



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kungsklippan i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 23

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-03-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-01-24 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	1936	Stockholm
BOLINDERS*8	1934	Stockholm
BOLINDERS*9	1935	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 S&P Insurance Consulting AB/Folksam.

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
Ulrik Blomquist	Styrelseledamot
Joakim Hagelberg	Styrelseledamot
Nathalie Lillkaas	Styrelseledamot
Yvonne Näsman	Styrelseledamot
Peter Nilsson	Styrelseledamot
Jan Ruda	Suppleant
Tina Sundin	Suppleant
Ingrid Wendin	Suppleant
Christer Löf	Suppleant

Valberedning

Niko Björkman
Anita Laine Stengård
Berit Sahlström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening

Revisorer

Mohammad Nasiritousi	Internrevisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2076.
Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Stambyte etapp 3. Kungsklippan 22 - stam 1 klar.
Inventering och kontroll av fläktar och styrning.
Akuta skador på tak åtgärdade.
Inventering inför stambyte etapp 4, Kungsklippan 12-14.
Inventering inför stambyte etapp 5 och 6, Kungsbros Strand.
Obligatorisk ventilationskontroll Kungsbros Strand.
Inventering och kontroll av glaskupoler och glaslanternin.
Utbyte av vissa vitvaror i tvättstugor.

- 2023-2024** ● Stambyte etapp 2, Kungsholmsgatan 9-13.
- 2023** ● Inventering inför stambyte etapp 3 Kungsklippan 20-22.
Byte av avloppsledning i bottenplatta Kungsbro Strand 21.
Ny styrning av drift till ventilationsfläktar Kungsholmsgatan 9-11.
Renovering av gård belägen mellan Pipersgatan 16 och Kungsklippan 22.
Radonmätning Pipersgatan 16-18, lägenheter och lokaler.
Ommålning och byte utvändiga av plåtdörrar övervägande vid Kungsbro strand.
- 2022-2023** ● Obligatorisk ventilationskontroll Kungsholmsgatan 9-13.
- 2022** ● Besiktning av samtliga tak.
Renovering av hissar. Pipersgatan 16 och 18.
- 2019** ● Stambyte Pipersgatan 16-18.

Planerade underhåll

- 2024-2026** ● Obligatorisk ventilationskontroll Kungsklippan 12-22.
- 2025** ● Hissrenovering Kungsholmsgatan 9-13
Rensning av fläktrum och sugkammare på tak.
- 2025-2026** ● Stambyte etapp 3 Kungsklippan 20-22 forts.
- 2025-2027** ● Stambyte etapp 4 Kungsklippan 12 och 14.
- 2026** ● Spolning av vissa avloppsstammar
- 2026-2027** ● Stambyte Kungsbro Strand 17.
Stambyte Kungsbro Strand 19.
- 2027-2028** ● Stambyte Kungsbro Strand 21.
- 2028** ● Stambyte Kungsbro Strand 25.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Medlemsregistret	MyClub
Städtjänst	PLENO AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service i Stockholm AB
Återvinning/grovsopor	Casab, Verdis
Bredband	Ownit
Jour fastighet, larm expeditionen	Securitas
Bemanning expeditionen	KFX

Övrig verksamhetsinformation

Hemsidan

Hemsidan (www.kungsklippan.se) är föreningens huvudsakliga informationskanal. Där finns information om föreningen och information till medlemmarna, t.ex. policys och regler vad gäller renovering, andrahandsuthyrning etc.

Kontakta föreningens expedition (expedition@kungsklippan.se) för hjälp med inloggning.

Stamrenovering av samtliga fastigheter

Stamrenoveringsprojektet fortskrider som planerat, generell information och preliminär tidplan finns på hemsidan.

Underhållsplan

Vi följer den upprättade och uppdaterade underhållsplanen för planerat underhåll.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Budget

Budget för 2025 redovisas i bilaga. Årsavgifterna fastställs i samband med arbetet av kommande årsbudget under november månad. I det arbetet tas hänsyn till bl. a. omförhandlade lokalhyreskontrakt, kostnader för innevarande år såsom räntekostnad, underhålls projekt (planerade och felavhjälpande) samt förväntad prisutveckling (olika taxor, ändrade avtal).

Budget för 2025 är i balans

Räntekostnaden kommer öka p.g.a. upptagande av nya lån (stambytet). Föreningen har bundna lån med låg ränta, jämfört med ränta på nya lån, och merparten av dessa lån behöver inte omförhandlas i närtid.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt. För att få ett starkare kassaflöde över perioden höjdes avgiften 2024-01-01 med 20 %. Men med beslutade investeringar, i huvudsak stambytet, blir dock kassaflödet negativt.

Finansieringen av stamrenoveringen kommande år sker genom medel från medlemsavgifter och hyresintäkter, d.v.s. från det positiva kassaflödet från den löpande verksamheten men också genom upptagande av nya lån.

Lån

Vid ingången av 2024 uppgick Brf Kungsklippans banklån till 182,3 miljoner kronor. Banklånen har obetydligt amorterats under året. Lånen uppgår till 197,3 miljoner kronor vid utgången av 2024. Under 2024 uppgick den genomsnittliga räntekostnaden till 1,9% (1.75% 2023). Under 2024 har ett nytt lån tagits upp om 15 miljoner kronor och använts som delfinansiering av stamrenoveringen. Styrelsen bedömer att räntekostnaden under 2025 kommer vara högre än räntekostnaden under 2024, detta för att nya lån tas upp i ett högre ränteläge. Dessa nya lån kommer att användas som delfinansiering av stamrenoveringen tillsammans med det positiva kassaflödet från rörelsen.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 20% 2024-01-01.

Utlånade lokaler

I samband med stambytet används lokaler av entreprenören. Detta minskar föreningens hyresintäkter men är ändå positivt för föreningens ekonomi då det minskar kostnaden för stamrening.

Hyresförluster

Hyresförluster har uppstått p.g.a. uteblivna hyror från lokalhyresgäster. Juridisk process pågår för indrivning av hyra samt i några fall avhysning. Föreningens förvaltare handhar rutinen för outhyrda lokaler att hitta nya lokalhyresgäster.

Förändringar i avtal

Bredband: Nytt förhandlat avtal med Ownit med sänkt kostnad för medlemmarna.

Bemanning expeditionen: Ändring från 100% till 50%.

Uppsagt avtal för trädgårdsskötsel: Ny upphandling påbörjad.

Nya avtal för hämtning avfall och grovsopor: Nya utförare Casab och Verdis.

Övriga uppgifter

Brf Kungsklippan har som policy att renovering och förändring av exteriör och gemensamma ytor (portuppgångar, trapphus, gårdar m.m.) ska i möjligaste mån utföras i ursprunglig stil ("funkis"). Utan föreningens godkännande är det inte tillåtet att göra ingrepp i fasader och på balkonger. Ta del av förenings renoveringsregler, vissa ingrepp i lägenheten måste godkännas innan start.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 1327 st. Tillkommande medlemmar under året var 141 och avgående medlemmar under året var 119. Vid räkenskapsårets slut fanns det 1349 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 111 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	72 276 006	63 458 926	60 021 651	55 649 398
Resultat efter fin. poster	18 175 076	6 554 288	6 800 324	4 504 071
Soliditet (%)	31	28	26	24
Yttre fond	2 789 444	5 751 062	5 858 165	4 495 078
Taxeringsvärde (tkr)	1 995 161	1 995 161	1 995 161	1 421 949
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 342	1 125	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,8	70,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 873	4 504	4 622	4 623
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 423	4 088	4 195	4 197
Sparande per kvm totalyta, kr	803	602	542	449
Elkostnad per kvm totalyta, kr	74	81	127	90
Nettokostnad el per kvm totalyta, kr	24	19	32	41
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	182	175	157	163
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	34	29	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	301	290	313	279
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,90	1,75	1,77	1,84
Räntekänslighet (%)	3,39	3,95	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 2 252 343 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	1 663 746	-	-	1 663 746
Upplåtelseavgifter	49 768 356	-	-	49 768 356
Fond, yttre underhåll	5 751 062	-2 961 618	0	2 789 444
Balanserat resultat	15 645 162	9 515 906	0	25 161 068
Årets resultat	6 554 288	-6 554 288	18 175 076	18 175 076
Eget kapital	79 382 614	0	18 175 076	97 557 690

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	18 175 076
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	25 161 068
summa balanserat resultat	43 336 144
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	3 781 279
att i ny räkning överförs	44 117 423

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	72 276 006	63 458 926
Övriga rörelseintäkter	3	1 344 008	1 616 770
Summa rörelseintäkter		73 620 014	65 075 696
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-32 689 747	-33 883 776
Övriga externa kostnader	9	-3 743 620	-5 650 183
Personalkostnader	10	-1 581 909	-1 471 952
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-13 858 416	-14 344 017
Summa rörelsekostnader		-51 873 692	-55 349 928
RÖRELSERESULTAT		21 746 322	9 725 768
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		40 654	65 446
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 611 900	-3 236 926
Summa finansiella poster		-3 571 246	-3 171 480
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		18 175 076	6 554 288
ÅRETS RESULTAT		18 175 076	6 554 288

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	277 385 305	207 788 371
Maskiner och inventarier	13	724 428	663 123
Pågående projekt		18 774 664	49 458 286
Summa materiella anläggningstillgångar		296 884 397	257 909 781
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		296 884 397	257 909 781
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 111 829	1 163 453
Övriga fordringar	15	19 476 279	21 902 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	771 705	512 689
Summa kortfristiga fordringar		21 359 813	23 578 947
Kassa och bank			
Kassa och bank		29 004	30 343
Summa kassa och bank		29 004	30 343
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		21 388 817	23 609 290
SUMMA TILLGÅNGAR		318 273 215	281 519 071

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 432 102	51 432 102
Fond för yttre underhåll		2 789 444	5 751 062
Summa bundet eget kapital		54 221 546	57 183 164
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		25 161 068	15 645 162
Årets resultat		18 175 076	6 554 288
Summa fritt eget kapital		43 336 144	22 199 450
SUMMA EGET KAPITAL		97 557 690	79 382 614
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	160 284 400	182 254 400
Summa långfristiga skulder		160 284 400	182 254 400
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	36 970 000	70 000
Leverantörsskulder		11 041 194	7 984 600
Skatteskulder		264 858	522 403
Övriga kortfristiga skulder		3 050 291	2 238 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	9 104 782	9 066 769
Summa kortfristiga skulder		60 431 125	19 882 057
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		318 273 215	281 519 071

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	21 746 322	9 725 768
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	13 858 416	14 344 017
	35 604 738	24 069 786
Erhållen ränta	63 228	42 980
Erlagd ränta	-3 519 632	-2 830 459
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	32 148 334	21 282 307
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 991 984	486 866
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 556 692	1 642 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten	37 697 010	23 411 232
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-52 833 032	-42 892 262
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-52 833 032	-42 892 262
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	15 000 000	0
Amortering av lån	-70 000	-4 772 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	14 930 000	-4 772 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-206 022	-24 253 530
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	18 743 974	42 997 505
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	18 537 951	18 743 974

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	52 060 132	43 398 920
Hysesintäkter lokaler	4 802 504	4 580 921
Hysesintäkter lokaler, moms	9 692 752	9 442 069
Hysesintäkter garage	5 000	120 000
Hysesintäkter p-plats	554 904	476 500
Hysesintäkter p-plats, moms	0	7 040
Hysesintäkter förråd	167 940	163 133
Deb. fastighetsskatt	428 868	428 868
Deb. fastighetsskatt, moms	853 593	851 409
Bredband	664 800	671 346
IntäktParkeringsbolag	22 734	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-32 100	-131 466
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-256 198	-151 518
El, moms	2 252 343	2 796 518
Avfallshantering, moms	3 779	0
Övriga debiterade avgifter, moms	1 800	2 300
Övernattnings-/gästlägenhet	300 300	392 950
Dröjsmålsränta	5 978	10 551
Pantsättningsavgift	93 444	38 766
Överlåtelseavgift	160 729	142 421
Administrativ avgift, moms	2 107	0
Administrativ avgift	15 876	0
Andrahandsuthyrning	445 872	217 941
Övriga fakturerade kostnader	28 846	0
Öres- och kronutjämning	2	257
Summa	72 276 006	63 458 926

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturerade kostnader	35 901	31 199
Vidarefakturerade kostnader, moms	4 051	12 444
Elstöd	0	1 170 329
Övriga intäkter	44 499	38 837
Försäkringsersättning	1 257 554	363 961
Övriga intäkter, moms	2 003	0
Summa	1 344 008	1 616 770

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	1 297 102	1 266 616
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	72 927
Fastighetsskötsel gård enl avtal	277 564	285 081
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	20 136	39 803
Larm och bevakning	16 066	16 019
Städning enligt avtal	729 254	699 777
Städning utöver avtal	60 836	87 418
Hissbesiktning	28 848	28 851
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	552 359	2 542
Brandskydd	86 831	10 839
Bevakning	6 673	7 670
Myndighetstillsyn	23 999	72 478
Gårdkostnader	3 466	26 983
Gemensamma utrymmen	5 523	9 265
Snöröjning/sandning	206 137	244 046
Serviceavtal	342 162	176 358
Mattvätt/Hyrmattor	50 943	46 102
Förbrukningsmaterial	57 820	63 774
Summa	3 765 719	3 156 549

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Huskropp utvändigt	676	1 525
Installationer	3 332	9 104
Bostadsrättslägenheter	59 383	141 903
Hyseslokaler	54 300	38 367
Förskola	0	2 594
Tvättstugor	118 930	133 150
Trapphus/port/entr	6 920	7 826
Källarutrymmen	698	2 581
Sophantering/återvinning	274 920	322 648
Dörrar och lås/porttele	141 265	244 149
Övernattn./gästlägenhet	2 650	7 473
Övriga gemensamma utrymmen	3 037	1 285
VVS	414 381	534 015
Värmeanläggning/undercentral	23 537	5 779
Ventilation	73 956	94 693
Elinstallationer	100 558	100 482
Tele/TV/bredband/porttelefon	34 113	62 610
Hissar	290 828	275 062
Tak	45 078	11 240
Fasader	10 103	57 547
Fönster	283 061	370 371
Balkonger/altaner	794 480	787 997
Mark/gård/utemiljö	9 341	4 931
Garage/parkering	676	0
Vattenskada	3 374 486	2 680 599
Skador/klotter/skadegörelse	133 430	426 843
Summa	6 254 141	6 324 772

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Huskropp utvändigt	2 029	0
Stambyte	167 707	124 989
Lokaler	0	119 522
Förskola	0	364 018
Entr/trapphus	118 591	253 072
Dörrar och lås	0	110 367
VVS	3 125 147	633 910
Ventilation	142 639	0
Hiss	21 044	38 608
Tak	172 242	0
Fönster	0	166 125
Balkonger/altaner	0	16 730
Mark/gård/utemiljö	31 879	4 134 277
Summa	3 781 279	5 961 618

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	3 303 018	3 630 553
Uppvärmning	8 107 540	7 790 486
Vatten	1 944 920	1 533 135
Sophämtning/renhållning	254 057	272 130
Grovsopor	628 779	579 671
Summa	14 238 315	13 805 975

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	573 258	484 532
Markhyra/vägavgift/avgälder	29 348	15 567
Kabel-TV	329 176	308 646
Bredband	580 371	730 247
Fastighetsskatt	3 138 140	3 095 869
Summa	4 650 293	4 634 861

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	2 626
Tele- och datakommunikation	95 135	149 935
Juridiska åtgärder	193 806	151 763
Inkassokostnader	75 883	110 898
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	87 967	1 065 684
Befarade förluster	0	1 036 446
Återvunna hyres/avgifts/kundfordringar	-111 256	0
Förvaltningskostnader	144 097	82 802
Revisionsarvoden extern revisor	82 010	111 183
Styrelseomkostnader	17 797	0
Fritids och trivselkostnader	2 607	1 526
Föreningskostnader	187 696	118 520
Förvaltningsarvode enl avtal	831 565	797 395
Överlåtelsekostnad	167 661	103 309
Pantsättningskostnad	101 325	62 791
Övriga förvaltningsarvoden	992 060	946 965
Korttidsinventarier	0	9 115
Administration	76 386	106 647
Konsultkostnader	773 671	751 016
Bostadsrätterna Sverige	20 550	20 550
Föreningsavgifter	4 659	21 011
Summa	3 743 620	5 650 183

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	1 104 854	984 661
Revisionsarvoden internrevisor	28 050	14 325
Lön	24 000	0
Övriga arvoden	78 000	160 333
Arbetsgivaravgifter	347 005	312 633
Summa	1 581 909	1 471 952

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	3 610 612	3 234 174
Dröjsmålsränta	1 288	1 460
Övriga räntekostnader	0	1 292
Summa	3 611 900	3 236 926

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	412 761 706	412 216 378
Årets inköp	83 228 994	545 327
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	495 990 700	412 761 706
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-204 973 334	-190 823 183
Årets avskrivning	-13 632 060	-14 150 151
Utgående ackumulerad avskrivning	-218 605 395	-204 973 334
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	277 385 305	207 788 371
<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	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 001 556	1 632 150
Inköp	287 660	369 406
Utgående anskaffningsvärde	2 289 216	2 001 556
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 338 433	-1 144 567
Avskrivningar	-226 355	-193 866
Utgående avskrivning	-1 564 788	-1 338 433
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	724 428	663 123

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	49 458 286	7 898 713
Anskaffningar under året	52 545 372	42 067 721
Färdigställt under året	-83 228 994	-508 148
Vid årets slut	18 774 664	49 458 286

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	659 229	3 189 174
Övriga kortfristiga fordringar	308 103	0
Transaktionskonto	17 441 431	17 645 457
Borgo räntekonto	1 067 517	1 068 174
Summa	19 476 279	21 902 805

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	132 492	109 127
Förutbet försäkr premier	194 911	183 442
Förutbet kabel-TV	83 595	82 294
Förutbet bredband	31 861	115 360
Upplupna intäkter	328 846	0
Upplupna ränteintäkter	0	22 466
Summa	771 705	512 689

NOT 17, SKULDER

TILL

KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Löptid	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
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	6 510 000	6 580 000
Handelsbanken	2028-01-30	2,42 %	10 år	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2028-04-30	3,70 %	4 år	15 000 000	0
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
Summa				197 254 400	182 324 400
Varav kortfristig del				36 970 000**	70 000*

* 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	154 997	74 509
Uppl kostn el	429 632	501 140
Uppl kostnad Värme	552 155	1 174 953
Uppl kostnad Extern revisor	75 000	65 000
Uppl kostn räntor	498 843	406 467
Uppl kostn vatten	322 737	261 560
Uppl kostnad Sophämtning	36 367	67 209
Förutbet hyror/avgifter	6 855 193	10 259 378
Förutbet avgifter/hyror/tillgodon	179 858	-3 743 447
Summa	9 104 782	9 066 769

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	255 385 900	255 385 900

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften

Höjdes med 13% 1 januari 2025 vilken var något lägre än den tidigare planerade höjningen (15%) och baserades på den 10-åriga kassaflödesanalys som uppdateras varje år fr.o.m hösten 2023.

Stambyte

Fortsatt arbete på Kungsklippan 18-20. Upphandling av entreprenör för stambyte för etapp 4, Kungsklippan 12-14.

Föreningens lån

Vi förhandlar med bank om nya lån som tas upp under 2025.

Sortering matavfall

Påbörjad i januari 2025.

Rensning i cykelrum efter uppmärkning

Genomfört under februari 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Tomas Lundin
Ordförande

Eric Bergholm
Styrelseledamot

Joakim Hagelberg
Styrelseledamot

Nathalie Lillkaas
Styrelseledamot

Peter Nilsson
Styrelseledamot

Reino Svensson
Styrelseledamot

David Åkerlund
Styrelseledamot

Ulrik Blomquist
Styrelseledamot

Yvonne Näsman
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Niklas Bromer
Auktoriserad revisor

Internrevisor
Mohammad Nasiritousi
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 20:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 12.04.2025 10:24

DOCUMENT ID:

rk7C4XjwRjg

ENVELOPE ID:

ByAEmiP0kl-rk7C4XjwRjg

DOCUMENT NAME:

Brf Kungsklippan i Stockholm, 702001-2253 - Årsredovisning 2024.
pdf

25 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Reino Svensson reino.svensson@kungsklippan.se	Signed Authenticated	13.04.2025 07:06 13.04.2025 06:54	eID Low	Swedish BankID IP: 193.181.232.3
2. BJÖRN PETER MIKAEL NILSSON peter.nilsson@kungsklippan.se	Signed Authenticated	13.04.2025 08:00 13.04.2025 07:58	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.134.212
3. JAN ULRIK BLOMQUIST ulrik.blomquist@kungsklippan.se	Signed Authenticated	13.04.2025 09:01 13.04.2025 09:00	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.194.218
4. YVONNE NÄSMAN yvonne.nasman@kungsklippan.se	Signed Authenticated	13.04.2025 09:27 13.04.2025 09:25	eID Low	Swedish BankID IP: 193.182.190.129
5. Nathalie Lillkaas nathalie.lillkaas@kungsklippan.se	Signed Authenticated	13.04.2025 09:33 13.04.2025 09:32	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.189.30
6. ERIC BERGHOLM eric.bergholm@kungsklippan.se	Signed Authenticated	13.04.2025 11:21 13.04.2025 11:10	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.189.52
7. Carl Tomas Lundin tomas.lundin@kungsklippan.se	Signed Authenticated	13.04.2025 13:56 13.04.2025 13:55	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.110.95
8. DAVID ÅKERLUND david.akerlund@kungsklippan.se	Signed Authenticated	14.04.2025 10:22 14.04.2025 10:21	eID Low	Swedish BankID IP: 81.37.1.129
9. JOAKIM HAGELBERG joakim.hagelberg@kungsklippan.se	Signed Authenticated	14.04.2025 16:44 14.04.2025 16:41	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.76

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
10. Mohammad Nasiritousi revisor.kungsklippan@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2025 18:49 14.04.2025 18:46	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.110.179
11. Niklas Bromér niklas.bromer@kpmg.se	 Signed Authenticated	14.04.2025 20:14 14.04.2025 20:13	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.144.157

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kungsklippan i Stockholm, org. nr 702001-2253

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kungsklippan i Stockholm för år 2024.

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 2024 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 förtroendevalda 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 13 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 besluten 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. Risken 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.



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 20:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 12.04.2025 10:24

DOCUMENT ID:

HkbR47sPRJx

ENVELOPE ID:

r1gC47sw01x-HkbR47sPRJx

DOCUMENT NAME:

RB Brf Kungsklippan i Stockholm 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mohammad Nasiritousi revisor.kungsklippan@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2025 19:24 14.04.2025 19:23	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.110.179
2. Niklas Bromér niklas.bromer@kpmg.se	 Signed Authenticated	14.04.2025 20:14 14.04.2025 20:13	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.144.157

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed