

2023

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kungsklippan i Stockholm



 Brf KUNGSKLIPPAN



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kungsklippan i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 7 |
| Flerårsöversikt | s. 8 |
| Förändringar i eget kapital | s. 9 |
| Resultatdisposition | s. 9 |
| Resultaträkning | s. 10 |
| Balansräkning | s. 11 |
| Kassaflödesanalys | s. 13 |
| Noter | s. 14 |
| Underskrifter | s. 24 |



Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1934-03-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1938-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| BOLINDERS*7 | 1934 | Stockholm |
| BOLINDERS*8 | 1935 | Stockholm |
| BOLINDERS*9 | 1936 | Stockholm |
| BOLINDERS*10 | 1936 | Stockholm |
| DIAMANTEN*17 | 1934 | Stockholm |
| DIAMANTEN*18 | 1934 | Stockholm |
| DIAMANTEN*19 | 1934 | Stockholm |
| DIAMANTEN*20 | 1934 | Stockholm |
| DIAMANTEN*24 | 1934 | Stockholm |
| DIAMANTEN*25 | 1935 | Stockholm |
| DIAMANTEN*26 | 1935 | Stockholm |
| STADSARKIVET*2 | 1934 | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Folksam/S&P Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934-1938 och består av 12 flerbostadshus

Värdeåret är 1934

Föreningen har 1031 bostadsrätter om totalt 40 482 kvm och 47 lokaler om 4 115 kvm. Byggnadernas totalyta är 44 597 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-------------------|-----------------|
| Tomas Lundin | Ordförande |
| Reino Svensson | Styrelseledamot |
| David Åkerlund | Styrelseledamot |
| Eric Bergholm | Styrelseledamot |
| Jan Ruda | Styrelseledamot |
| Ulrik Blomquist | Styrelseledamot |
| Joakim Hagelberg | Styrelseledamot |
| Peter Nilsson | Styrelseledamot |
| Yvonne Näsman | Styrelseledamot |
| Nathalie Lillkaas | Suppleant |
| Tina Sundin | Suppleant |
| Christer Löf | Suppleant |
| Zaid Johansen | Suppleant |

Valberedning

Niko Björkman
Anita Laine Stengård
Berit Sahlström

Firmateckning

Firman tecknas två i förening

Revisorer

Mohammad Nasiritousi Internrevisor
Karolina Lövström Extern revisor BDO Mälardalen AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2023-03-29 avseende stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023-2024** ● Stambyte etapp 2. Kungsholmsgatan 9-13.
- 2023** ● Stambyte etapp 3. Kungsklippan 18-22. Inventering.
Radonmätning Pipersgatan 16-18, lägenheter och lokaler.
Renovering av gård belägen mellan Pipersgatan 16 och Kungsklippan 22.
Ny styrning av drift till ventilationsfläktar Kungsholmsgatan 9-11.
Byte av avloppsledning i bottenplatta Kungsbro strand 21.
Nytt staket Kungsbro strand 17.
Ommålning och byte utvändiga av plåtdörrar övervägande vid Kungsbro strand.
- 2022-2023** ● Obligatorisk ventilationskontroll Kungsholmsgatan 9-13.
- 2022** ● Renovering av hissar. Pipersgatan 16 och 18.
Komplettering av nytt värmesystem Kungsholmens Friskola lokaler. Pipersgatan 18.
Besiktning av samtliga tak.
- 2021-2023** ● Åtgärdande av vissa fel från genomfört Stambyte Pipersgatan 16-18
- 2021-2022** ● Partiellt stambyte Kungsbro Strand 25 - En avloppsstam, 8 lägenheter.
- 2019-2022** ● Grindar, skalskydd

Planerade underhåll

- 2028-2029** ● Stambyte Kungsbro strand 25.
- 2027-2028** ● Stambyte Kungsbro strand 21.
- 2027** ● Stambyte Kungsbro strand 19.
- 2026** ● Stambyte Kungsbro strand 17.
- 2025** ● Stambyte Kungsklippan 12 och 14.
- 2024** ● Renovering av trapphus Kungsholmsgatan 9-13.
Renovering/byte av hissar Kungsholmsgatan 9-13
Obligatorisk ventilationskontroll Kungsbro strand 17-21 och 25.
Obligatorisk ventilationskontroll Kungsklippan 12-22.
Stambyte etapp 3 Kungsklippan 20 och 22.

Avtal med leverantörer

| | |
|-----------------------|---|
| Teknisk förvaltning | Fastighetsägarna Service i Stockholm AB |
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB |
| Medlemsregistret | MyClub |
| Återvinning/grovsopor | STENA |
| Städtjänst | PLENO AB |

Övrig verksamhetsinformation

Hemsidan

På hemsidan (www.kungsklippan.se) finns information om föreningen och information till medlemmarna uppdateras kontinuerligt. Kontakta brf expedition (expedition@kungsklippan.se) för hjälp med inloggning.

På hemsidan finns diverse policys och regler som förtydligar vad medlemmar kan ha frågor om, t.ex. vad gäller vid renovering i den egna lägenheten, regler för andrahandsuthyrning etc.

Värdar

Vi har under året 2023 sett över avtalen med våra värdar för att förtydliga och förenkla. Vi avser att kontraktera värdar för tvättstugor och avfallsrum.

Stamrenovering av samtliga fastigheter

Stamrenoveringen för Kungsholmsgatan 9-13 startades i januari 2023 och väntas slutföras till sommaren 2024. För Kungsklippan 20-22 är inventering och scanning gjord. Uppgiften pågår att i detalj planera i vilken ordning och exakta tider som respektive lägenheter/lokaler kommer att påverkas. Parallellt med arbeten på Kungsklippan 20-22 påbörjar vi även förberedelser för Kungsklippan 12-18.

Den preliminära tidsplanen daterad 22 november 2022 gäller fortfarande. Information kommer att uppdateras vartefter hela projektet fortgår, håll koll på hemsidan och i brevlådor.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Budgeten

Budgeten för 2024 redovisas i bilaga. Årsavgifterna fastställs i samband med arbetet av kommande årsbudget, under november månad. I det arbetet tas hänsyn bl.a. till omförhandlade lokalhyreskontrakt, kostnader för innevarande år såsom exempelvis räntekostnaden, planerade förändringar inför kommande år, underhållsprojekt samt förväntad prisutveckling.

Budgeten för 2024 är i balans

Trots ett svagare konjunkturläge samt en hög inflation ser vi att hyresintäkterna är fortsatt goda. Räntekostnaden kommer öka p.g.a. upptagande av nya lån (stambytet), dock kommer räntekostnaden för tidigare upptagna lån inte öka då dessa är bundna under hela 2024. Kostnadsbesparande åtgärder planeras. Bostadsrättsföreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt.

Kassaflödet från investeringsverksamheten kommer dock att vara negativt, till helt övervägande del beroende av stamreoveringsprojektet. Detta sammantaget har styrelsen tagit i beaktande och bedömt att det finns behov för avgiftshöjning om 20% 2024.

Finansieringen av stamreoveringsprojektet kommer ske genom tidigare ackumulerade medel (kassan), medel som ackumuleras under kommande år (positivt kassaflöde från löpande verksamheten) samt från och med 2024 genom upptagande av nya lån.

Lån

Vid ingången av 2023 uppgick Brf Kungsklippans banklån till 187,1 miljoner kronor. Banklånen har obetydligt amorterats under året. Lånen uppgår till 183,4 miljoner kronor vid utgången av 2023. Under 2023 uppgick den genomsnittliga räntekostnaden till 1,75% (mot 1,77% 2022). Under året har ett lån (4,7 mkr) förfallit och lösts bort med medel från kassan. Styrelsen bedömer att räntekostnaden under 2024 kommer vara högre än räntekostnaden under 2023.

Årsavgifter

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 9% och enligt styrelsens beslut så höjdes årsavgifterna 2024-01-01 med 20%.

Utlånade lokaler

I samband med att fastigheterna på Kungsholmsgatan 9 - 13 stamreoveras används tre lokaler på Kungsholmsgatan av entreprenören. Detta minskar föreningens hyresintäkter men beräknas ändå vara positivt för föreningens ekonomi genom att det också minskar kostnaderna för stamreoveringen.

Hyresförluster lokaler

Hyresförluster har uppstått p.g.a. att lokalhyresgäster inte klarat av att erlægga hyra. Sedvanlig juridisk process fortgår för indrivning av hyra samt avhysning.

Övriga uppgifter

Renovering

Brf Kungsklippan har som policy att renovering och förändring av exteriör och gemensamma ytor (portuppgångar, trapphus, gårdar mm.) ska utföras i ursprunglig stil ("funkis") i möjligaste mån och med material av hög kvalitet. Upplysningsvis är det inte tillåtet att utan föreningens godkännande göra ingrepp i fasader och på balkonger. Som medlem är det viktigt att ta del av föreningens renoverings regler, och om hantverkare anlitas skall även dessa upplysas om föreningens regler för ombyggnad/renovering innan arbete påbörjas. Då många medlemmar arbetar hemifrån uppmanas till extra hänsyn vid planering och genomförande av rivnings- och ombyggnadsarbete i lägenheterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 1333 st. Tillkommande medlemmar under året var 103 och avgående medlemmar under året var 109. Vid räkenskapsårets slut fanns det 1327 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 92 överlåtelser.



Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 63 458 926 | 60 021 651 | 55 649 398 | 52 645 613 |
| Resultat efter fin. poster | 6 554 288 | 6 800 324 | 4 504 071 | 6 765 617 |
| Soliditet (%) | 28 | 26 | 24 | 23 |
| Yttre fond | 5 751 062 | 5 858 165 | 4 495 078 | 7 114 670 |
| Taxeringsvärde (tkr) | 1 995 161 | 1 995 161 | 1 421 949 | 1 421 949 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt | 1 125 | - | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 70,0 | - | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt | 4 504 | 4 622 | 4 623 | 4 625 |
| Skuldsättning per kvm | 4 088 | 4 195 | 4 197 | 4 198 |
| Sparande per kvm | 602 | 518 | 449 | 539 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 81 | 127 | 90 | 58 |
| Nettokostnad el per kvm totalyta, kr | 19 | 32 | 41 | 18 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 175 | 157 | 163 | 149 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 34 | 29 | 26 | 25 |
| Energikostnad per kvm | 290 | 313 | 279 | 217 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 1,75 | 1,77 | 1,84 | 1,51 |
| Räntekänslighet | 3,95 | - | - | - |

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Nettokostnad el definieras som (kostnad för el - intäkter för el IMD) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el (totalt 2 149 297 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2023-12-31 |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 1 663 746 | - | - | 1 663 746 |
| Upplåtelseavgifter | 49 768 356 | - | - | 49 768 356 |
| Fond, yttre underhåll | 5 858 165 | -107 103 | - | 5 751 062 |
| Balanserat resultat | 8 737 735 | 6 907 427 | - | 15 645 162 |
| Årets resultat | 6 800 324 | -6 800 324 | 6 554 288 | 6 554 288 |
| Eget kapital | 72 828 326 | 0 | 6 554 288 | 79 382 614 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | 6 554 288 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 15 645 162 |
| summa balanserat resultat | 22 199 450 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| planmässig reservering till av fond för yttre underhåll | -3 000 000 |
| av fond för yttre underhåll ianspråk tas | 5 961 618 |
| att i ny räkning överförs | 25 161 068 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2023 | 2022 |
|---|---------------|--------------------|--------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 63 458 926 | 60 021 651 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 1 616 770 | 676 625 |
| Summa rörelseintäkter | | 65 075 696 | 60 698 276 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -33 883 776 | -31 536 125 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -5 650 183 | -3 779 034 |
| Personalkostnader | 10 | -1 471 952 | -985 046 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -14 344 017 | -14 275 643 |
| Summa rörelsekostnader | | -55 349 928 | -50 575 848 |
| RÖRELSERESULTAT | | 9 725 768 | 10 122 428 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 65 446 | 8 978 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -3 236 926 | -3 331 082 |
| Summa finansiella poster | | -3 171 480 | -3 322 104 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 6 554 288 | 6 800 324 |
| ÅRETS RESULTAT | | 6 554 288 | 6 800 324 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 19 | 207 788 371 | 221 393 195 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 663 123 | 487 584 |
| Pågående projekt | 14 | 49 458 286 | 7 898 713 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 257 909 781 | 229 779 492 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 257 909 781 | 229 779 492 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 1 163 453 | 3 035 023 |
| Övriga fordringar | 15 | 21 902 805 | 44 835 063 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 | 512 689 | 425 424 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 23 578 947 | 48 295 510 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 30 343 | 31 711 |
| Summa kassa och bank | | 30 343 | 31 711 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 23 609 290 | 48 327 221 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 281 519 071 | 278 106 713 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 51 432 102 | 51 432 102 |
| Fond för yttre underhåll | | 5 751 062 | 5 858 165 |
| Summa bundet eget kapital | | 57 183 164 | 57 290 267 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 15 645 162 | 8 737 735 |
| Årets resultat | | 6 554 288 | 6 800 324 |
| Summa fritt eget kapital | | 22 199 450 | 15 538 059 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 79 382 614 | 72 828 326 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17, 19 | 182 254 400 | 182 324 400 |
| Summa långfristiga skulder | | 182 254 400 | 182 324 400 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 19 | 70 000 | 4 772 500 |
| Leverantörsskulder | | 7 984 600 | 5 555 676 |
| Skatteskulder | | 522 403 | 346 794 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 2 238 285 | 3 497 446 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 9 066 769 | 8 781 571 |
| Summa kortfristiga skulder | | 19 882 057 | 22 953 986 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 281 519 071 | 278 106 713 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2023 | 2022 |
|---|--------------------|--------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 9 725 768 | 10 122 428 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 14 344 017 | 14 275 643 |
| | 24 069 786 | 24 398 071 |
| Erhållen ränta | 42 980 | 8 978 |
| Erlagd ränta | -2 830 459 | -2 913 126 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 21 282 307 | 21 493 923 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 486 866 | -1 597 626 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 1 642 059 | 938 226 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 23 411 232 | 20 834 523 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -42 892 262 | -10 924 164 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -42 892 262 | -10 924 164 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -4 772 500 | -70 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -4 772 500 | -70 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -24 253 530 | 9 840 359 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 42 997 505 | 33 157 146 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 18 743 974 | 42 997 505 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kungsklippan i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|--------------------------|-----------|
| Byggnad | 2 - 10 % |
| Maskiner och inventarier | 10 - 20 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostäder | 43 398 920 | 39 789 167 |
| Hysesintäkter lokaler | 4 580 921 | 4 507 886 |
| Hysesintäkter lokaler, moms | 9 442 069 | 9 339 543 |
| Hysesintäkter garage | 120 000 | 120 000 |
| Hysesintäkter p-plats | 476 500 | 438 000 |
| Hysesintäkter p-plats, moms | 7 040 | 0 |
| Hysesintäkter förråd | 163 133 | 138 658 |
| Deb. fastighetsskatt | 428 868 | 0 |
| Deb. fastighetsskatt, moms | 851 409 | 0 |
| Bredband | 671 346 | 630 666 |
| Hyses- och avgiftsrabatt | -131 466 | -55 217 |
| Hyses- och avgiftsrabatt, moms | -151 518 | 0 |
| El, moms | 2 796 518 | 4 241 132 |
| Övriga serviceavgifter | 0 | 1 500 |
| Övriga debiterade avgifter, moms | 2 300 | 2 500 |
| Övernattnings-/gästlägenhet | 392 950 | 342 050 |
| Dröjsmålsränta | 10 551 | 0 |
| Pantsättningsavgift | 38 766 | 98 774 |
| Överlåtelseavgift | 142 421 | 134 033 |
| Andrahandsuthyrning | 217 941 | 292 476 |
| Öres- och kronutjämning | 257 | 484 |
| Summa | 63 458 926 | 60 021 651 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|------------------|----------------|
| Vidarefakturerade kostnader | 31 199 | 15 391 |
| Vidarefakturerade kostnader, moms | 12 444 | 3 100 |
| Elstöd | 1 170 329 | 0 |
| Övriga intäkter | 38 837 | 37 334 |
| Försäkringsersättning | 363 961 | 620 800 |
| Summa | 1 616 770 | 676 625 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 1 266 616 | 1 233 245 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 72 927 | 43 484 |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal | 285 081 | 229 385 |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 39 803 | 42 943 |
| Larm och bevakning | 16 019 | 21 222 |
| Städning enligt avtal | 699 777 | 644 357 |
| Städning utöver avtal | 87 418 | 69 033 |
| Hissbesiktning | 28 851 | 33 341 |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 2 542 | 236 052 |
| Brandskydd | 10 839 | 26 156 |
| Bevakning | 7 670 | 11 909 |
| Myndighetstillsyn | 72 478 | 22 258 |
| Gårdkostnader | 26 983 | 28 884 |
| Gemensamma utrymmen | 9 265 | 82 738 |
| Snöröjning/sandning | 244 046 | 159 752 |
| Serviceavtal | 176 358 | 181 099 |
| Mattvätt/Hyrmattor | 46 102 | 45 519 |
| Fordon | 0 | 1 377 |
| Förbrukningsmaterial | 63 774 | 23 453 |
| Summa | 3 156 549 | 3 136 206 |

| NOT 5, REPARATIONER | 2023 | 2022 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Huskropp utvändigt | 1 525 | 7 936 |
| Installationer | 9 104 | 0 |
| Bostadsrättslägenheter | 141 903 | 256 314 |
| Hyseslokaler | 38 367 | 35 566 |
| Förskola | 2 594 | 6 897 |
| Tvättstugor | 133 150 | 200 424 |
| Trapphus/port/entr | 7 826 | 82 032 |
| Källarutrymmen | 2 581 | 12 155 |
| Sophantering/återvinning | 322 648 | 287 187 |
| Dörrar och lås/porttele | 244 149 | 134 946 |
| Övernattn./gästlägenhet | 7 473 | 0 |
| Övriga gemensamma utrymmen | 1 285 | 1 230 |
| VVS | 534 015 | 340 020 |
| Värmeanläggning/undercentral | 5 779 | 0 |
| Ventilation | 94 693 | 67 989 |
| Elinstallationer | 100 482 | 32 775 |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 62 610 | 567 |
| Hissar | 275 062 | 316 115 |
| Tak | 11 240 | 1 226 |
| Fasader | 57 547 | 155 306 |
| Fönster | 370 371 | 312 223 |
| Balkonger/altaner | 787 997 | 35 293 |
| Mark/gård/utemiljö | 4 931 | 0 |
| Vattenskada | 2 680 599 | 3 726 510 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 426 843 | 43 960 |
| Summa | 6 324 772 | 6 056 672 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Underhåll av byggnad | 0 | 24 002 |
| Stambyte | 124 989 | 344 807 |
| Lokaler | 119 522 | 166 954 |
| Förskola | 364 018 | 1 099 540 |
| Tvättstugor | 0 | 23 031 |
| Entr/trapphus | 253 072 | 508 454 |
| Sophantering/återvinning | 0 | 76 080 |
| Lås | 110 367 | 0 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | 6 144 |
| VVS | 633 910 | 476 352 |
| Värmeanläggning | 0 | 1 834 |
| Ventilation | 0 | 21 257 |
| Elinstallationer | 0 | 15 153 |
| Hiss | 38 608 | 0 |
| Tak | 0 | 103 609 |
| Fönster | 166 125 | 28 599 |
| Balkonger/altaner | 16 730 | 45 137 |
| Mark/gård/utemiljö | 4 134 277 | 166 150 |
| Summa | 5 961 618 | 3 107 103 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| El | 3 630 553 | 5 684 720 |
| Uppvärmning | 7 790 486 | 6 986 708 |
| Vatten | 1 533 135 | 1 286 332 |
| Sophämtning/renhållning | 272 130 | 235 564 |
| Grovsopor | 579 671 | 595 863 |
| Summa | 13 805 975 | 14 789 187 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsförsäkringar | 484 532 | 476 363 |
| Markhyra/vägavgift/avgälder | 15 567 | 25 147 |
| Kabel-TV | 308 646 | 291 230 |
| Bredband | 730 247 | 630 518 |
| Fastighetsskatt | 3 095 869 | 3 023 699 |
| Summa | 4 634 861 | 4 446 957 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--|------------------|------------------|
| Kreditupplysning | 2 626 | 0 |
| Tele- och datakommunikation | 149 935 | 114 808 |
| Juridiska åtgärder | 151 763 | 355 436 |
| Inkassokostnader | 110 898 | 78 480 |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 1 065 684 | 7 479 |
| Befarade förluster | 1 036 446 | 0 |
| Förvaltningskostnader | 82 802 | 50 316 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 111 183 | 71 778 |
| Styrelseomkostnader | 0 | 11 102 |
| Fritids och trivselkostnader | 1 526 | 9 289 |
| Föreningskostnader | 118 520 | 192 740 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 797 395 | 774 013 |
| Överlåtelsekostnad | 103 309 | 0 |
| Pantsättningskostnad | 62 791 | 0 |
| Övriga förvaltningsarvoden | 946 965 | 942 246 |
| Korttidsinventarier | 9 115 | 23 390 |
| Administration | 106 647 | 332 700 |
| Konsultkostnader | 751 016 | 475 471 |
| Bostadsrätterna Sverige | 20 550 | 20 240 |
| Föreningsavgifter | 21 011 | 19 548 |
| Övriga externa kostnader avdragsgillt | 0 | 300 000 |
| Summa | 5 650 183 | 3 779 034 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------|------------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 984 661 | 556 503 |
| Revisionsarvode arvoderad | 14 325 | 13 275 |
| Övriga arvoden | 160 333 | 220 973 |
| Arbetsgivaravgifter | 312 633 | 194 295 |
| Summa | 1 471 952 | 985 046 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 3 234 174 | 3 305 727 |
| Dröjsmålsränta | 1 460 | 0 |
| Övriga räntekostnader | 1 292 | 25 355 |
| Summa | 3 236 926 | 3 331 082 |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------------|----------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 412 216 378 | 408 220 505 |
| Årets inköp | 545 327 | 3 995 873 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 412 761 706 | 412 216 378 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -190 823 183 | -176 703 636 |
| Årets avskrivning | -14 150 151 | -14 119 547 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -204 973 334 | -190 823 183 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 207 788 371 | 221 393 195 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>1 189 931</i> | <i>1 189 931</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 604 624 000 | 604 624 000 |
| Taxeringsvärde mark | 1 390 537 000 | 1 390 537 000 |
| Summa | 1 995 161 000 | 1 995 161 000 |
| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 1 632 150 | 1 398 220 |
| Inköp | 369 406 | 233 930 |
| Utgående anskaffningsvärde | 2 001 556 | 1 632 150 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -1 144 567 | -988 471 |
| Avskrivningar | -193 866 | -156 096 |
| Utgående avskrivning | -1 338 433 | -1 144 567 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 663 123 | 487 584 |
| NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Vid årets början | 7 898 713 | 696 205 |
| Anskaffningar under året | 42 067 721 | 11 210 221 |
| Färdigställt under året | -508 148 | -4 007 713 |
| Vid årets slut | 49 458 286 | 7 898 713 |

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 3 189 174 | 1 846 769 |
| Klientmedel | 0 | 41 911 066 |
| Fordringar samfällighet/kreditfakturor | 0 | 22 500 |
| Transaktionskonto | 17 645 457 | 0 |
| Borgo räntekonto | 1 068 174 | 1 054 728 |
| Summa | 21 902 805 | 44 835 063 |

**NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda kostnader | 109 127 | 265 908 |
| Förutbet försäkr premier | 183 442 | 159 516 |
| Förutbet kabel-TV | 82 294 | 0 |
| Förutbet bredband | 115 360 | 0 |
| Upplupna ränteintäkter | 22 466 | 0 |
| Summa | 512 689 | 425 424 |

NOT 17, SKULDER

| TILL KREDITINSTITUT | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2023-12-31 | Löptid | Skuld 2023-12-31 | Skuld 2022-12-31 |
|--------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Handelsbanken | 2025-09-01 | 2,29 % | 10 år | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Handelsbanken | 2025-09-01 | 2,29 % | 10 år | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Handelsbanken | 2025-09-01 | 2,29 % | 10 år | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Handelsbanken | 2025-09-01 | 2,29 % | 10 år | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Handelsbanken | 2025-10-30 | 2,33 % | 10 år | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Handelsbanken | 2025-12-01 | 2,38 % | 10 år | 6 900 000 | 6 900 000 |
| Handelsbanken | 2027-09-30 | 2,27 % | 10 år | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Handelsbanken | 2027-10-30 | 2,21 % | 10 år | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Handelsbanken | 2027-12-01 | 2,21 % | 10 år | 6 580 000 | 6 650 000 |
| Handelsbanken | 2028-01-30 | 2,42 % | 10 år | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Handelsbanken | 2029-04-30 | 1,80 % | 10 år | 4 753 000 | 4 753 000 |
| Handelsbanken | 2029-04-30 | 1,80 % | 10 år | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Handelsbanken | 2029-04-30 | 1,80 % | 10 år | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Handelsbanken | 2029-04-30 | 1,80 % | 10 år | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Handelsbanken | 2029-12-01 | 1,30 % | 10 år | 2 944 000 | 2 944 000 |
| Handelsbanken | 2029-12-01 | 1,25 % | 10 år | 3 100 000 | 3 100 000 |
| Handelsbanken | 2029-12-01 | 1,25 % | 10 år | 7 000 000 | 7 000 000 |
| Handelsbanken | 2030-04-30 | 1,33 % | 10 år | 6 970 000 | 6 970 000 |
| Handelsbanken | 2030-04-30 | 1,33 % | 10 år | 7 340 000 | 7 340 000 |
| Handelsbanken | 2030-04-30 | 1,33 % | 10 år | 8 286 300 | 8 286 300 |
| Handelsbanken | 2030-04-30 | 1,33 % | 10 år | 8 463 600 | 8 463 600 |
| Handelsbanken | 2030-04-30 | 1,33 % | 10 år | 10 620 000 | 10 620 000 |
| Handelsbanken | 2030-04-30 | 1,33 % | 10 år | 14 367 500 | 14 367 500 |
| Handelsbanken | 2031-10-30 | 1,55 % | 10 år | 20 000 000 | 20 000 000 |
| Handelsbanken | Amorterat 2023 | | 10 år | 0 | 4 702 500 |
| Summa | | | | 182 324 400 | 187 096 900 |
| Varav kortfristig del* | | | | 70 000 | 4 772 500 |

* Amorteringar enligt fast amorteringsplan nästkommande räkenskapsår.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna kostnader | 74 509 | 45 787 |
| Uppl kostnad el | 501 140 | 995 807 |
| Uppl kostnad värme | 1 174 953 | 1 078 540 |
| Uppl kostnad extern revisor | 65 000 | 65 000 |
| Uppl kostnad räntor | 406 467 | 417 956 |
| Uppl kostnad vatten | 261 560 | 238 469 |
| Uppl kostnad sophämtning | 67 209 | 23 716 |
| Förutbet hyror/avgifter | 6 515 931 | 5 916 296 |
| Summa | 9 066 769 | 8 781 571 |

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckning | 255 385 900 | 255 385 900 |

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning

Avgiften höjdes med 20 % 1 januari 2024 i enlighet med den plan som kommunicerats i medlemsdialogen med anledning av det nya ränteläget, pågående stamreovering och rådande omvärldsläge. En kassaflödesanalys avseende kommande 10 år ligger till grund för detta.

Lån

Vi förhandlar med bank om nya lån som tas upp under året - se ekonomiavsnittet i årsredovisningen.

Matavfall

Vi inväntar beslut om matavfalls hantering/sortering från Stockholm stad.

Underskrifter

STOCKHOLM 2024-05-06

Ort och datum



Tomas Lundin
Ordförande


Reino Svensson
Ledamot


David Åkerlund
Ledamot


Eric Bergholm
Ledamot


Jan Ruda
Ledamot


Ulrik Blomquist
Ledamot



Joakim Hågelberg
Ledamot


Peter Nilsson
Ledamot


Yvonne Näsman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-13


BDO Mälardalen AB
Karolina Lövström
Auktoriserad revisor


M. NASIRI
Internrevisor

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 år 2023.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 13 maj 2024

BDO Mälardalen AB


Karolina Lövsström

Auktoriserad revisor


Mohammad Nasiritousti

Förtroendevald revisor

Budget

| BUDGET | Budget 2024 | Utfall 2023 | Budget 2023 |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Rörelsens intäkter | 73 906 348 | 65 075 696 | 63 000 077 |
| | 73 906 348 | 65 075 696 | 63 000 077 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | -3 487 110 | -3 156 549 | -3 471 434 |
| Reparationer | -6 296 894 | -6 324 772 | -6 100 752 |
| Periodiskt underhåll | -5 000 000 | -5 961 618 | -5 151 714 |
| Taxebundna kostnader | -16 905 496 | -13 805 975 | -15 759 465 |
| Övriga driftkostnader | -1 611 772 | -1 538 992 | -1 436 215 |
| Fastighetsskatt | -3 146 000 | -3 095 869 | -3 055 000 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | -4 905 477 | -5 650 183 | -3 894 091 |
| Personalkostnader | -1 902 450 | -1 471 952 | -1 934 000 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | -15 657 000 | -14 344 017 | -14 230 000 |
| Summa rörelsens kostnader | -58 912 199 | -55 349 928 | -55 032 671 |
| RÖRELSERESULTAT | 14 994 149 | 9 725 768 | 7 967 406 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Finansiella intäkter och kostnader | -5 286 691 | -3 236 926 | -3 450 889 |
| Summa finansiella intäkter och kostnader | -5 286 691 | -3 236 926 | -3 450 889 |
| RESULTAT | 9 728 458 | 6 554 288 | 4 516 517 |



Brf KUNGSKLIPPAN

Fullmakt

för _____

som är medlem i föreningen med lägenhetsnummer: _____

eller för make/maka/samboende/förälder/barn/syskon

personnummer: _____

att närvara och rösta i mitt ställe vid årsstämman den 21 maj 2024 i
Bostadsrättsföreningen Kungsklippan i Stockholm.

Mitt namn: _____ lägenhets nr: _____

Adress:

Underskrift: _____ Datum: __/__/2024

Min egenhändiga namnteckning bevittnas av:

Om en medlem inte har tillfälle att rösta själv kan hen göra det med hjälp av en
ställföreträdare; ett ombud eller ett biträde.

Bara en annan medlem i föreningen eller medlemmens make/maka, sambo, förälder, barn
eller syskon får vara biträde eller ombud.

Medlemmen ifråga får ha med sig högst ett biträde till stämman.

Ombud ska kunna visa en skriftlig fullmakt, daterad. Den gäller högst ett år. Ett ombud får
bara företräda en medlem.

Styrelsen har rätt att begära legitimation av person som inte känns igen.