

ÅRSREDOVISNING

för Bostadsrättsföreningen Kungsklippan i Stockholm
avseende föreningens verksamhet under perioden 1 januari – 31 december 2013

Föreningen registrerades 3/3 1934 under namnet "HSBs Bostadsrättsförening Kungsklippan i Stockholm". Hösten 2003 lämnade föreningen HSB och sedan 21/11 2003 är föreningen registrerad som "Bostadsrättsföreningen Kungsklippan i Stockholm". Föreningens ekonomiska plan registrerades 4/1 1938. Stadgarna registrerades senast 28/8 2012. Nuvarande underhållsplan reviderades inför ordinarie stämma 2013.

Organisationsnumret är 702001-2253.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. (Stadgarna § 1, andra stycket)

Fastigheterna

Föreningen äger tolv fastigheter, byggda 1934-1938:

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

På Pipersgatan Diamanten 20

På Kungsholmsgatan Diamanten 24, Diamanten 25, Diamanten 26

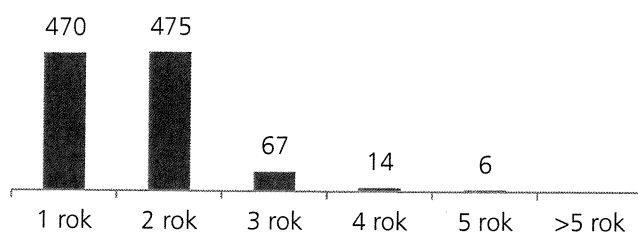
På Kungsbro Strand Bolinders 7, Bolinders 8, Bolinders 9 och Bolinders 10.

Fastigheternas värdeår har satts till 1934.

Föreningen upplåter 1032 lägenheter med bostadsrätt och 44 lokaler med hyresrätt. Ett 20-tal små förråd (2-3 kvm) hyrs ut till medlemmar i föreningen. När det gäller lokalerna är föreningen frivilligt momsregistrerad.

Under åren 2005 – 2013 har föreningens lägenhetsbestånd ökat från 1010 till 1032. Den senaste nybyggda lägenheten såldes våren 2013. Det återstår någon faktura samt slutbesiktning (två lägenheter) innan projektet stängs och avskrivning startas. För närvarande finns det inga planer på att omvandla fler lokaler till lägenheter.

Tabell Lägenhetsfördelning



Till fastigheterna hör ett antal gemensamma utrymmen, bland annat en gästlägenhet och tre gästrum, fem takterrasser, fyra tvättstugor, grovsoprum och återvinningsrum, cykel- och barnvagnsrum, parkerings- och garageplatser.

Enligt taxeringsbeskedet från 2013 är byggnadernas totalyta 44 026 kvm, varav 40 372 är lägenhetsyta och 3 654 lokalyta. Taxeringsvärdet är 960 232 000 kr.

Byggnaderna värms upp med fjärrvärme.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Förvaltning

Föreningens tekniska förvaltare är Einar Mattsson Byggnads AB. Föreningens ekonomiska förvaltare är SBC, som också för lägenhetsförteckningen.

Överlåtelser och andrahandsuthyrningar

Under året har 113 (2012: 119) lägenheter överlåtits. Genomsnittspriset var 72 399 kr/kvm (66 291) och den genomsnittliga lägenhetsytan 39,9 kvm (37,3). Lägenheter som överlåtits p.g.a. arv eller gåva ingår inte i statistiken.

Vid årets slut var 71 lägenheter noterade som uthyrda i andra hand, varav 25 åt familjemedlemmar.

Väsentliga händelser under 2013

OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är ett myndighetskrav som innebär att ventilationen ska kontrolleras vart sjätte år. 2013 kontrollerades cirka 350 lägenheter. I cirka 60 lägenheter hittade man fel som krävde omedelbara åtgärder. Detta arbete påbörjades under hösten och pågår fortfarande.

På senare år har vi haft fler och fler avbrott i slingorna till våra elavläsningscentraler. Det gjorde att det blev svårt att avläsa förbrukningen. Under hösten har i stort sett alla lägenheter försetts med nya elmätare. Samtidigt gjordes en okulärbesiktning av lägenheternas status, t.ex. fläktar i kök och badrum, tvättmaskiner, radiatorer. Fortfarande återstår ett 50-tal lägenheter som vi inte fått tillträde till.

Avtalen med städfirman Rent08 (f.d. Rent hos Dig), Apelns och Ownit har arbetats om och förlängts. Ett antal mindre avtal som inte längre är aktuella har sagts upp.

Styrelsen har behövt ägna mycket tid – utöver vad som är s.k. normalt styrelsearbete – åt att sätta in de nya förvaltarna i verksamheten. Från juli 2013 och fram till mars 2014 har två styrelseledamöter arbetat på föreningens expedition nästan dagligen för att anpassa expeditionens tjänster till de nya förhållandena.

Väsentliga händelser efter 2013 och planerade underhållsarbeten 2014

Föreningen har tecknat avtal med Kontorsfixarna i Stockholm som innebär att de ska förse oss med de tjänster vi behöver på Expeditionen. Avtalet trädde i kraft den 1 mars 2014.

I planerna för 2014 ligger att återställa grönytorna på Kungsbros Strand efter fasadrenoveringen och att avtala om kontinuerlig skötsel av utomhusmiljön.



Ekpartierna runt fönster och dörrar till våra lokaler på gatuplanen är i mycket dåligt skick och ska restaureras.

Föreningens ansökan om att bygga om Kungsbros Strand 19C till hyreslokal i två plan avslogs under året. I stället var tanken att bygga lägenhet/er. Därför gjordes en ljudmätning i november. Då konstaterades att de tilltänkta lägenheterna låg alltför nära sopkomprimatorn. Lokalerna var inte lämpliga att användas som bostäder. Styrelsens fastighetsgrupp undersöker nu möjligheten att göra en annan typ av hyreslokal, inte i två plan. I projektet KBS 19C uppgår de upparbetade kostnaderna till 4 147 tkr.

Styrelsen kommer att se över principerna för avskrivningar eftersom nya redovisningsregler (K2/K3) träder i kraft från 2014.

Styrelse och personal

På ordinarie stämma den 21 mars 2013 valde stämman ny styrelse bestående av:

Iwa Carlén, ledamot och ordförande
Lisa Simu, ledamot och vice ordförande
Mi Ydring, ledamot och sekreterare
Willy Andersson, ledamot (avgick ur styrelsen i september 2013)
Carl-Fredrik Bowin, ledamot
Reino Svensson, ledamot
Wilhelm Tesch, ledamot

Anders Stjernberg, suppleant (avgick ur styrelsen 10 juni 2013)
Staffan Ljungdahl, suppleant (avgick ur styrelsen 10 juni 2013)
Annalena Lundgren, suppleant (avgick ur styrelsen 10 juni 2013)

På extrastämma den 17 juli 2013 valdes Ulf Rosell, Jan Härstedt och Lars-Erik Larsson till suppleanter i styrelsen.

Vid kommande ordinarie stämma 2014 löper mandatperioden ut för ledamöterna Iwa Carlén, Lisa Simu och Wilhelm Tesch samt för suppleanterna Lars-Erik Larsson och Jan Härstedt.

Styrelsen har haft 13 protokollförda sammanträden, en dag för arbetsplanering och en för fastighetsbesiktning.

Förutom styrelsen i sin helhet har Iwa Carlén, Lisa Simu, Reino Svensson och Wilhelm Tesch haft rätt att teckna föreningens firma, två i förening.

Stämموald revisor har varit Göran Nirdén och suppleant Hans-Åke Lind. Externrevisor har varit Reine Forinder på Certe Revision AB.

Valberedningen har bestått av Eva-Lena Jansson (sammankallande), Niko Björkman och Angie Åström.

Årsstämma och extrastämma

Ordinarie årsstämma hölls 21 mars på Piperska Muren i Stockholm. Vid stämman deltog 72 röstberättigade, varav tre via fullmakt.



Extra stämma hölls 17 juli i föreningens f.d. expedition på Kungsholmsgatan 9. Det enda ärendet på den stämman var fyllnadsval av suppleanter till styrelsen. På mötet deltog 38 röstberättigade, varav 3 via fullmakt.

Under året har styrelsen anordnat två medlemsmöten, ett i mars och ett i november, för information till medlemmarna. Vid båda tillfällena deltog omkring 50 personer.

Drygt 1 000 personer (ibland flera i samma hushåll) är inloggade på föreningens hemsida.

Föreningen har inte haft någon anställd personal under 2013. För expeditionen har motsvarande 1/3 heltidstjänst hyrts in under perioden januari-juli.

Föreningens ekonomi

Budgeten för 2014 redovisas i bilaga. Medlemsavgiften fastställs i samband med arbetet med kommande års budget under november månad. I det arbetet tas hänsyn till omförhandlade lokalhyreskontrakt, kostnaderna för innevarande år, planerade förändringar inför kommande år samt förväntad prisutveckling.

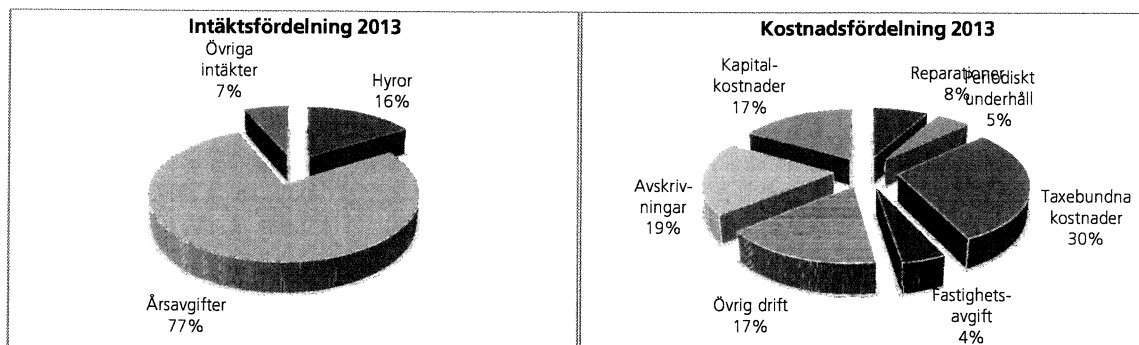
Enligt budget för 2014 har styrelsen fastslagit att det inte finns något behov av avgiftshöjning för år 2014.

Lån

Vid ingången av 2013 uppgick Brf Kungsklippans skuld till 232,4 miljoner kronor inklusive checkräkningskredit 1,4 miljoner kronor. I och med att den sista planerade försäljningen av råtor till lägenhetsproduktion genomfördes amorterades skulderna och uppgick vid utgången av 2013 till 223 miljoner kronor.

Under 2013 uppgick den genomsnittliga räntekostnaden till 3,20 % (mot 3,79 % 2012). Under året har ett antal lån förfallit och bundits om med nya lån, långa löptider till lägre räntenivåer. Detta får fullt genomslag under 2014 och styrelsen bedömer att räntekostnaderna samt den genomsnittliga räntan kommer vara lägre under 2014 än 2013.





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

NYCKELTAL	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	867	873	803
Hyrer/m ² lokalyta	1 873	1 819	1 811
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 491	5 855	6 075
Elkostnad/m ² totalyta	75	78	90
Värmekostnad/m ² totalyta	178	178	165
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	22	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	166	207	203

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 288 969
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-9 545 458
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-7 256 489

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

planmässig avsättning till fonden för yttre underhåll	-3 000 000
avlyft ur fonden för yttre underhåll för de faktiska kostnaderna	
gällande periodiskt planerat underhåll	2 136 625
att i ny räkning överförs	- 8 119 864

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2013

2012

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	42 239 779	41 600 790
Övriga rörelseintäkter		2 981 757	2 453 781
		45 221 535	44 054 571

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader	-2 697 243	-3 834 461
Reparationer	-3 846 280	-2 388 719
Periodiskt underhåll	-2 136 625	-1 655 876
Taxebundna kostnader	-12 809 578	-12 853 765
Övriga driftskostnader	-1 513 248	-1 589 353
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	-1 975 040	-1 993 295
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-2 666 986	-2 921 946
Personalkostnader	-307 969	-292 617
Avskrivningar	-7 708 874	-7 593 291
	-35 661 841	-35 123 324

RÖRELSERESULTAT

9 559 694 **8 931 248**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	32 181	5 650
Räntekostnader	-7 302 906	-8 975 995
	-7 270 725	-8 970 345

ÅRETS RESULTAT

2 288 969 **-39 098**

m U Jm

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	259 048 600	245 535 038
Pågående byggnation	Not 4	10 403 618	28 086 284
Maskiner och inventarier	Not 5	168 680	238 722
		269 620 899	273 860 044
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		269 620 899	273 860 044
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		59 187	74 592
Övriga fordringar		409 610	338 023
Förutbetalda kostnader	Not 6	779 791	657 474
Upplupna intäkter		499 063	795 902
		1 747 651	1 865 991
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		2 886	0
Checkräkningskredit	Not 9	1 330 075	0
SBC klientmedel i SHB		7 784 028	4 689 257
		9 116 989	4 689 257
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 864 640	6 555 249
SUMMA TILLGÅNGAR		280 485 539	280 415 292

R. N. 98r

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 663 746	1 656 350
Upplåtelseavgifter		49 768 356	42 840 752
Fond för yttre underhåll	Not 8	2 759 547	2 415 423
		54 191 649	46 912 525
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-9 545 458	-9 162 237
Årets resultat		2 288 969	-39 098
		-7 256 489	-9 201 334
SUMMA EGET KAPITAL		46 935 160	37 711 191
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 9	0	1 402 624
Skulder till kreditinstitut	Not 10	223 002 600	231 035 763
		223 002 600	232 438 387
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		3 585 089	3 005 948
Skatteskulder		107 482	124 917
Övriga kortfristiga skulder		519 758	716 746
Upplupna kostnader	Not 11	2 699 671	2 901 274
Förutbetalda avgifter och hyror		3 635 780	3 516 830
		10 547 780	10 265 714
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		280 485 540	280 415 292
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	255 385 900	255 385 900
Ansvarsförbindelser		inga	inga

W K 2013

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2013

2012

KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten

Årets resultat	2 288 969	-39 098
Avskrivningar och utrangeringar	8 086 891	7 593 291

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

10 375 860 7 554 194

Förändringar kortfristiga fordringar	118 340	370 798
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	282 066	-1 747 445

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

400 406 -1 376 647

Kassaflöde från den löpande verksamheten

10 776 261 6 177 547

Investeringsverksamhet

Byggnader och mark	-3 847 747	-16 755 268
Maskiner och inventarier	0	-109 286

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-3 847 747 -16 864 554

Finansieringsverksamheten

Långfristiga skulder	-9 435 787	-8 738 735
Insatser och upplåtelseavgifter	6 935 000	24 115 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 500 787 15 376 265

Årets kassaflöde

4 427 732 4 689 257

Likvida medel vid årets början	-4 689 257	0
Likvida medel vid årets slut	9 116 989	4 689 257

4 427 732 4 689 257

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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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.

	2013	2012
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	2013	2012
ÅRSavgifter och hyror		
Årsavgifter	35 002 413	34 676 433
Hysesintäkter	7 237 366	6 924 358
	42 239 779	41 600 790

Not 2 RÖRELSENS KOSTNADER Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	778 208	682 244
Fastighetsskötsel beställning	101 199	1 710 025
Fastighetsskötsel gård entreprenad	1 740	0
Fastighetsskötsel gård beställ	79 652	0
Snöröjning/sandning	2 150	11 626
Städning entreprenad	848 483	933 008
Städning enligt beställning	0	12 313
Mattvätt/Hyrmattor	80 649	67 208
OVK Obl. Ventilationskontroll	111 872	92 644
Hissbesiktning	25 273	10 376
Myndighetstillsyn	32 114	4 275
Gemensamma utrymmen	122 491	3 607
Serviceavtal	80 192	218 202
Förbrukningsmateriel	277 623	20 312
Störningsjour och larm	119 431	68 621
Brandskydd	35 981	0
Fordon	185	0
	2 697 243	3 834 461

	2013	2012
Reparationer		
Fastighet förbättringar	109 357	129 310
Hyreslägenheter	27 323	6 764
Brf Lägenheter	23 193	0
Lokaler	3 899	21 694
Förskola	501	0
Gemensamma utrymmen	501	20 502
Tvättstuga	172 174	83 258
Sophantering/återvinning	259 581	71 903
Entré/trapphus	132 553	0
Lås	200 402	37 574
VVS	812 998	284 821
Värmeanläggning/undercentral	2 718	28 366
Ventilation	122 020	79 273
Elinstallationer	188 678	154 258
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	83 997
Hiss	529 274	250 250
Huskropp utvändigt	32 644	31 487
Tak	8 384	0
Fasad	4 685	0
Fönster	55 668	23 053
Balkonger/altaner	136 515	1 643
Mark/gård/utemiljö	0	6 357
Skador/klotter/skadegörelse	24 537	208 417
Vattenskada	583 278	858 504
Utrangering fasad	378 018	0
Övrigt	37 379	7 288
	3 846 280	2 388 719
Periodiskt underhåll		
Byggnad	22 059	0
Lokaler	0	27 783
Gemensamma utrymmen	0	8 610
Tvättstuga	0	72 437
Vind	500	44 671
Entré/trapphus	46 612	0
Lås	0	11 734
VVS	1 442 206	1 256 749
Värmeanläggning	0	56 606
Ventilation	86 864	62 125
Hiss	124 230	103 500
Huskropp utvändigt	330 652	0
Mark/gård/utemiljö	83 503	11 661
	2 136 625	1 655 876
Taxebundna kostnader		
El	3 317 262	3 360 605
Värme	7 818 282	7 701 128
Vatten	861 432	964 334
Sophämtning/renhållning	325 614	484 642
Grovsopor	486 988	343 055
	12 809 578	12 853 765
Övriga driftskostnader		
Försäkring, självrisk, kabel-TV, bredband	1 513 248	1 589 353

m K SW

	2013	2012
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	1 975 040	1 993 295
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	0	3 743
Tele och datakommunikation	131 246	147 642
Juridiska åtgärder	32 833	54 748
Inkassering avgift/hyra	76 270	600
Hysesförluster	136	6
Förvaltning	351 562	0
Revisionsarvode extern revisor	75 968	49 672
Föreningskostnader	22 034	46 252
Styrelseomkostnader	2 474	1 547
Fritids och Trivselkostnader	6 155	2 999
Förvaltningsarvode	1 302 081	1 760 676
Förvaltningsarvoden övriga	74 562	484 298
Administration	28 026	102 220
Konsultarvode	527 355	221 883
Föreningsavgifter	18 292	26 472
Bostadsrätterna Sverige Ek För	17 990	17 990
Övriga driftskostnader	0	1 199
	2 666 986	2 921 946
Personalkostnader		
Styrelse och internrevisor	251 745	223 277
Löner	0	6 831
Sociala kostnader	56 224	60 456
Övriga personalkostnader	0	2 054
	307 969	292 617
Avskrivningar		
Byggnad	1 388 322	1 394 020
Förbättringar	6 076 269	5 874 603
Markanläggning	174 241	174 243
Inventarier	70 042	150 425
	7 708 874	7 593 291
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	35 661 841	35 123 324

Handwritten signature

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	320 322 933	313 939 020
Nyanskaffningar	21 530 413	6 383 913
Utrangeringar	-493 046	0
Utgående anskaffningsvärde	341 360 300	320 322 933
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-74 787 895	-67 345 028
Årets avskrivningar enligt plan	-7 638 832	-7 442 867
Utrangeringar	115 027	0
Utgående avskrivning enligt plan	-82 311 700	-74 787 895
Planenligt restvärde vid årets slut	259 048 600	245 535 038
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 189 931	1 189 931
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	412 843 000	341 848 000
Taxeringsvärde mark	547 389 000	513 560 000
	960 232 000	855 408 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	887 600 000	795 800 000
Lokaler	72 632 000	59 608 000
	960 232 000	855 408 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	10 403 618	28 086 284
	10 403 618	28 086 284
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	861 439	752 153
Nyanskaffningar	0	109 286
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	861 439	861 439
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-622 717	-472 292
Årets avskrivningar enligt plan	-70 041	-150 425
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-692 758	-622 717
Redovisat restvärde vid årets slut	168 681	238 722

W K Ar

Not 6	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	305 646	300 982
Kabel-TV	62 874	62 771
Vattenkostnad	72 313	0
Mattvätt/hyrmattor	13 441	13 441
Serviceavtal	84 288	17 089
Störningsjour och larm	0	23 601
Bredband	241 229	239 590
	779 791	657 474

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	1 663 746	7 396	0	1 656 350
Upplåtelseavgifter	49 768 356	6 927 604	0	42 840 752
Fond för yttre underhåll	2 759 547	344 124	0	2 415 423
Summa bundet eget kapital	54 191 649	7 279 124	0	46 912 525
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-9 545 458	-344 124	-39 098	-9 162 237
Årets resultat	2 288 969	2 288 969	39 098	-39 098
Summa ansamlad förlust	-7 256 489	1 944 845	0	-9 201 334
Summa eget kapital	46 935 160	9 223 969	0	37 711 191

Not 8	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	2 415 423	1 577 021
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	2 000 000	1 500 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 655 876	-661 598
Vid årets slut	2 759 547	2 415 423

Not 9	2013-12-31	2012-12-31
CHECKRÄKNINGSKREDIT		
Beviljad kredit	20 000 000	20 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	0	1 402 624

Nu

Not 10	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	3,230 %	10 000 000	10 000 000	2017-09-30
Stadshypotek AB	2,190 %	3 100 000	3 100 000	2014-12-01
Stadshypotek AB	3,210 %	2 545 000	2 545 000	2014-04-30
Stadshypotek AB	3,780 %	7 000 000	7 000 000	2014-12-01
Stadshypotek AB	3,210 %	2 355 000	2 355 000	2014-04-30
Stadshypotek AB	3,080 %	7 000 000	7 000 000	2017-12-01
Stadshypotek AB	3,460 %	5 000 000	5 000 000	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	2,410 %	6 900 000	6 900 000	2015-12-01
Stadshypotek AB	3,460 %	5 000 000	5 000 000	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	2,290 %	10 000 000	10 000 000	2014-04-30
Stadshypotek AB	3,680 %	2 944 000	2 944 000	2015-01-30
Stadshypotek AB	4,560 %	10 000 000	10 000 000	2017-10-30
Stadshypotek AB	2,800 %	4 472 000	4 472 000	2018-04-30
Stadshypotek AB	2,290 %	10 620 000	10 620 000	2014-04-30
Stadshypotek AB	2,290 %	10 620 000	10 620 000	2014-04-30
Stadshypotek AB	2,290 %	7 340 000	7 340 000	2014-04-30
Stadshypotek AB	2,290 %	8 370 000	8 370 000	2014-04-30
Stadshypotek AB	2,290 %	6 970 000	6 970 000	2014-04-30
Stadshypotek AB	2,290 %	14 367 500	14 367 500	2014-04-30
Stadshypotek AB	2,800 %	5 480 000	5 480 000	2018-04-30
Stadshypotek AB	2,800 %	5 000 000	5 000 000	2018-04-30
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	3,130 %	5 000 000	5 000 000	2018-01-30
Stadshypotek AB	2,290 %	8 463 600	8 463 600	2014-04-30
Stadshypotek AB	3,130 %	4 702 500	4 714 875	2018-01-30
Stadshypotek AB	4,460 %	20 000 000	20 000 000	2016-04-30
Stadshypotek AB	3,520 %	5 000 000	5 000 000	2016-03-30
Stadshypotek AB	3,280 %	0	5 000 000	2013-12-31
Stadshypotek AB	2,630 %	0	996 000	2013-04-30
Stadshypotek AB	2,630 %	0	605 888	2013-04-30
Stadshypotek AB	2,630 %	0	682 500	2013-04-30
Stadshypotek AB	2,630 %	0	736 400	2013-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		223 002 600	231 035 763	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		<u>0</u>	<u>0</u>	
		223 002 600	231 035 763	

n K Jv

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER

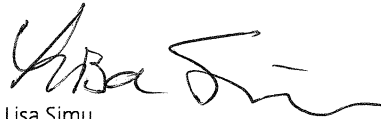
	2013-12-31	2012-12-31
Fastsköt entreprenad	0	56 840
Städning entreprenad	83 187	69 550
El	298 997	372 432
Värme	1 049 201	1 275 507
Sophämtning	19 503	12 522
Extern revisor	50 000	50 000
Ränta	928 276	1 052 797
Vattenskada	119 154	0
Ventilation	39 216	0
Hiss	25 057	0
VVS	39 089	0
Grovsopor	3 971	0
Snöröjning	0	11 626
Huskropp utvändigt	1 620	0
Elinstallationer	9 382	0
BRF Lägenheter	2 063	0
Störningsjour, larm, brandskydd	3 183	0
Entré trapphus	12 512	0
Gemensamma utrymmen	1 251	0
Tvättstuga	250	0
Sophantering/återvinning	7 253	0
Förbrukningsmaterial/övrigt	1 624	0
Fönster	531	0
Fastighetsskötsel gård/förvaltning	4 350	0
	2 699 670	2 901 274

Handwritten signature

STOCKHOLM den 13, 3 2014



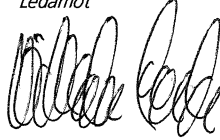
Iwa Carlén
Ledamot



Lisa Simu
Ledamot



Mi Ydring
Ledamot



Wilhelm Tesch
Ledamot



Carl-Fredrik Bowin
Ledamot



Reino Svensson
Ledamot



Ulf Rosell
Suppleant för Willy Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13, 3 2014



Reine Forinder
Auktoriserad revisor
Certe Revision AB



Göran Nirdén
Stämмоvald 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 2013.

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 har 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 2013-12-31 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.

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 2013.

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 13/3 2014



Reine Forinder
Auktoriserad revisor



Göran Nirdén
Stämموald revisor