



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kungsklippan i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
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. 8
Flerårsöversikt	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 9
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 24

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 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*10	1936	Stockholm
BOLINDERS*7	1936	Stockholm
BOLINDERS*8	1934	Stockholm
BOLINDERS*9	1935	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 följande försäkringsbolag:

S&P Insurance Consulting AB/Folksam

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1934-1938 och består av 12 flerbostadshus.

Fastigheternas värdeår sträcker sig från 1934 till 1985.

Föreningen har 1031 bostadsrätter om totalt 40 410 kvm och 47 lokaler om 4 124 kvm. Byggnadernas totalyta är 44 534 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tomas Lundin	Ordförande (avgått ur styrelsen feb-2026)
Reino Svensson	Styrelseledamot
David Åkerlund	Styrelseledamot
Eric Bergholm	Ordförande
Ulrik Blomquist	Styrelseledamot
Joakim Hagelberg	Styrelseledamot
Peter Nilsson	Styrelseledamot
Yvonne Näsman	Styrelseledamot
Christer Löf	Styrelseledamot (avgått ur styrelsen 2025-12-22)
Jan Bo Einar Ruda	Suppleant
Tina Sundin	Suppleant

Valberedning

Anita Laine Stengård
Berit Sahlström
Niko Björkman

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening.

Revisorer

Niklas Bromér Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB
Mohammad Nasiritousi Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-17. Val av revisionsbyrå.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2076.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2019 ● Stambyte Pipersgatan 16-18.

2022 ● Renovering av hissar. Pipersgatan 16 och 18.
Besiktning av samtliga tak.

2023 ● Byte av avloppsledning i bottenplatta Kungsbros Strand 21.
Ommålning och byte av utvändiga plåtdörrar övervägande vid Kungsbros strand.
Radonmätning Pipersgatan 16-18, lägenheter och lokaler.
Renovering av gård belägen mellan Pipersgatan 16 och Kungsklippan 22.

2023-2024 ● Stambyte etapp 2, Kungsholmsgatan 9-13.

2024 ● Akuta skador på tak åtgärdade.
Utbyte av vissa vitvaror i tvättstugor.
Inventering och kontroll av fläktar och styrning.
Inventering och kontroll av glaskupoler och glaslanternin.

2025 ● Byte nödtelefoni i hissar - ny standard
Omläggning av papptak på Kungsholmsgatan 9 - 13
Byte/renovering hissar på Kungsholmsgatan 9 - 13
Fortsatt stambyte etapp 3 Kungsklippan 20, påbörjad
Stambyte etapp 3, Kungsklippan 22
Renovering trapphus på Pipersgatan 16 och 18
Lackning av fönsterpartier på Pipersgatan
Byte radiator-ventiler och injustering i lägenheter på Kungsholmsgatan
Stambyte etapp 4 Kungsklippan 14, påbörjad
OVK genomförd på Kungsbros Strand och Pipersgatan
Utbyte av vissa vitvaror i tvättstugor.

Planerade underhåll

- 2024-2026** ● Obligatorisk ventilationskontroll Kungsklippan 12-22
- 2025-2026** ● Fortsatt stambyte etapp 3 Kungsklippan 20, färdigställande
- 2025-2027** ● Fortsatt stambyte etapp 4 Kungsklippan 12 och 14, färdigställande
- 2026** ● Samtliga hus - plåt/ventilationshuvor/skorsten, ommålning vid behov
Passersystem - utvärdering av funktionalitet
Renovering trapphus på Kungsholmsgatan 9-13
Spolning av vissa avloppsstammar
Undercentral värmeväxlare reparation/byte i 3 fjärrvärmecentraler
- 2026-2027** ● Byte/renovering hissar Kungsklippan 20, 22
Stambyte Kungsbros Strand 17, 19
- 2027** ● Renovering trapphus på Kungsklippan 20, 22
- 2027-2028** ● Stambyte Kungsbros Strand 21
Byte/renovering hissar Kungsklippan 12, 14
- 2028** ● Stambyte Kungsbros Strand 25

Avtal med leverantörer

Återvinning/grovsopor	Casab, Verdis
Bemannings expeditionen	KFX
Bredband	Ownit
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Jour fastighet, larm expeditionen	Securitas
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Medlemsregistret	MyClub
Serviceavtal hissar fr.o.m. 1/12 2026	Hissen AB
Städtjänst	PLENO AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service i Stockholm AB

Övrig verksamhetsinformation

Hemsidan

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

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

Stambyte i samtliga fastigheter

Stambytes-projektet fortskrider som planerat, information och preliminär tidplan finns på hemsidan. Fortsatt fokus på stambytet där entreprenörer för etapp 5 och 6 är upphandlade. Nära samarbete med bank för finansiering av pågående stambyte.

Underhållsplan

Vi följer den upprättade och årligen uppdaterade underhållsplanen för planerat underhåll.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Budget

Budget för 2026 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). Dessa olika delkomponenter sätts in i ett 10-årigt kassaflöde och avgiften avvägs så att föreningens ekonomi långsiktigt ska vara i balans/god.

Budget för 2026 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 stärka kassaflöde över perioden höjdes avgiften 2026-01-01 med 7%. Men med beslutade investeringar, i huvudsak stambytet, blir dock kassaflödet efter investeringar negativt.

Finansieringen av den fortsatta stamreoveringen under kommande år sker genom medel från medlemsavgifter och hyresintäkter, d.v.s. från det positiva kassaflödet från den löpande verksamheten men under de kommande åren till övervägande del genom upptagande av nya lån.

Lån

Vid ingången av 2025 uppgick Brf Kungsklippans banklån till 197,3 miljoner kronor. Lånen uppgår till 225 miljoner kronor vid utgången av 2025. Under 2025 uppgick den genomsnittliga räntekostnaden till 1,91% (1,9% 2024). Under 2025 har nya lån tagits upp om 28 miljoner kronor och använts som delfinansiering av stamreoveringen. Styrelsen bedömer att räntekostnaden under 2026 kommer vara högre än räntekostnaden under 2025, detta för att nya lån tas upp i ett högre ränteläge. Dessa nya lån kommer att användas som delfinansiering av stamreoveringen tillsammans med det positiva kassaflödet från rörelsen.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 13% 2025-01-01.

Övriga erhållna bidrag

Föreningen har under 2025 erhållit bidrag på totalt 278 370 kr med anledning av att föreningen tillhandahåller källsortering för föreningens medlemmar.

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 stamreoveringen.

Omprövning av moms

Efter vår begäran om omprövning av moms har föreningen fått tillbaka 10 969 993 kr från Skatteverket

Förändringar i avtal

Nytt avtal om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel träder i kraft 1 april 2026 med SBC.

Nytt avtal om service på hissar inklusive nödtelefoni tecknades med Hissen AB med start december 2025.

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 föreningens renoveringsregler, vissa ingrepp i lägenheten måste godkännas innan start.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 1349 st. Tillkommande medlemmar under året var 129 och avgående medlemmar under året var 124. Vid räkenskapsårets slut fanns det 1354 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 115 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	79 551 658	72 276 006	63 458 926	60 021 651
Resultat efter fin. poster	30 862 348	18 175 076	6 554 288	6 800 324
Soliditet (%)	34	31	28	26
Yttre fond	2 008 165	2 789 444	5 751 062	5 858 165
Taxeringsvärde	1 947 984 000	1 995 161 000	1 995 161 000	1 995 161 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 529	1 342	1 125	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,4	73,8	70,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 573	4 873	4 504	4 622
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 057	4 423	4 088	4 195
Sparande / kvm totalyta, kr	986	803	602	542
Elkostnad / kvm totalyta, kr	89	74	81	127
Nettokostnad el per kvm totalyta, kr	22	24	19	32
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	189	182	175	157
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	44	34	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	327	301	290	313
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,91	1,90	1,75	1,77
Räntekänslighet (%)	3,66	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 2 285 524 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.

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 663 746	-	-	1 663 746
Upplåtelseavgifter	49 768 356	-	-	49 768 356
Fond, yttre underhåll	2 789 444	-781 279	-	2 008 165
Balanserat resultat	25 161 068	18 956 335	-	44 117 423
Årets resultat	18 175 076	-18 175 076	30 862 348	30 862 348
Eget kapital	97 557 690	0	30 862 348	128 420 038

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	30 862 348
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	44 117 423
Totalt	74 979 771

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

planmässig reservering till fond för yttre underhåll	-3 000 000
av fond för yttre underhåll ianspråktagas	5 000 000
Balanseras i ny räkning	77 769 215

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	79 551 657	72 315 958
Övriga rörelseintäkter	3	11 294 947	1 304 056
Summa rörelseintäkter		90 846 604	73 620 014
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-34 814 999	-32 689 747
Övriga externa kostnader	9	-4 094 803	-3 743 620
Personalkostnader	10	-1 414 703	-1 581 909
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-15 211 708	-13 858 416
Övriga rörelsekostnader		-719 954	0
Summa rörelsekostnader		-56 256 167	-51 873 692
RÖRELSERESULTAT		34 590 437	21 746 322
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		193 031	40 762
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 921 120	-3 612 008
Summa finansiella poster		-3 728 089	-3 571 246
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		30 862 348	18 175 076
ÅRETS RESULTAT		30 862 348	18 175 076

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	262 424 229	277 385 305
Maskiner och inventarier	13	665 925	724 428
Pågående projekt	14	92 533 142	18 774 664
Summa materiella anläggningstillgångar		355 623 296	296 884 397
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		355 623 296	296 884 397
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		801 604	1 111 829
Övriga fordringar	15	12 141 311	19 476 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	6 174 826	771 705
Summa kortfristiga fordringar		19 117 741	21 359 813
Kassa och bank			
Kassa och bank		26 554	29 004
Summa kassa och bank		26 554	29 004
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		19 144 295	21 388 817
SUMMA TILLGÅNGAR		374 767 591	318 273 215

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 432 102	51 432 102
Fond för yttre underhåll		2 008 165	2 789 444
Summa bundet eget kapital		53 440 267	54 221 546
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		44 117 423	25 161 068
Årets resultat		30 862 348	18 175 076
Summa fritt eget kapital		74 979 771	43 336 144
SUMMA EGET KAPITAL		128 420 038	97 557 690
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	225 144 300	160 284 400
Övriga långfristiga skulder		2 147 410	0
Summa långfristiga skulder		227 291 710	160 284 400
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	70 000	36 970 000
Leverantörsskulder		7 859 701	11 041 194
Skatteskulder		185 616	264 858
Övriga kortfristiga skulder		188 052	3 050 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	10 752 473	9 104 782
Summa kortfristiga skulder		19 055 842	60 431 125
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		374 767 591	318 273 215

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	34 590 437	21 746 322
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	15 211 708	13 858 416
	49 802 145	35 604 738
Erhållen ränta	193 031	63 228
Erlagd ränta	-3 810 986	-3 519 632
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	46 184 190	32 148 334
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 825 398	1 991 984
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 438 007	3 556 692
Kassaflöde från den löpande verksamheten	37 920 785	37 697 010
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-73 950 606	-52 833 032
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-73 950 606	-52 833 032
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	28 029 900	15 000 000
Amortering av lån	-70 000	-70 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	27 959 900	14 930 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-8 069 921	-206 022
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	18 537 951	18 743 974
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	10 468 031	18 537 951

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kungsklippan i Stockholm är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	58 827 480	52 060 132
Hysesintäkter lokaler	4 878 264	4 802 504
Hysesintäkter lokaler, moms	9 700 102	9 692 752
Hysesintäkter garage	0	5 000
Hysesintäkter p-plats	564 000	554 904
Hysesintäkter förråd	165 545	167 940
Hysesintäkter övr objekt	16 553	0
Deb. fastighetsskatt	441 436	428 868
Deb. fastighetsskatt, moms	934 075	853 593
Bredband	494 880	664 800
IntäktParkeringsbolag	14 960	22 734
Hyses- och avgiftsrabatt	-190 293	-32 100
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-172 873	-256 198
El, moms	2 971 689	2 252 343
Avfallshantering, moms	0	3 779
Övriga debiterade avgifter, moms	1 800	1 800
Sophämtning	5 000	0
Övernattnings-/gästlägenhet	304 110	300 300
Påminnelseavgift	7 080	0
Dröjsmålsränta	8 593	5 978
Pantsättningsavgift	99 630	93 444
Överlåtelseavgift	170 002	160 729
Administrativ avgift, moms	5 292	2 107
Administrativ avgift	34 888	15 876
Andrahandsuthyrning	231 957	445 872
Övriga fakturerade kostnader	0	28 846
Vidarefakturerade kostnader	22 310	35 901
Vidarefakturerade kostnader, moms	15 196	4 051
Öres- och kronutjämning	-19	2
Summa	79 551 657	72 315 958

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	278 370	0
Övriga intäkter	44 580	44 499
Försäkringsersättning	0	1 257 554
Återvunnen moms	10 969 993	0
Övriga intäkter, moms	2 004	2 003
Summa	11 294 947	1 304 056

Beloppet som redovisats som återvunnen moms avser återbetalningar för åren 2017–2025 där avdragsrätten baserat sig på andel av omsättning istället för andel av yta.

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	1 302 352	1 297 102
Fastighetsskötsel gård enl avtal	87 459	277 564
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	20 383	20 136
Larm och bevakning	42 840	16 066
Städning enligt avtal	727 511	729 254
Städning utöver avtal	122 409	60 836
Hissbesiktning	31 187	28 848
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	227 972	552 359
Brandskydd	327 547	86 831
Bevakning	5 004	6 673
Myndighetstillsyn	37 097	23 999
Gårdkostnader	19 021	3 466
Gemensamma utrymmen	3 870	5 523
Snöröjning/sandning	142 517	206 137
Serviceavtal	236 987	342 162
Serviceavtal, hissar	83 078	0
Mattvätt/Hyrmattor	46 102	50 943
Förbrukningsmaterial	70 471	57 820
Summa	3 533 807	3 765 719

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Huskropp utvändigt	15 936	676
Installationer	0	3 332
Bostadsrättslägenheter	68 788	59 383
Hyseslokaler	5 966	54 300
Förskola	16 869	0
Tvättstugor	250 967	118 930
Trapphus/port/entr	37 304	6 920
Källarutrymmen	1 360	698
Sophantering/återvinning	333 306	274 920
Dörrar och lås/porttele	245 195	141 265
Övernattn./gästlägenhet	3 474	2 650
Övriga gemensamma utrymmen	19 237	3 037
VVS	296 388	414 381
Värmeanläggning/undercentral	40 755	23 537
Ventilation	133 913	73 956
Elinstallationer	69 362	100 558
Tele/TV/bredband/porttelefon	18 875	34 113
Hissar	222 255	290 828
Tak	56 079	45 078
Fasader	8 570	10 103
Fönster	226 325	283 061
Balkonger/altaner	200 629	794 480
Mark/gård/utemiljö	59 459	9 341
Garage/parkering	0	676
Vattenskada	482 364	3 374 486
Skador/klotter/skadegörelse	42 652	133 430
Summa	2 856 027	6 254 141

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Husropp utvändigt	181 496	2 029
Stambyte	65 825	167 707
Lokaler	273 027	0
Förskola	129 053	0
Entr/trapphus	124 546	118 591
Dörrar och lås	104 881	0
VVS	5 735 737	3 125 147
Värmeanläggning	669 539	0
Ventilation	68 243	142 639
Elinstallationer	168 579	0
Hiss	13 844	21 044
Tak	460 992	172 242
Balkonger/altaner	64 827	0
Mark/gård/utemiljö	10 377	31 879
Summa	8 070 964	3 781 279

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	3 785 690	3 303 018
Utbetalning elstöd	158 575	0
Uppvärmning	8 400 457	8 107 540
Vatten	2 164 679	1 944 920
Sophämtning/renhållning	461 171	254 057
Grovsopor	676 922	628 779
Summa	15 647 494	14 238 315

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	604 428	573 258
Markhyra/väavgift/avgälder	16 754	29 348
Kabel-TV	334 380	329 176
Bredband	443 861	580 371
Fastighetsskatt	3 307 284	3 138 140
Summa	4 706 707	4 650 293

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	161 395	95 135
Juridiska åtgärder	81 969	193 806
Inkassokostnader	78 094	75 883
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	122 930	87 967
Återvunna hyres/avgifts/kundfordringar	0	-111 256
Förvaltningskostnader	243 252	144 097
Revisionsarvoden extern revisor	67 943	82 010
Styrelseomkostnader	10 486	17 797
Fritids och trivselkostnader	0	2 607
Föreningskostnader	223 291	187 696
Förvaltningsarvode enl avtal	866 707	831 565
Överlåtelsekostnad	180 965	167 661
Pantsättningskostnad	97 072	101 325
Övriga förvaltningsarvoden	976 588	992 060
Administration	230 219	76 386
Konsultkostnader	712 157	773 671
Bostadsrätterna Sverige	20 550	20 550
Föreningsavgifter	21 185	4 659
Summa	4 094 803	3 743 620

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	1 059 540	1 104 854
Revisionsarvoden internrevisor	30 000	28 050
Lön	0	24 000
Övriga arvoden	55 000	78 000
Arbetsgivaravgifter	270 163	347 005
Summa	1 414 703	1 581 909

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	3 921 104	3 610 612
Dröjsmålsränta	0	1 288
Kostnadsränta skatter och avgifter	16	108
Summa	3 921 120	3 612 008

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	495 990 700	412 761 706
Årets inköp	0	83 228 994
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	495 990 700	495 990 700
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-218 605 395	-204 973 334
Årets avskrivning	-14 961 077	-13 632 060
Utgående ackumulerad avskrivning	-233 566 471	-218 605 395
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	262 424 229	277 385 305
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 189 931</i>	<i>1 189 931</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	727 322 000	604 624 000
Taxeringsvärde mark	1 220 662 000	1 390 537 000
Summa	1 947 984 000	1 995 161 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 289 216	2 001 556
Årets inköp	192 128	287 660
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 481 344	2 289 216
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 564 788	-1 338 433
Årets avskrivning	-250 631	-226 355
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 815 419	-1 564 788
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	665 925	724 428

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	18 774 664	49 458 286
Anskaffningar under året	73 758 478	52 545 375
Färdigställt under året	0	-83 228 994
Vid årets slut	92 533 142	18 774 664

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	462 868	659 229
Momsavräkning	1 223 766	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	13 200	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	308 103
Transaktionskonto	9 387 051	17 441 431
Borgo räntekonto	1 054 425	1 067 517
Summa	12 141 311	19 476 279

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	76 733	132 492
Förutbet försäkr premier	204 446	194 911
Förutbet kabel-TV	82 495	83 595
Förutbet bredband	82 400	31 861
Upplupna intäkter	5 728 752	328 846
Summa	6 174 826	771 705

NOT 17, SKULDER

TILL

KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Löptid	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	Omsatt 2025	-	-	0	10 000 000
Handelsbanken	Omsatt 2025	-	-	0	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	6 440 000	6 510 000
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	15 000 000
Handelsbanken	2028-10-30	2,67%	3 år	2 595 700	0
Handelsbanken	2028-10-30	2,67%	3 år	15 480 000	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	2029-09-01	2,70%	4 år	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2029-09-01	2,70%	4 år	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2029-09-01	2,70%	4 år	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2029-09-01	2,70%	4 år	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2029-12-01	1,30 %	10 år	2 944 000	2 944 000
Handelsbanken	2029-12-01	1,25 %	10 år	3 100 000	3 100 000
Handelsbanken	2029-12-01	1,25 %	10 år	7 000 000	7 000 000
Handelsbanken	2030-04-30	1,33 %	10 år	6 970 000	6 970 000
Handelsbanken	2030-04-30	1,33 %	10 år	7 340 000	7 340 000
Handelsbanken	2030-04-30	1,33 %	10 år	8 286 300	8 286 300
Handelsbanken	2030-04-30	1,33 %	10 år	8 463 600	8 463 600
Handelsbanken	2030-04-30	1,33 %	10 år	10 620 000	10 620 000
Handelsbanken	2030-04-30	1,33 %	10 år	14 367 500	14 367 500
Handelsbanken	2031-10-30	1,55%	10 år	20 000 000	20 000 000
Handelsbanken	2033-12-01	3,54%	8 år	4 173 000	0
Handelsbanken	2033-12-01	3,54%	8 år	10 620 000	0
Handelsbanken	2033-12-01	3,54%	8 år	12 061 200	0
Summa				225 214 300	197 254 400
Varav kortfristig del				70 000*	36 970 000**

* 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	949 678	154 997
Uppl kostn el	444 592	429 632
Uppl kostnad Värme	1 146 398	552 155
Uppl kostnad Extern revisor	75 000	75 000
Uppl kostn räntor	608 977	498 843
Uppl kostn vatten	354 473	322 737
Uppl kostnad Sophämtning	54 010	36 367
Förutbet hyror/avgifter	7 024 384	6 855 193
Förutbet avgifter/hyror/tillgodon	94 961	179 858
Summa	10 752 473	9 104 782

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	255 385 900	255 385 900

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften Höjdes med 7% 2026-01-01 vilken var något lägre än den tidigare planerade höjningen (10%) och baserades på den 10-åriga kassaflödesanalys som uppdateras varje år - finns på hemsidan. Stambyte Fortsatt arbete på Kungsklippan 20, 14 och 12. Under 2026 start av etapp 5 på Kungsbro Strand 17 och 19. Föreningens lån Vi förhandlar med bank om nya lån som tas upp under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

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

David Åkerlund
Styrelseledamot

Eric Bergholm
Ordförande

Ulrik Blomquist
Styrelseledamot

Joakim Hagelberg
Styrelseledamot

Peter Nilsson
Styrelseledamot

Reino Svensson
Styrelseledamot

Yvonne Näsman
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

Mohammad Nasiritousi
Intern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 20:47

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.04.2026 08:40

DOCUMENT ID:

rJ511SPp-e

ENVELOPE ID:

rylc1kHvaZl-rJ511SPp-e

DOCUMENT NAME:

Brf Kungsklippan i Stockholm, 702001-2253 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

26 pages

SHA-512:

4dbc179ec137f46a391065ccc1ce5d42be28e1da031873
88cd879189e94ea8682d227df436d1f1c2988d36074db9
313ebfc59c6187557c699d3daff8b0d2ff63

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Reino Svensson reino.svensson@kungsklippan.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 10:19 23.04.2026 10:17	eID Low	Swedish BankID IP: 193.181.232.3
2. BJÖRN PETER MIKAEL NILSSON peter.nilsson@kungsklippan.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 10:35 23.04.2026 10:35	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.66.106
3. YVONNE NÄSMAN yvonne.nasman@kungsklippan.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 10:43 23.04.2026 10:40	eID Low	Swedish BankID IP: 193.182.190.129
4. ERIC BERGHOLM eric.bergholm2@kungsklippan.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 11:01 23.04.2026 11:00	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.94.36
5. JAN ULRIK BLOMQUIST ulrik.blomquist@kungsklippan.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 11:04 23.04.2026 11:03	eID Low	Swedish BankID IP: 212.116.90.162
6. JOAKIM HAGELBERG joakim.hagelberg@kungsklippan.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 13:46 23.04.2026 13:44	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.232
7. DAVID ÅKERLUND david.akerlund@kungsklippan.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 14:07 23.04.2026 14:07	eID Low	Swedish BankID IP: 194.16.172.51
8. Mohammad Nasiritousi mo.nasiri@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 15:12 23.04.2026 15:10	eID Low	Swedish BankID IP: 88.80.166.189
9. Niklas Franz Bromér	 Signed	23.04.2026 20:47	eID	Swedish BankID

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
niklas.bromer@azets.com	Authenticated	23.04.2026 20:46	Low	IP: 208.56.29.86

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

Attachments

No attachments related to this 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 2025.

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 2025 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. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kungsklippan i Stockholm för år 2025 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 revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

Mohammad Nasiritousi
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 20:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 23.04.2026 08:40

DOCUMENT ID:

ryo11rwpbg

ENVELOPE ID:

SJcJ1rDaWe-ryo11rwpbg

DOCUMENT NAME:

RB Brf Kungsklippan i Stockholm 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

6c36956b6a215495ee7eaf228c3046846b6cf19656d256
091ce92adc312a946c8c36edab92f22e2777c9a5e4c9bb
9c6aacc88e9b01b35a431e7cee70bbafdb08

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mohammad Nasiritousi mo.nasiri@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2026 20:40 23.04.2026 20:38	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.110.179
2. Niklas Franz Bromér niklas.bromer@azets.com	Signed Authenticated	23.04.2026 20:46 23.04.2026 20:46	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.86

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

Attachments

No attachments 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

Budget

BUDGET	Budget 2026	Utfall 2025	Budget 2025
RÖRELSEINTÄKTER			
Rörelsens intäkter	84 326 230	90 846 604	81 529 344
	84 326 230	90 846 604	81 529 344
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	-3 711 380	-3 533 807	-3 842 742
Reparationer	-5 563 587	-2 856 027	-6 567 601
Periodiskt underhåll	-9 675 000	-8 070 964	-5 000 000
Taxebundna kostnader	-16 451 000	-15 647 494	-16 603 000
Övriga driftkostnader	-1 475 000	-1 399 423	-1 483 538
Fastighetsskatt	-3 468 000	-3 138 140	-3 468 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-3 724 550	-4 094 803	-3 900 060
Personalkostnader	-1 444 270	-1 520 760	-1 444 270
Avskrivningar och nedskrivningar	-15 334 000	-15 211 708	-15 253 000
Övriga rörelsekostnader	-719 954	0	0
Summa rörelsens kostnader	-60 830 277	-56 256 167	-57 562 211
RÖRELSERESULTAT	23 495 953	34 590 437	23 967 133
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Finansiella intäkter och kostnader	-7 342 000	-3 728 089	-4 873 314
Summa finansiella intäkter och kostnader	-7 342 000	-3 728 089	-4 873 314
RESULTAT	16 153 953	30 862 348	19 093 819