Föreningsavgifter	18 097	18 098
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	18 890	18 890
	2 684 452	2 484 845

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	720 907	350 375
	Sociala kostnader	185 240	64 177
		906 147	414 552

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Stomme och grund	1 308 637	1 144 207
	Yttertak	25 435	25 435
	Fasader/balkonger	4 376 080	4 420 157
	Fönster/dörrar och portar	272 661	288 978
	Stomkomplettering förening	3 676 585	4 972 372
	Stomkomplettering medlem	103 529	103 529
	Stamledningar VA	0	7 403
	Värmesystem	377 310	887 917
	Luftbehandlingssystem	839 874	1 341 753
	Fastighetsel inkl. svagström	1 182 016	1 182 016
	Hissar	1 377 055	1 377 055
	Utemiljö allmänt	346 672	346 678
	Inventarier	72 057	84 633
		13 957 912	16 182 134

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	332 069 640	341 360 300
	Nyanskaffningar	2 736 863	6 459 345
	Utrangeringar	0	-15 639 560
	Omklassificering till inventarier	0	-110 445
	Utgående anskaffningsvärde	334 806 503	332 069 640
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-82 724 096	-82 311 700
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 885 855	-16 097 501
	Utrangeringar	0	15 639 560
	Omklassificering till inventarier	0	45 545
	Utgående avskrivning enligt plan	-96 609 951	-82 724 096
	Planenligt restvärde vid årets slut	238 196 552	249 345 544
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 189 931	1 189 931
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	412 843 000	412 843 000
	Taxeringsvärde mark	547 389 000	547 389 000
		960 232 000	960 232 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	887 600 000	887 600 000
	Lokaler	72 632 000	72 632 000
		960 232 000	960 232 000

Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2015-12-31	2014-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	9 017 220	4 216 935
		9 017 220	4 216 935

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	643 437	861 439
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	-328 446
	Omklassificering från byggnad	0	110 444
	Utgående anskaffningsvärde	643 437	643 437
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-494 489	-692 759
	Årets avskrivningar enligt plan	-72 057	-84 633
	Utrangering/försäljning	0	328 446
	Omklassificering från byggnad	0	-45 543
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-566 546	-494 489
	Redovisat restvärde vid årets slut	76 891	148 948

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Kundfordringar	484 093	0
	Osäkra kundfordringar	-323 106	0
	Skattekonto	569 793	449 449
	Klientmedel hos SBC	22 857 029	15 737 544
	Inkasso	3 238	0
	Fordringar	25 032	25 032
		23 616 079	16 212 025

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Försäkring	0	268 068
	Kabel-TV	63 999	63 431
	Vattenkostnad	2 512	62 454
	Mattvätt/hyrmattor	13 437	13 444
	Serviceavtal	10 334	10 333
	Bredband	241 181	241 278
	Störningsjour & larm	23 596	26 334
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	18 890	18 890
	Tele- och datakommunikation	3 241	3 367
	Administration	8 028	8 031
	VVS enl UH-plan	0	79 547
	Teleport & hissanläggning	11 077	0
	Upplupen försäkringsersättning	0	78 040
	Upplupen intäkt vidarefakturerings	14 885	183 907
	Förvaltningsarvode	54 482	0
		465 662	1 057 124

Not 12	EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året		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	5 146 473	0	1 523 551	3 622 922
	S:a bundet eget kapital	56 578 575	0	1 523 551	55 055 024
	Fritt eget kapital				
	Balanserat resultat	-13 243 171	0	-5 123 307	-8 119 864
	Årets resultat	-790 593	-790 593	3 599 756	-3 599 756
	S:a ansamlad förlust	-14 033 764	-790 593	-1 523 551	-11 719 620
	S:a eget kapital	42 544 811	-790 593	0	43 335 404

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	3 622 922	2 759 547
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	3 000 000	3 000 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 476 449	-2 136 625
Vid årets slut	5 146 473	3 622 922

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,520 %	5 000 000	5 000 000	2016-03-30
Handelsbanken	0,600 %	8 463 600	8 463 600	2016-04-29
Handelsbanken	0,600 %	14 367 500	14 367 500	2016-04-29
Handelsbanken	0,600 %	10 620 000	10 620 000	2016-04-29
Handelsbanken	0,600 %	7 340 000	7 340 000	2016-04-29
Handelsbanken	0,600 %	10 620 000	10 620 000	2016-04-29
Handelsbanken	0,600 %	8 328 150	8 370 000	2016-04-29
Handelsbanken	0,600 %	6 970 000	6 970 000	2016-04-29
Handelsbanken	4,460 %	20 000 000	20 000 000	2016-04-30
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	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		218 060 750	218 102 600	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut*		0	0	
		218 060 750	218 102 600	

* Amorteringar enligt fast amorteringsplan nästkommande räkenskapsår

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Städning entreprenad	86 247	78 864
	El	267 710	292 105
	Värme	902 720	1 068 787
	Sophämtning	25 000	24 838
	Extern revisor	69 000	60 000
	Ränta	657 479	757 401
	Vattenskada	46 352	108 323
	Ventilation	2 600	7 902
	Hiss	4 858	0
	VVS	47 061	57 809
	Grovsopor	7 457	0
	Snöröjning	0	20 089
	Skador, klotter & skadegörelse	1 279	0
	Elinstallationer	767	0
	BRF Lägenheter	27 392	0
	Störningsjour, larm, brandskydd	256	0
	Entré trapphus	6 135	0
	Ventilation	533	0
	Tvättstuga	18 891	0
	Sophantering/återvinning	4 623	57 470
	Källare	2 223	0
	Lås	1 790	0
	Fastighetsskötsel entreprenad	1 023	0
	Förutbetalda avgifter & hyror	4 236 598	3 977 895
	Myndighetstillsyn	0	9 690
	Värmeanläggning/undercentral	0	26 805
	VVS enl UH-plan	10 478	47 557
	Förvaltning	116 862	42 641
	Övrigt	0	5 504
	Tak	1 066	0
		6 546 400	6 643 680

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 31 / 3 2016



Lena Darås
Ledamot



Ida Fredriksson
Ledamot



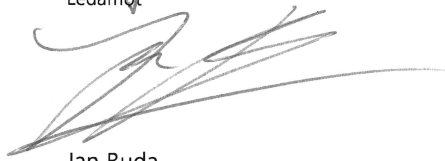
Jan Härstedt
Ledamot



Lars-Eric Larsson
Ledamot



Ulf Rosell
Ledamot



Jan Ruda
Ledamot



Artem Rybakov
Ledamot

Hélene Storm
Ledamot



Reino Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3, 2016



Daniel Hjälms
Auktoriserad revisor
Certe Revision AB



Mohammad Nasiritousi
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungsklippan i Stockholm

Org.nr 702001-2253

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungsklippan i Stockholm för räkenskapsåret 2015.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 den 2015-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

DH

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kungsklippan i Stockholm för räkenskapsåret 2015.

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.

Revisorns 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 31 mars 2016



Daniel Hjälms
Auktoriserad revisor
Certe Revision AB



Mohammad Nasiritousi
Stämموالد revisor

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Rörelsens intäkter	46 887 388	46 537 245	45 951 992
	46 887 388	46 214 139	45 951 992
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	-2 596 000	-2 712 881	-2 763 112
Reparationer	-3 563 030	-4 477 261	-2 800 000
Periodiskt underhåll	-2 662 500	-2 553 633	-7 955 000
Taxebundna kostnader	-12 820 000	-11 023 691	-13 464 420
Övriga driftskostnader	-1 542 388	-1 540 138	-1 523 888
Fastighetsskatt	-2 035 000	-2 001 483	-2 007 853
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-2 447 000	-2 684 452	-2 306 500
Personalkostnader	-720 000	-906 147	-526 400
Avskrivningar	-14 909 000	-13 957 912	-13 834 177
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-43 294 918	-41 857 598	-47 181 350
RÖRELSERESULTAT	3 592 470	4 356 541	-1 229 358
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
	-4 200 000	-5 147 134	-5 703 479
	-4 200 000	-5 147 134	-5 703 479
RESULTAT	-607 530	-790 593	-6 932 837