2017
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kungsklippan i Stockholm

Brf KUNGSKLIPPAN

sbc

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kungsklippan i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2017 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.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1934-03-03 under namnet ”HSB Bostadsrättsförening Kungsklippan i Stockholm”. Hösten 2003 lämnade föreningen HSB och sedan 2003-11-21 är föreningen registrerad som ”Bostadsrättsföreningen Kungsklippan i Stockholm”. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1938-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-04 hos Bolagsverket. Revidering av föreningens stadgar pågår.

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
Per Arne Hällqvist	Suppleant
Hanna Krozer	Suppleant
Peter Nilsson	Suppleant
Martin Rozenbach	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Daniel Hjälm	Ordinarie Extern	Certe Revision AB
Mohammad Nasiritousi	Ordinarie Intern	Stämmovald revisor
Iwa Carlén	Suppleant Intern	Stämmovald revisorssuppleant

Valberedning

Niko Björkman	
Eva Lena Jansson	Sammankallande
Anna-Lena Lundgren	

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-26.

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 Kungsbro 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:

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
47 kommersiella lokaler	4 033 m²	2018-2020

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
Kanotrum med 9 platser

Byggnadernas tekniska status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades hösten 2017 och uppdateras årligen.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Upprustning av grönytor Kungsklippan	2017 - 2018

Planerat underhåll	År	Kommentar
Obligatorisk ventilationskontroll	2017	Pågår
Översyn, besiktning och inventering av vattenledningsnät	2018	Pågår
Renovering och ombyggnad av gården bakom Pipersg. 16-18	2018	2018-2020
Värmeinjustering	2018	Planerat till 2016-2018
Utbyte av undercentraler	2018	Planerat till 2018
Stambyte alternativt relining av samtliga badrum och kök	2021	Om 3-6 år, ordning av husen ej bestämd

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Övrig information
Föreningen värnar om miljön samt att vårt boende ska vara trivsamt. Därför har vi arvoderade medlemmar som är husvärdar, tvättstugevärdar och som sköter ordningen i våra grovsoprum.

Vidare är våra trapphus och korridorer försedda med energibesparande LED-belysning.

Inom ramen för polisens Grannsamverkan har föreningen etablerat en arbetsgrupp för trivsel och trygghet.

Föreningens ekonomi
Budgeten för 2018 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 2018 är i balans.

Vi ser 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 för avgiftshöjningar för 2018.

Lån

Vid ingången av 2017 uppgick Brf Kungsklippans banklån till 218,0 miljoner kronor. Banklånen har inte amorterats under året.

Under 2017 uppgick den genomsnittliga räntekostnaden till 1,79 % (mot 1,98 % 2016). Under året har ett antal lån förfallit och omsatts med nya lån, på långa löptider till lägre räntenivåer. Detta får fullt genomslag under 2018 och styrelsen bedömer att räntekostnaderna samt den genomsnittliga räntan kommer vara lägre under 2018 än 2017.

Fördelning av intäkter och kostnader

Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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

Lokalen Kungsbro Strand 19C

Från början av år 2017 hyrdes den nyrenoverade lokalen ut, vilket bidrar positivt till föreningens ekonomi.

Lokalen Kungsholmsgatan 9C

Under året hyrdes den nyrenoverade lokalen ut, vilket bidrar positivt till föreningens ekonomi.

Medlemsregister

Under året togs det nya medlemsregistret i bruk och utvecklades vidare.

Värmeprojekt

Värmen och ventilationen i våra hus är ojämn och fungerar bristfälligt. För att råda bot på detta pågår ett projekt som kommer att hantera både värme- och ventilationssystemets funktion samtidigt. Projektet pågick under år 2017 och beräknas avslutas under år 2018.

Stambyte/relining

Under året fortsatte planeringen av den kommande stamrenoveringen.

Bristfälliga balkongreparationer

Under året gjorde den tekniska förvaltaren stickprov på några av föreningens balkonger. Resultaten har visat att inga omedelbara omfattande reparationer behövs.

Gruppen emot olovliga korttidsuthyrningar

Under året startades en ny arbetsgrupp, "**Gruppen emot olovliga korttidsuthyrningar".** Gruppen arbetar med att undersöka misstänkta otillåtna andrahandsuthyrningar inklusive korttidsuthyrningar.

Tvättstuge- och husvärdar

Under året fick flera personer i föreningen frivilliga uppdrag som husvärdar och tvättstugevärdar. Arbetsuppgifterna inkluderar viss hjälp till övriga medlemmar och att hålla uppsikt över huset. Uppdragen är arvoderade.

Stadgeändring

Under året godkände styrelsen förslaget på nya stadgar.

Kameraövervakning i återvinningsrummen

För att öka tryggheten och avskräcka obehöriga att vistas i föreningens soprum installerades kameror i återvinningsrummen under vecka 16.

Ändrade öppettider i återvinningsrum

För att få bättre ordning i föreningens återvinningsrum, samt för att minska kostnader som uppstår bland annat på grund av hantverkares missbruk av återvinningsrummen, ändrade styrelsen öppettiderna i grovsoprummen och återvinningsrummen. De nya öppettiderna är 6.00-11.00 på vardagar och 6.00-19.00 på lördagar och söndagar.

Bokningsavgift gästrum/-lägenhet

Under året infördes en bokningsavgift för gästlägenheten och gästrummen per objekt och dag och samtidigt sänktes hyran för gästlägenheten/-rummen med motsvarande belopp.

Grillar

Under året monterades grillar på gårdarna på Kungsbro Strand. Grillarna är inte bokningsbara och kan nyttjas av alla medlemmar i föreningen.

Ny hemsida

Under året påbörjades utvecklingen av en ny förbättrad webbsida.

Träden på stranden

Under året har silverbokarna, idegranarna, äppelträden och pilträden beskurits

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 1031 st
Överlåtelser under året: 122 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 1374
Tillkommande medlemmar: 142
Avgående medlemmar: 151
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 1365

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	865	865	865	868
Hyror/m² hyresrättsyta lokaler	2 641	2 364	2 148	1 930
Lån/m² bostadsrättsyta	5 387	5 387	5 387	5 402
Elkostnad/m² totalyta	28	28	24	40
Värmekostnad/m² totalyta	161	160	152	161
Vattenkostnad/m² totalyta	23	21	20	19
Kapitalkostnader/m² totalyta	88	97	117	144
Soliditet (%)	16	16	16	16
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 451	1 148	-791	-3 600
Nettoomsättning (tkr)	49 182	47 478	46 035	44 833

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked år 2014-2016, 40 482 m² bostäder och 3 745 m² lokaler.

I och med två nybyggda verksamhetslokaler och inventering av verksamhetslokaler är nyckeltalen för 2017 beräknade på 4 033 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	6 213 921	0	621 081	5 592 840
S:a bundet eget kapital	**57 646 023**	**0**	**621 081**	**57 024 942**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-13 953 619	0	526 512	-14 480 131
Årets resultat	-2 451 202	-2 451 202	-1 147 593	1 147 593
S:a ansamlad förlust	**-16 404 822**	**-2 451 202**	**-621 081**	**-13 332 538**
S:a eget kapital	**41 241 201**	**-2 451 202**	**0**	**43 692 404**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 451 202
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 953 619
summa balanserat resultat	**-16 404 821**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Planmässig avsättning till fonden för yttre underhåll	-3 000 000
Avlyft ur fonden för yttre underhåll	4 734 294
att i ny räkning överförs	**-14 670 527**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	49 181 810	47 478 124
Övriga rörelseintäkter	Not 3	696 165	869 685
Summa rörelseintäkter		**49 877 975**	**48 347 810**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-29 707 875	-24 870 639
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 211 168	-3 207 381
Personalkostnader	Not 6	-965 464	-638 945
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-14 543 285	-14 181 512
Summa rörelsekostnader		**-48 427 791**	**-42 898 477**
RÖRELSERESULTAT		**1 450 184**	**5 449 333**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 417	6 344
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 902 804	-4 308 084
Summa finansiella poster		**-3 901 387**	**-4 301 740**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-2 451 202**	**1 147 593**
ÅRETS RESULTAT		**-2 451 202**	**1 147 593**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	226 995 955	241 507 736
Pågående byggnation	Not 9	240 028	178 049
Maskiner och inventarier	Not 10	333 687	56 236
Summa materiella anläggningstillgångar		**227 569 670**	**241 742 021**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**227 569 670**	**241 742 021**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		43 107	38 581
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	43 015 753	29 437 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	942 247	1 012 525
Summa kortfristiga fordringar		**44 001 107**	**30 488 630**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		973 699	970 598
Summa kassa och bank		**973 699**	**970 598**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**44 974 807**	**31 459 228**
SUMMA TILLGÅNGAR		**272 544 476**	**273 201 249**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 432 102	51 432 102
Fond för yttre underhåll	Not 13	6 213 921	5 592 840
Summa bundet eget kapital		**57 646 023**	**57 024 942**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 953 619	-14 480 131
Årets resultat		-2 451 202	1 147 593
Summa fritt eget kapital		**-16 404 822**	**-13 332 538**
SUMMA EGET KAPITAL		**41 241 201**	**43 692 404**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	218 018 900	218 018 900
Summa långfristiga skulder		**218 018 900**	**218 018 900**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		2 716 068	2 888 130
Skatteskulder		314 085	227 387
Övriga skulder		2 614 930	1 366 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	7 639 292	7 007 959
Summa kortfristiga skulder		**13 284 375**	**11 489 946**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**272 544 476**	**273 201 249**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		-2 451 202	1 147 593
Avskrivningar och utrangeringar		14 543 285	14 181 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**12 092 083**	**15 329 105**
Förändringar kortfristiga fordringar		502 884	-2 282 325
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)		1 794 429	-300 351
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital		**2 297 313**	**-2 582 675**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**14 389 396**	**12 746 429**
Investeringsverksamhet			
Byggnader och mark (inkl. pågående byggnationer)		-61 978	-8 600 215
Maskiner och inventarier		-308 955	-32 653
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-370 933**	**-8 632 868**
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder	Not 14	0	-41 850
Insatser och upplåtelseavgifter		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			**-41 850**
Årets kassaflöde		**14 018 463**	**4 071 710**
Likvida medel vid årets början*		27 900 837	23 829 127
Likvida medel vid årets slut*		41 919 299	27 900 837
		14 018 463	**4 071 710**

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

Noter

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.

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.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till fond för yttre underhåll och förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Avskrivningstakterna för av föreningens anläggningstillgångar har värderats och i vissa fall reviderats från och med 2014 för att bättre avspegla de beräknade nyttjandeperioderna för respektive anläggningstillgång.

Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2017**	**2016**
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	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	**2017**	**2016**
	Årsavgifter	35 029 327	35 026 357
	Hyror lokaler momspliktiga	8 176 528	6 659 598
	Hyror lokaler	2 476 482	2 194 409
	Hyror parkering	366 000	364 500
	Hyror garage	96 000	96 000
	Hyror förråd	19 900	16 867
	Bredbandsintäkter	977 309	977 230
	Hyresrabatt	-182 287	-42 625
	Elintäkter	1 540 598	1 473 152
	Elintäkter moms	328 697	276 657
	Serviceavgifter	0	900
	Gästlägenhet	353 000	434 800
	Öresutjämning	257	280
		49 181 810	**47 478 124**

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	**2017**	**2016**
	Fakturerade kostnader	202 105	389 464
	Fakturerade kostnader moms	92 214	0
	Försäkringsersättning	29 546	54 135
	Övriga intäkter	372 300	426 086
		696 165	**869 685**

Not 4	DRIFTKOSTNADER	**2017**	**2016**
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	819 040	719 275
	Fastighetsskötsel beställning	49 272	83 435
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	311 132	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	150 096	50 224
	Snöröjning/sandning	174 600	118 530
	Städning entreprenad	954 023	947 784
	Städning enligt beställning	48 123	28 979
	Mattvätt/Hyrmattor	80 533	80 618
	OVK Obl. Ventilationskontroll	1 502 676	62 570
	Hissbesiktning	76 262	25 318
	Myndighetstillsyn	17 352	4 320
	Gemensamma utrymmen	3 595	0
	Gård	15 337	26 121
	Serviceavtal	195 057	131 826
	Förbrukningsmateriel	54 263	71 503
	Teleport/hissanläggning	29 625	40 717
	Störningsjour och larm	13 306	40 162
	Brandskydd	39 912	16 225
	Fordon	384	1 746
		4 534 586	**2 449 350**

Not 4 forts.

DRIFTKOSTNADER	2017	2016
Reparationer		
Fastighet förbättringar	6 395	9 046
Brf Lägenheter	158 056	267 753
Lokaler	56 688	26 659
Gemensamma utrymmen	0	5 934
Tvättstugor	169 865	323 804
Sophantering/återvinning	276 821	320 934
Källare	138 210	21 795
Entré/trapphus	48 139	140 516
Lås	64 342	238 551
VVS	581 009	594 747
Värmeanläggning/undercentral	11 126	85 806
Ventilation	178 905	135 314
Elinstallationer	61 690	91 788
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	22 231	532
Bredband	1 965	0
Hiss	107 140	304 785
Huskropp utvändigt	35 756	8 507
Tak	89 317	5 113
Fasad	0	39 284
Fönster	277 561	250 686
Balkonger/altaner	71 231	112 981
Mark/gård/utemiljö	28 355	17 420
Garage/parkering	0	537
Skador/klotter/skadegörelse	60 823	99 103
Vattenskada	2 169 009	1 087 538
Övrigt	1 147	43 629
	4 615 780	**4 232 761**
Periodiskt underhåll		
Byggnader	1 135	0
Lokaler	217 510	151 027
Källare	172 811	0
Entré/trapphus	0	40 063
VVS	221 363	746 948
Värmeanläggning	3 249 125	399 919
Ventilation	58 362	32 848
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	49 749	0
Hiss	119 230	0
Huskropp utvändigt	5 024	871 227
Tak	0	0
Fönster	42 228	42 956
Balkonger/altaner	517 285	89 680
Mark/gård/utemiljö	80 473	4 250
	4 734 294	**2 378 919**
Taxebundna kostnader		
El	3 136 509	2 989 259
Värme	7 164 286	7 098 265
Vatten	1 007 158	932 243
Sophämtning/renhållning	201 570	304 794
Grovsopor	526 241	490 568
	12 035 763	**11 815 129**
Övriga driftkostnader		
Försäkring, kabel-tv & bredband	1 593 858	1 849 342
	1 593 858	**1 849 342**

Not 4 forts. DRIFTKOSTNADER	**2017**	**2016**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**2 193 595**	**2 145 138**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**29 707 875**	**24 870 639**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2017**	**2016**
Medlemsinformation	7 399	3 735
Tele- och datakommunikation	160 660	96 738
Juridiska åtgärder	542 305	308 140
Inkassering avgift/hyra	57 044	50 075
Hyresförluster	0	13 078
Förvaltning	279 002	393 229
Revisionsarvode extern revisor	55 793	62 689
Föreningskostnader	73 235	77 834
Styrelseomkostnader	14 711	18 388
Fritids- och trivselkostnader	2 217	8 270
Förvaltningsarvode	682 862	638 697
Förvaltningsarvoden övriga	723 465	684 168
Administration	79 650	87 067
Korttidsinventarier	6 669	27 760
Konsultarvode	489 019	700 533
Föreningsavgifter	18 246	18 091
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	18 890	18 890
	3 211 168	**3 207 381**

Not 6 PERSONALKOSTNADER	**2017**	**2016**
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter & internrevisor	600 805	406 396
Övriga arvoden	158 130	96 420
Sociala kostnader	206 529	136 129
	965 464	**638 945**

Not 7	AVSKRIVNINGAR	**2017**	**2016**
	Stomme och grund K3	1 308 637	1 308 637
	Yttertak K3	25 435	25 435
	Fasader/balkonger K3	4 376 080	4 376 080
	Fönster/dörrar och portar K3	241 382	245 008
	Stomkomplettering förening K3	4 218 775	3 661 871
	Stomkomplettering medlem K3	103 529	103 529
	Stamledningar VA K3	368 939	215 214
	Värmesystem K3	381 079	381 079
	Luftbehandlingssystem K3	605 502	928 927
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	1 182 016	1 182 016
	Hissar K3	1 377 055	1 377 055
	Utemiljö allmänt K3	323 352	323 352
	Inventarier	31 503	53 308
		14 543 285	**14 181 512**

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	**2017-12-31**	**2016-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	351 995 996	334 806 503
	Nyanskaffningar	0	17 439 387
	Utrangeringar	0	-249 894
	Utgående anskaffningsvärde	**351 995 996**	**351 995 996**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-110 488 260	-96 609 951
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 511 781	-14 128 203
	Utrangeringar	0	249 894
	Utgående avskrivning enligt plan	**-125 000 042**	**-110 488 260**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**226 995 955**	**241 507 736**
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 189 931	1 189 931
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	382 656 000	382 656 000
	Taxeringsvärde mark	662 327 000	662 327 000
		1 044 983 000	**1 044 983 000**
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	961 200 000	961 200 000
	Lokaler	83 783 000	83 783 000
		1 044 983 000	**1 044 983 000**

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	**2017-12-31**	**2016-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	178 049	9 017 220
	Nyanskaffningar	91 198	101 098
	Avgår aktiverat/kostnadsfört	-29 219	-8 940 269
	Utgående anskaffningsvärde	**240 028**	**178 049**

Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	**2017-12-31**	**2016-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	676 090	643 437
	Nyanskaffningar	308 955	32 653
	Utrangering/försäljning	-55 957	0
	Utgående anskaffningsvärde	**929 088**	**676 090**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-619 854	-566 546
	Årets avskrivningar enligt plan	-31 503	-53 308
	Utrangering/försäljning	55 957	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-595 400**	**-619 854**
	Redovisat restvärde vid årets slut	**333 688**	**56 236**

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	**2017-12-31**	**2016-12-31**
	Kundfordringar	1 174 936	193 753
	Osäkra kundfordringar	-1 125 473	-127 625
	Skattekonto	1 869 087	657 780
	Momsavräkning	0	944 233
	Klientmedel hos SBC	40 945 599	26 930 238
	Inkasso	10 123	0
	Fordringar	141 481	26 200
	Retroaktivt momsavdrag	0	812 945
		43 015 753	**29 437 524**

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	**2017-12-31**	**2016-12-31**
	Försäkring	359 699	359 699
	Kabel-TV	65 244	63 955
	Vattenkostnad	2 686	2 647
	Mattvätt/hyrmattor	13 419	13 430
	Serviceavtal	35 275	45 553
	Bredband	244 110	241 059
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	18 890	18 890
	Tele- och datakommunikation	3 318	3 319
	Administration	8 017	8 024
	Teleport & hissanläggning	29 602	29 625
	Markavgäld	15 562	0
	Upplupen försäkringsersättning	0	54 135
	Upplupen intäkt vidarefakturering	146 425	62 557
	Upplupen elintäkt	0	109 632
		942 247	**1 012 525**

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	5 592 840	5 146 473
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	3 000 000	3 000 000
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-2 378 919	-2 553 633
Vid årets slut	**6 213 921**	**5 592 840**

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors-ändringsdag
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	0,450%	8 463 600	8 463 600	2018-04-30
Handelsbanken	0,450%	14 367 500	14 367 500	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	0,450%	10 620 000	10 620 000	2018-04-30
Handelsbanken	0,450%	7 340 000	7 340 000	2018-04-30
Handelsbanken	0,450%	10 620 000	10 620 000	2018-04-30
Handelsbanken	0,450%	6 970 000	6 970 000	2018-04-30
Handelsbanken	0,450%	8 286 300	8 286 300	2018-04-30
Handelsbanken	0,450%	5 000 000	5 000 000	2018-09-28
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
Handelsbanken	2,270%	10 000 000	10 000 000	2027-09-30
Handelsbanken	2,210%	10 000 000	10 000 000	2027-10-30
Handelsbanken	2,210%	7 000 000	7 000 000	2027-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		**218 018 900**	**218 018 900**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut*		0	0	
		218 018 900	**218 018 900**	

* Amorteringar enligt fast amorteringsplan nästkommande räkenskapsår

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	255 385 900	255 385 900

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2017-12-31**	**2016-12-31**
	El	323 756	317 310
	Värme	1 084 057	1 015 389
	Sophämtning	59 973	63 411
	Extern revisor	65 000	70 000
	Arvoden	11 200	0
	Sociala avgifter	3 519	0
	Ränta	449 534	509 654
	Balkonger/altaner enl UH-plan	18 535	0
	Brandskydd	585	0
	Fastighetsskötsel enl beställning	1 403	18 910
	Brf Lägenheter	7 316	13 318
	Tvättstugor	7 489	37 011
	Sophantering/återvinning	19 150	61 984
	Källare	57 868	266
	Entré/trapphus	1 403	2 663
	Lås	561	2 662
	VVS	42 121	5 058
	Ventilation	21 357	3 287
	Tele/Kabel-TV/porttelefon	585	533
	Hiss	281	533
	Huskropp utvändigt	7 011	533
	Balkonger/altaner	0	2 130
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 262
	Vattenskada	168 286	41 377
	VVS enl UH-plan	0	4 793
	Ventilation enl UH-plan	0	9 056
	Fönster enl UH-plan	0	42 956
	Balkonger/altaner enl UH-plan	0	1 598
	Juridiska Åtgärder	17 185	49 954
	Förvaltning	20 191	34 094
	Elinstallationer	2 269	0
	Lokaler	8 028	0
	Tak	2 036	0
	Fönster	8 264	0
	Värmeanläggning enl UH-plan	11 096	0
	OVK Obligatorisk ventilationskontroll	14 046	0
	Störningsjour & larm	4 260	0
	Snöröjning/sandning	11 594	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	5 189 333	4 695 216
		7 639 292	**7 007 959**

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Väsentliga händelser efter året

Ekpartier

Renovering av ekpartierna i våra entréplan kommer att påbörjas under året.

Värmeprojekt

Projektet kommer att fortsätta under 2018.

Stambyte/relining

Under året fortsätter arbetena med planering och förberedelse av stamrenoveringen.

Stadgeändring

Ett första beslut på nya stadgar togs på extrastämman i mars.

Nya hemsidan

Under året fortsätter arbetena med utvecklingen av föreningens nya webbsida.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 4/4 2018

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 5 / 4 2018

Daniel Hjälm
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 2017.

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 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den interna revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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.

Den interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kungsklippan i Stockholm för räkenskapsåret 2017 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

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 5/4 2018

Certe Revision AB

Daniel Hjälm
Auktoriserad revisor

Mohammad Nasiritousi
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Rörelsens intäkter	50 490 218	49 877 975	48 796 588
Summa rörelsens intäkter	**50 490 218**	**49 877 975**	**48 796 588**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	-4 400 094	-4 534 586	-4 092 315
Reparationer	-4 005 602	-4 615 780	-3 671 620
Periodiskt underhåll	-1 160 000	-4 734 294	-5 010 000
Taxebundna kostnader	-12 167 500	-12 035 763	-11 917 110
Övriga driftkostnader	-1 600 139	-1 593 858	-1 594 440
Fastighetsskatt	-2 235 000	-2 193 595	-2 195 000
Övriga fastighets- och rörelsekostnader	-2 970 783	-3 211 168	-2 776 308
Personalkostnader	-1 138 000	-965 464	-887 000
Avskrivningar och nedskrivningar	-14 298 000	-14 543 285	-14 867 000
Summa rörelsens kostnader	**-43 975 118**	**-48 427 791**	**-47 010 793**
RÖRELSERESULTAT	**6 515 100**	**1 450 184**	**1 785 795**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Finansiella intäkter och kostnader	-3 200 000	-3 901 387	-4 100 000
Summa finansiella intäkter och kostnader	**-3 200 000**	**-3 901 387**	**-4 100 000**
RESULTAT	**3 315 100**	**-2 451 202**	**-2 314 205**