

2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kungsklippan i Stockholm



Brf KUNGSKLIPPAN



Varsågod! Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytt.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA din årsredovisning, det är en värdehandling!

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kungsklippan i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer på en annan plats i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För närvarande planeras endast mindre amorteringar. För mer information, se not 14, lånenoten.
- Beslut om kommande års årsavgifter fattas av styrelsen i november varje år.

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 2018-07-31 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Jan Härstedt	Ordförande	
Ulf Rosell	Vice ordförande	
Joakim Hagelberg	Ledamot	
Karo Karadakhi	Ledamot	
Peter Nilsson	Ledamot	
Yvonne Näsman	Ledamot	
Jan Ruda	Ledamot	
Reino Svensson	Ledamot	
Lotta Tumlare	Ledamot	Avgick 2021-01-26
Ulrik Blomquist	Suppleant	
Christina Olsson	Suppleant	
Christer Ryman	Suppleant	
Charlotta Steinwall	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulrik Blomquist, Jan Härstedt, Ulf Rosell, Charlotta Steinwall, Reino Svensson och Lotta Tumlare.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Petter Kindlund	Ordinarie Extern	Certe Revision AB
Mohammad Nasiritousi	Ordinarie Intern	Stämموالد revisor
Göran Bång	Suppleant Intern	Stämموالد revisorssuppleant

Valberedning

Niko Björkman	
Anita Laine Stengård	Sammanställande
Anna-Lena Lundgren	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23. Digital stämma med stöd av tillfällig lag på grund av covidpandemin (Lag 2020:198).

Planerad extra föreningsstämma 2020-04-21 med anledning av stamrenovering. Inställd på grund av Folkhälsomyndighetens rekommendationer.

Fakta om våra fastigheter

Föreningen äger tolv fastigheter på friköpt mark, 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.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1934 - 1938 och består av 12 flerbostadshus.

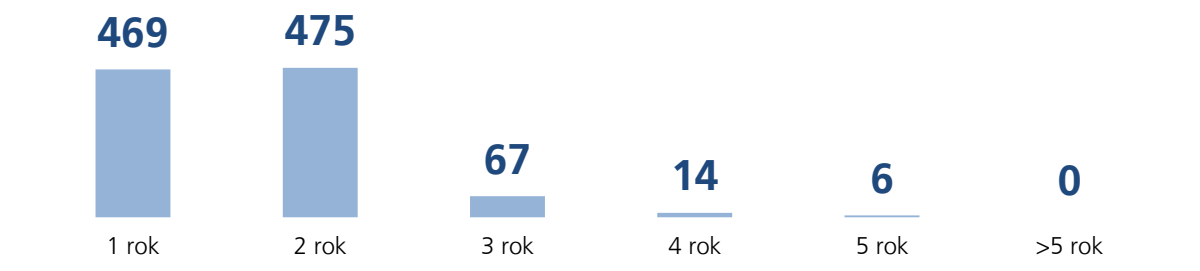
Fastigheternas värdeår är 1934.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 44 597 m², varav 40 482 m² utgör lägenhetsyta och 4 115 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 1031 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
47 Kommersiella lokaler	4 115 m ²	2020-2030

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 2020 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades december 2020 och uppdateras årligen.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
SBA - systematiskt brandskyddsarbete	2020	
Gemensamhetslokal i Friskolans lokaler	2019 - 2020	Beräknas öppnas våren 2021
Stambyte Pipersgatan	2019 - 2020	Pilotprojekt
Inventeringar inför stambyte Kungsholmsgatan	2019 - 2020	
Utbyte av undercentraler	2019 - 2020	
Grindar, skalskydd	2019 - 2021	Försenat på grund av reklamerat utförande

Planerat underhåll	År	Kommentar
Åtgärdande av vissa fel från genomfört Stambyte Pipersgatan	2021	
Stamspolning Kungsbro Strand	2021	Skjer vart 6:e år
Renovering gården Pipersgatan	2021-2022	Efter stamrenovering
Värmeinjustering	2021-2022	Pågår parallellt med OVK
Obligatorisk ventilationskontroll Kungsholmsgatan & Kungsbro Strand	2021-2022	Andra etappen
Upprustning hissar	2021-2030	Löpande efter stamrenovering
Målning trapphus	2021-2030	Löpande efter stamrenovering
Stambyte Kungsholmsgatan	2022	
Stamspolning Kungsklippan	2022	Skjer vart 6:e år
Stambyte resterande fastigheter	2023-2029	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service i Stockholm AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Medlemsregistret	MyClub

Övrig information

Brf Kungsklippan har en hemsida (www.kungsklippan.se) med senaste nytt, medlemsinformation och kontaktuppgifter. Då föreningen har att hantera över 100 överlåtelser per år uppmanas intressenter och mäklare att i första hand söka information om föreningen på hemsidan. För att minska risken för att obehöriga tar sig in i våra portar tillåter vi inte mäklare att ställa upp våra ytterdörrar utan bevakning vid visningar. Mäklarna får inte heller lämna ut våra portkoder till lägenhetsspekulanterna.

Föreningen tillåter endast begränsad andrahandsuthyrning. Korttidsuthyrning, via Airbnb eller liknande tjänster är inte tillåten. Detta eftersom erfarenheterna är att korttidsuthyrning oftare leder till störningar och oro för andra medlemmar i föreningen.

Brf Kungsklippan har som policy att renovering och förändring av exteriör och gemensamma ytor (portuppgångar, trapphus, gårdar mm.) ska utföras i ursprunglig stil ("funkis") 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 renoveringsregler, och om hantverkare anlitas skall även dessa upplysas om föreningens regler för ombyggnad/renovering innan arbete påbörjas. Under rådande förhållanden där många medlemmar är hänvisade till att arbeta hemifrån uppmanas till extra hänsyn vid planering och genomförande av rivnings- och ombyggnadsarbete i lägenheterna.

Föreningens ekonomi

Budgeten för 2021 redovisas i bilaga. Årsavgiften 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, underhållsprojekt samt förväntad prisutveckling.

Budgeten för 2021 är i balans.

Trots en vakansökning p.g.a. covid-19 ser vi att hyresintäkterna är fortsatt goda, ränteläget är fortsatt gynnsamt, kostnadsbesparande åtgärder genomförs samt bostadsrättsföreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt.

Kassaflödet från investeringsverksamheten kommer dock vara negativt, till stor del beroende av stamrenoveringsprojektet. Detta sammantaget har styrelsen tagit i beaktande och bedömt att det finns behov för avgiftshöjning om 2% för 2021.

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

IMD (Individuell mätdata)

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats avseende IMD för el för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Lån

Vid ingången av 2020 uppgick Brf Kungsklippans banklån till 187,3 miljoner kronor. Banklånen har obetydligt amorterats under året och uppgår till 187,2 miljoner kronor vid utgången av 2020.

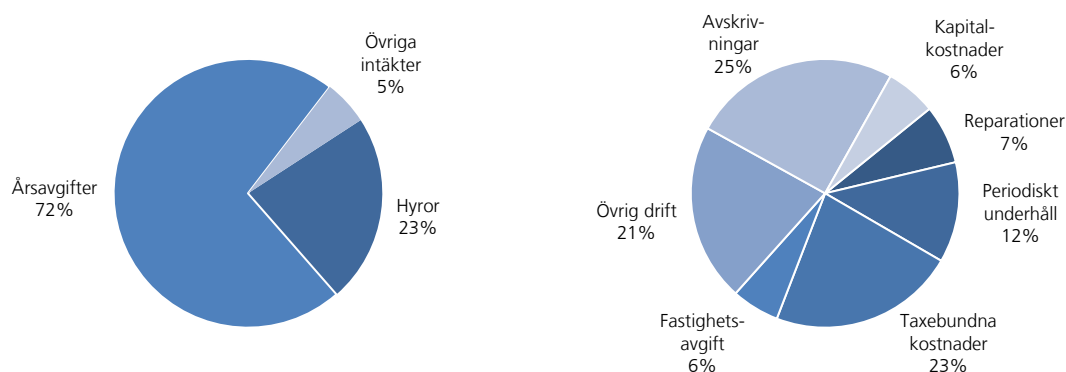
Under 2020 uppgick den genomsnittliga räntekostnaden till 1,51 % (mot 1,49 % 2019). Under året har ett antal lån förfallit och omsatts med nya lån på längre löptider, detta för att minimera ränterisken i och med ett upplåningsbehov för kommande stamreovering. Styrelsen bedömer att räntekostnaderna kommer vara högre under 2021 än under 2020.

Årsavgifter

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 4 %.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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

Corona-pandemin / Covid-19

Vi kan inledningsvis konstatera att covid-19 har stor påverkan på samhället som helhet och även på vår bostadsrättsförenings verksamhet och ekonomi. Vi har många äldre medlemmar som i extra hög grad har påverkats av de restriktioner och rekommendationer som meddelats under året. Pandemins första våg kom också att sammanfalla med de omfattande renoveringsarbetena i fastigheterna på Pipersgatan 16-18, något som var helt oförutsägbart men en olycklig tillkommande börda för berörda medlemmar. Även föreningens löpande verksamhet har påverkats genom att sedvanliga medlems- och informationsmöten inte kunnat genomföras och att årsstämman, med stort deltagande men inte utan utmaningar, kom att genomföras digitalt. För att minska risken för smittspridning har även föreningens expedition haft mer begränsade öppettider än normalt.

Flera av föreningens lokalhyresgäster har drabbats mycket hårt av covid-19. Vissa hyresgäster har haft svårt att betala sina lokalhyror, och för några har pandemin varit ett så hårt slag att verksamheten har upphört helt. Detta har fått till följd att antalet outhyrda lokaler ökat och att föreningens hyresintäkter minskat något under året.

I början av 2021 är situationen fortsatt allvarlig, även om det finns hopp om att det påbörjade vaccinationsprogrammet ska leda till lättade restriktioner och en återhämtning under året.

Styrelsen har beaktat hur effekterna av covid-19 utbrottet kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och eventuella risker som kan påverka den ekonomiska situationen framåt. Styrelsen bedömer att påverkan på föreningens ekonomi är begränsad.

Medlemsdialog

För att underlätta medlemsdialogen så har ett medlemsforum öppnats på prov på föreningens hemsida. Du måste vara inloggad som medlem för att ta del av forumet.

Stambyte/relining

Rörstammarna i våra fastigheter är slitna och behöver åtgärdas för att säkerställa fastigheternas värde och funktion även i framtiden. Genom att helrenovera badrummen lyfts badrummens standard till att uppfylla nuförtiden gällande krav/normer för Säker Vatten. Föreningen minimerar därmed risken för att föreningens medlemmar/lokalhyresgäster framgent drabbas av vattenskada (tätskikt/avloppsstam/trycksatt vatten). Eftersom föreningen är mycket stor med över 1 000 lägenheter fördelade på 12 fastigheter beräknas projektet pågå under kommande decennium. Under 2020 har den första etappen (Pipersgatan 16-18) utförts. Först renoverades friskolans lokaler i bottenplanet, därefter, under våren-sommaren 2020, renoverades lägenheterna. Under hösten genomförde styrelsen en utvärdering av projektet där enkätsvar, intervjuer, digitala möten samt synpunkter från projektledningen utgjorde underlag. Resultatet styrker tekniska valet med stambyte i badrum och relining i köksstammar. Dock var inte genomförandet i alla delar lyckat, dels för att det uppstått onödiga vatten- och följdskador under entreprenaden, dels har det varit svårare än förutsett att få bra funktionalitet då utförandet mellan olika lägenheter skiljt sig mer än vad som förutsetts i planeringsfasen. Med utgångspunkt i utvärderingen har styrelsen formulerat en plan i tio punkter för fortsatt stamrenovering inom föreningen.

Efter Pipersgatan planeras stammarna i resterande fastigheter att renoveras. Näst på tur står föreningens fastigheter på Kungsholmsgatan 9, 11 och 13. Styrelsen har beslutat att skjuta upp starten av nästa etapp, främst p g a covid-19, men även med hänvisning till att samtycke inte ännu erhållits från samtliga berörda medlemmar. En uppdaterad turordning och tidplan är publicerad på föreningens hemsida som vägledning för medlemmarnas planering, men observera att den är preliminär och kan komma att ändras över tid, beroende av vid var tid gällande förutsättningar, till exempel det fortsatta smittoläget, uppkomna vattenskador, ekonomi och andra faktorer. Ovan nämnda plan för den fortsatta stamrenoveringen är också beroende av att föreningens medlemmar godkänner den.

Gemensamhetslokal

Den nya gemensamhetslokalen som tagits fram i samråd med friskolan på Pipersgatan har färdigställts, men lanseringen har skjutits upp på grund av rådande smittoläge. Styrelsen kommer att återkomma med mer detaljer kring hur lokalen kan nyttjas när restriktionerna lättar.

Teknisk förvaltning

Avtalet med föreningens tekniska förvaltare Einar Mattson AB sades upp i slutet av 2019 och under året har en upphandling av teknisk förvaltning genomförts. Utfallet blev att ett flerårsavtal slutits med en ny förvaltare, Fastighetsägarna Service i Stockholm AB. Efter en överlämningsperiod i slutet av 2020 övertog Fastighetsägarna Service den tekniska förvaltningen vid årsskiftet 2020-21. Föreningens ekonomiska förvaltning sköts liksom tidigare av SBC.

Cykelrensning

Under hösten genomfördes en utrensning av cyklar i föreningens cykelrum i samarbete med Rebicycle. Intresset att använda cykelrummen är stort och det är nödvändigt att med jämna mellanrum ta bort övergivna cyklar och andra artiklar som inte hör hemma i dessa utrymmen. Inför rensningen informerades medlemmarna.

Värdar

Föreningen värnar om att vårt boende ska vara trivsamt. Därför har vi valt att fortsätta med ordningen att ha arvoderade medlemmar som husvärdar, tvättstugevärdar och andra funktionärer som ser till att det är ordning i våra gästrum och vår gästlägenhet samt i våra återvinnings- och grovsoprum. Om din fastighet saknar husvärd och du har intresse, anmäl dig till styrelsen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 1031 st

Överlåtelser under året: 120 st

Pågående beviljade andrahandsuthyrningar per 2020-12-31: 63 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 1368

Tillkommande medlemmar: 159

Avgående medlemmar: 150

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 1377

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	945	909	865	865
Hyror/m ² hyresrättsyta lokaler	2 508	2 610	2 665	2 434
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 625	4 627	4 629	5 386
Elkostnad/m ² totalyta	18	21	35	28
Värmekostnad/m ² totalyta	149	167	171	161
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	24	21	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	63	63	70	88
Soliditet (%)	23	21	18	15
Resultat efter finansiella poster (tkr)	6 766	10 200	3 317	-2 451
Nettoomsättning (tkr)	52 646	53 400	50 964	49 182

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 40 482 m² bostäder och 4 115 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	7 114 670	0	1 480 128	5 634 542
S:a bundet eget kapital	58 546 772	0	1 480 128	57 066 644
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 788 458	0	8 720 315	-12 508 773
Årets resultat	6 765 617	6 765 617	-10 200 443	10 200 443
S:a fritt eget kapital	2 977 159	6 765 617	-1 480 128	-2 308 330
S:a eget kapital	61 523 931	6 765 617	0	54 758 314

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	6 765 617
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 788 457
summa balanserat resultat	2 977 160

Styrelsen föreslår följande disposition:

Planmässig avsättning till fonden för yttre underhåll	-3 000 000
Avlyft ur fonden för yttre underhåll	5 619 592
att i ny räkning överförs	5 596 752

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	52 645 613	53 399 640
Övriga rörelseintäkter	Not 3	571 755	514 131
Summa rörelseintäkter		53 217 368	53 913 771
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-26 455 228	-24 095 769
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 311 069	-3 266 245
Personalkostnader	Not 6	-1 201 994	-1 058 343
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-11 657 468	-12 499 904
Summa rörelsekostnader		-43 625 759	-40 920 261
RÖRELSERESULTAT		9 591 609	12 993 510
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 164	1 961
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 827 156	-2 795 028
Summa finansiella poster		-2 825 992	-2 793 067
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		6 765 617	10 200 443
ÅRETS RESULTAT		6 765 617	10 200 443

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	190 089 671	201 524 662
Pågående byggnation	Not 9	52 986 431	10 134 114
Inventarier	Not 10	372 358	297 491
Summa materiella anläggningstillgångar		243 448 460	211 956 267
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		243 448 460	211 956 267
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 335 845	64 796
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	16 342 785	46 588 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	669 722	324 024
Summa kortfristiga fordringar		18 348 352	46 977 490
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		9 700	987 655
Summa kassa och bank		9 700	987 655
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		18 358 052	47 965 146
SUMMA TILLGÅNGAR		261 806 512	259 921 413

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 432 102	51 432 102
Fond för yttre underhåll	Not 13	7 114 670	5 634 542
Summa bundet eget kapital		58 546 772	57 066 644
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 788 458	-12 508 773
Årets resultat		6 765 617	10 200 443
Summa fritt eget kapital		2 977 159	-2 308 330
SUMMA EGET KAPITAL		61 523 931	54 758 314
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	167 166 900	187 306 900
Summa långfristiga skulder		167 166 900	187 306 900
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	20 070 000	0
Leverantörsskulder		2 382 769	6 863 380
Skatteskulder		631 149	384 088
Övriga skulder		2 527 489	3 164 759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	7 504 274	7 443 971
Summa kortfristiga skulder		33 115 681	17 856 198
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		261 806 512	259 921 413

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2020	2019
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	6 765 617	10 200 443
Avskrivningar och utrangeringar	11 657 468	12 499 904
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	18 423 084	22 700 347
Förändringar kortfristiga fordringar	-2 159 557	550 525
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	-4 810 518	4 384 869
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	-6 970 074	4 935 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 453 010	27 635 741
Investeringsverksamhet		
Byggnader och mark (inkl. pågående byggnationer)	-42 968 904	-9 378 982
Maskiner och inventarier	-180 757	-35 992
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-43 149 661	-9 414 974
Finansieringsverksamheten		
Långfristiga skulder	Not 14	-70 000
Insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-70 000	-70 000
Årets kassaflöde	-31 766 651	18 150 767
Likvida medel vid årets början*	45 570 126	27 419 359
Likvida medel vid årets slut*	13 803 474	45 570 126
	-31 766 651	18 150 767

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

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

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

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	2020	2019
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	6-20 år	6-20 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Hissar	20 år	20 år
Utemiljö allmänt	10-50 år	10-50 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	38 252 688	36 781 057
	Hyror lokaler momspliktiga	9 578 559	9 929 411
	Hyror lokaler	1 918 164	1 950 275
	Hyror parkering	366 000	368 500
	Hyror garage	96 000	96 000
	Hyror förråd	130 557	93 094
	Bredbandsintäkter	630 870	977 309
	Hyresrabatt	-49 404	-86 775
	Elintäkter	132 488	2 278 348
	Elintäkter moms	997 881	364 361
	Avgift andrahandsuthyrning	386 395	311 343
	Gästlägenhet	206 150	336 250
	Öresutjämning	-735	467
		52 645 613	53 399 640

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret avseende elintäkter och elintäkter moms.

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	23 607	181 540
	Fakturerade kostnader moms	11 941	36 200
	Övriga erhållna bidrag	7 114	0
	Försäkringsersättning	473 565	0
	Övriga intäkter	55 527	296 391
		571 755	514 131

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	894 190	860 696
	Fastighetsskötsel beställning	12 399	4 528
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	397 340	376 697
	Fastighetsskötsel gård beställning	27 041	46 595
	Snöröjning/sandning	57 172	177 077
	Städning entreprenad	699 635	774 530
	Städning enligt beställning	75 851	18 702
	Mattvätt/Hyrmattor	76 184	77 476
	Sotning	6 537	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	14 207	42 923
	Hissbesiktning	24 853	24 050
	Myndighetstillsyn	397 762	2 360
	Bevakning	9 217	6 662
	Gemensamma utrymmen	0	1 044
	Gård	415	5 578
	Serviceavtal	186 083	178 479
	Förbrukningsmateriel	68 849	45 060
	Teleport/hissanläggning	35 477	29 600
	Störningsjour och larm	26 866	9 138
	Brandskydd	112 913	109 595
	Fordon	0	195
		3 122 990	2 790 985

**Not 4
forts.**

DRIFTKOSTNADER	2020	2019
Reparationer		
Brf Lägenheter	198 591	49 721
Lokaler	70 139	6 405
Gemensamma utrymmen	8 621	3 202
Tvättstugor	206 733	143 075
Sophantering/återvinning	290 368	316 986
Vind	1 141	0
Källare	28 981	17 293
Entré/trapphus	50 768	94 797
Lås	97 939	51 144
VVS	555 421	420 990
Värmeanläggning/undercentral	8 580	18 770
Ventilation	61 062	67 003
Elinstallationer	64 314	54 480
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 012	4 156
Bredband	929	0
Hiss	228 407	179 724
Huskropp utvändigt	8 244	8 798
Fasad	45 645	78 133
Fönster	256 668	287 234
Balkonger/altaner	63 704	107 308
Mark/gård/utemiljö	38 533	8 463
Skador/klotter/skadegörelse	75 407	111 014
Vattenskada	943 205	604 543
Övrigt	3 091	48 498
	3 313 501	2 681 737
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	303 760
Lokaler	109 611	48 208
Entré/trapphus	0	21 192
VVS	5 265 502	7 068
Värmeanläggning	5 920	660 039
Ventilation	50 696	30 044
Hiss	132 003	0
Huskropp utvändigt	7 109	139 119
Fasad	0	234 152
Fönster	48 750	76 290
	5 619 592	1 519 872
Taxebundna kostnader		
El	1 925 425	3 576 033
Värme	6 630 026	7 433 780
Vatten	1 112 625	1 064 488
Sophämtning/renhållning	221 962	208 106
Grovsopor	557 379	538 701
	10 447 417	12 821 108
Övriga driftkostnader		
Försäkring, avgäld, kabel-tv & bredband	1 291 719	1 687 911
	1 291 719	1 687 911

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret avseende kostnaderna för el..

Not 4 forts.	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	2 660 009	2 594 157
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	26 455 228	24 095 769
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	39 695	14 125
	Tele- och datakommunikation	93 015	120 048
	Juridiska åtgärder	628 169	345 265
	Inkassering avgift/hyra	42 731	48 025
	Förvaltning	941 415	487 104
	Revisionsarvode extern revisor	57 655	57 043
	Föreningskostnader	218 482	190 025
	Styrelseomkostnader	32 472	9 517
	Fritids- och trivselkostnader	7 577	3 711
	Studieverksamhet	0	432
	Förvaltningsarvode	742 050	730 380
	Förvaltningsarvoden övriga	729 498	729 152
	Administration	251 334	41 709
	Korttidsinventarier	29 721	8 039
	Konsultarvode	451 956	438 478
	Tidningar facklitteratur	6 756	5 124
	Föreningsavgifter	18 904	18 809
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	19 640	19 260
		4 311 069	3 266 245
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter & internrevisor	830 821	642 232
	Övriga arvoden	122 333	181 583
	Sociala kostnader	248 840	234 528
		1 201 994	1 058 343

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	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	241 382
	Stomkomplettering förening K3	2 820 638	3 650 369
	Stomkomplettering medlem K3	103 529	103 529
	Stamledning VA K3	368 939	368 939
	Värmesystem K3	413 253	410 174
	Luftbehandlingssystem K3	57 761	54 093
	Fastighetsel inkl. svagström K3	1 663 488	1 663 488
	Utemiljö allmänt K3	172 437	208 222
	Inventarier	105 890	89 557
		11 657 468	12 499 904

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	352 937 781	352 937 781
	Nyanskaffningar	116 587	0
	Utgående anskaffningsvärde	353 054 368	352 937 781
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-151 413 119	-139 002 772
	Årets avskrivningar enligt plan	-11 551 577	-12 410 348
	Utgående avskrivning enligt plan	-162 964 697	-151 413 119
	Planenligt restvärde vid årets slut	190 089 671	201 524 662
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 189 931	1 189 931
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	450 146 000	450 031 000
	Taxeringsvärde mark	971 803 000	971 396 000
		1 421 949 000	1 421 427 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	1 303 800 000	1 303 800 000
	Lokaler	118 149 000	117 627 000
		1 421 949 000	1 421 427 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	10 134 114	755 131
	Nyanskaffningar	42 968 904	9 613 136
	Avgår aktiverat/kostnadsfört	-116 587	-234 152
		52 986 431	10 134 114

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 056 025	1 020 033
	Nyanskaffningar	180 757	35 992
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 236 782	1 056 025
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-758 534	-668 977
	Årets avskrivningar enligt plan	-105 890	-89 557
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-864 424	-758 534
	Redovisat restvärde vid årets slut	372 358	297 491
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Kundfordringar	1 139 343	1 139 343
	Osäkra kundfordringar	-1 071 079	-1 071 079
	Skattekonto	2 285 874	1 935 267
	Momsfordran	102 842	0
	Klientmedel hos SBC	13 793 774	44 582 469
	Inkasso	0	2 670
	Övriga fordringar	77 124	0
	Fordringar kreditfaktureror	14 906	0
		16 342 785	46 588 671
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	379 210	0
	Kabel-TV	68 035	67 724
	Serviceavtal	52 013	30 960
	Bredband	105 060	105 060
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	20 040	19 640
	Brandskydd	0	3 642
	Teleport & hissanläggning	31 844	35 477
	Bevakning	2 665	1 666
	Upplupen intäkt vidarefakturering	0	47 873
	Markavgäld	10 855	10 826
	Störningsjour & larm	0	1 156
		669 722	324 024
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	5 634 542	4 479 627
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	3 000 000	3 000 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 519 872	-1 845 085
	Vid årets slut	7 114 670	5 634 542

**Not
14**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Löptid	Villkors- ändrings- dag
Handelsbanken	0,940%	20 000 000	20 000 000	5 år	2021-10-30
Handelsbanken	1,450%	4 702 500	4 702 500	5 år	2023-01-30
Handelsbanken	2,290%	5 000 000	5 000 000	10 år	2025-09-01
Handelsbanken	2,290%	5 000 000	5 000 000	10 år	2025-09-01
Handelsbanken	2,290%	5 000 000	5 000 000	10 år	2025-09-01
Handelsbanken	2,290%	5 000 000	5 000 000	10 år	2025-09-01
Handelsbanken	2,330%	10 000 000	10 000 000	10 år	2025-10-30
Handelsbanken	2,380%	6 900 000	6 900 000	10 år	2025-12-01
Handelsbanken	2,270%	10 000 000	10 000 000	10 år	2027-09-30
Handelsbanken	1,228%	10 000 000	10 000 000	10 år	2027-10-30
Handelsbanken	2,210%	6 790 000	6 860 000	10 år	2027-12-01
Handelsbanken	2,420%	5 000 000	5 000 000	10 år	2028-01-30
Handelsbanken	1,800%	4 753 000	4 753 000	10 år	2029-04-30
Handelsbanken	1,800%	5 000 000	5 000 000	10 år	2029-04-30
Handelsbanken	1,800%	5 000 000	5 000 000	10 år	2029-04-30
Handelsbanken	1,800%	10 000 000	10 000 000	10 år	2029-04-30
Handelsbanken	1,300%	2 944 000	2 944 000	10 år	2029-12-01
Handelsbanken	1,250%	3 100 000	3 100 000	10 år	2029-12-01
Handelsbanken	1,250%	7 000 000	7 000 000	10 år	2029-12-01
Handelsbanken	1,330%	6 970 000	6 970 000	10 år	2030-04-30
Handelsbanken	1,330%	7 340 000	7 340 000	10 år	2030-04-30
Handelsbanken	1,330%	8 286 300	8 286 300	10 år	2030-04-30
Handelsbanken	1,330%	8 463 600	8 463 600	10 år	2030-04-30
Handelsbanken	1,330%	10 620 000	10 620 000	10 år	2030-04-30
Handelsbanken	1,330%	14 367 500	14 367 500	10 år	2030-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		187 236 900	187 306 900		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut*		-20 070 000	0		
		167 166 900	187 306 900		

*Amorteringar enligt fast amorteringsplan nästkommande räkenskapsår

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	255 385 900	255 385 900

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Städning entreprenad	58 318	58 276
	El	343 727	308 517
	Värme	851 455	921 615
	Vatten	185 462	176 769
	Sophämtning	65 624	63 787
	Extern revisor	65 000	65 000
	Arvoden	5 913	17 303
	Sociala avgifter	1 858	5 437
	Ränta	173 798	316 922
	Avgifter och hyror	5 104 578	5 315 620
	Brandskydd	598	4 283
	Brf Lägenheter	47 700	5 304
	Tvättstuga	910	3 653
	Sophantering/återvinning	3 294	25 392
	Källare	2 355	913
	Entré/trapphus	12 510	0
	Lås	2 946	609
	VVS	25 982	8 524
	Ventilation	10 351	1 218
	Hiss	5 816	1 827
	Huskropp utvändigt	0	609
	Skador/klotter/skadegörelse	3 763	2 999
	Vattenskada	15 523	12 738
	Vind	1 141	0
	Juridiska Åtgärder	51 354	25 216
	Förvaltning	184 795	81 893
	Elinstallationer	7 148	0
	Lokaler	2 853	0
	Fönster	3 588	7 721
	Värmeanläggning enl UH-plan	0	1 522
	Mark/gård/utemiljö	0	5 522
	Ventilation enl UH-plan	0	1 043
	Snöröjning/sandning	4 869	0
	Fasad	28 519	0
	Övrigt underhåll	0	3 739
	Mattvätt/hyrmattor	3 839	0
	Fastighetsskötsel enl beställning	607	0
	Fastighetsskötsel gård enl beställning	5 807	0
	Städning enl beställning	5 135	0
	Inkassering avgift/hyra	2 529	0
	Administration	214 608	0
		7 504 273	7 443 971

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Höjd årsavgift

Årsavgiften har höjts med 2 % från 1 januari 2021.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 23 /3 2021



Jan Härstedt
Ordförande



Ulf Rosell
Vice ordförande



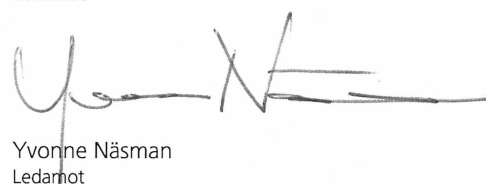
Joakim Hagelberg
Ledamot



Karo Karadakhi
Ledamot



Peter Nilsson
Ledamot



Yvonne Näsman
Ledamot




Jan Ruda
Ledamot




Reino Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 /3 2021



Petter Kindlund
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 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 revisionssed 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 2020 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. 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 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 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 23 mars 2021

Certe Revision AB



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor



Mohammad Nasiritousi
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Rörelsens intäkter	55 327 779	53 217 368	55 137 100
Summa rörelsens intäkter	55 327 779	53 217 368	55 137 100
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	-2 104 000	-3 122 990	-2 943 500
Reparationer	-4 143 782	-3 313 501	-4 327 485
Periodiskt underhåll	-2 173 000	-5 619 592	-5 450 000
Taxebundna kostnader	-12 819 441	-10 447 417	-13 233 811
Övriga driftskostnader	-1 298 210	-1 291 719	-1 288 638
Fastighetsskatt	-2 655 000	-2 660 009	-2 597 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-4 859 968	-4 311 069	-3 016 264
Personalkostnader	-1 222 000	-1 201 994	-1 262 000
Avskrivningar och nedskrivningar	-15 763 104	-11 657 468	-11 833 000
Summa rörelsens kostnader	-47 038 505	-43 625 759	-45 951 698
RÖRELSERESULTAT	8 289 274	9 591 609	9 185 402
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Finansiella intäkter och kostnader	-3 163 000	-2 825 992	-2 877 000
Summa finansiella intäkter och kostnader	-3 163 000	-2 825 992	-2 877 000
RESULTAT	5 126 274	6 765 617	6 308 402

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00
WWW.SBC.SE

