

# Årsredovisning 2020

BRF KUNGSTIBBLE

769615-4298



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KUNGSTIBBLE

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 4  |
| Resultaträkning        | 10 |
| Balansräkning          | 11 |
| Kassaflödesanalys      | 13 |
| Noter                  | 14 |

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



## 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. |

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2059.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

### **FÖRENINGENS ÄNDAMÅL**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### **FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET**

Föreningen registrerades 2006-11-13 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-06-13 hos bolagsverket.

### **ÄKTA FÖRENING**

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

## **STYRELSENS SAMMANSÄTTNING**

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Gerry Esbjörnsson        | Ordförande      |
| Gunnar Erixon            | Vice ordförande |
| Anna Krooks              | Sekreterare     |
| Markus Palviaianen       | Ledamot         |
| Kim Eriksson             | Ledamot         |
| Evert Karlsson           | Suppleant       |
| Anneli Pettersson Xavier | Suppleant       |

## **VALBEREDNING**

Ingen

## **FIRMATECKNING**

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## **REVISORER**

Elina Öberg     Auktoriserad revisor     KPMG

## **SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-07. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## **FASTIGHETEN**

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kungsängen-Tibble 20:1 med besöksadress Enbärsvägen 5 i Kungsängen. Föreningen har 78 bostadsrätter om totalt 6 076 kvm.

Fullvärdesförsäkring finns hos Brandkontoret i Stockholm. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via kombinerad bergvärme och fjärrvärme.

## **TEKNISK STATUS**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2059. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| UTFÖRT UNDERHÅLL                                                                    | ÅR   | KOMMENTAR                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------|
| Inpasseringssystem m. automatisk dörröppning och låstagg                            | 2020 | Planerat u-håll            |
| Förvaringssystem i cykel- och barnvagnsrum                                          | 2020 |                            |
| Tätning och ny skyddsduk på två taklägenheter                                       | 2019 | Delvis garanti             |
| Målning av ytterligare två takvåningsfasader och takfot                             | 2019 | Föreb.UH                   |
| Målning av två takvåningsfasader, takfot, förrådsbyggnader samt ytterdörrar av plåt | 2018 | Föreb.UH                   |
| Anläggning av asfalterade farthinder på Enbärsvägen                                 | 2018 | Delfinansierad av GA       |
| Installation av utrymningsbelysning trapphus                                        | 2018 |                            |
| Installation och reparation av radonutsug E1, E3 och E5                             | 2018 | Efter ny radonmätning      |
| Åtgärdat läckage bakom WC                                                           | 2017 | Delvis täckt av försäkring |
| Tätning av skarvar på norra fasaden till 5-an                                       | 2017 | Garanti                    |
| Montering av inspektionsluckor för bad o WC                                         | 2017 | Föreb. UH                  |
| Åtgärd mot vatteninträngning via taklägenheter                                      | 2017 | Garanti                    |
| Prognosstyrning värme                                                               | 2016 |                            |
| Utbyte av socklar på alla husgrunder                                                | 2016 | Föreb. UH                  |
| Installation av Bergvärme                                                           | 2016 |                            |
| LED-ljuskällor i hissplan/entréer                                                   | 2015 |                            |
| Utbyggnad lägenhetsförråd                                                           | 2014 |                            |
| Målning av entréer                                                                  | 2013 |                            |
| Installation av MOLOK-system för hushållsavfall                                     | 2013 |                            |

#### PLANERAT UNDERHÅLL

Inget större underhåll är planerat under 2020.

#### AVTAL MED

#### LEVERANTÖRER

|                             |                          |
|-----------------------------|--------------------------|
| Ekonomisk förvaltning       | Nabo AB                  |
| Fastighetsjour              | Driftia                  |
| Fastighetsskötsel (löpande) | Evert Karlsson           |
| Städning                    | Bro Bålsta Städarna AB   |
| Markskötsel                 | Micke & Kent Trädgård AB |
| TV / Bredband               | Telia Sonera AB          |
| EL/Varmvatten               | E.ON Sverige AB          |

Geovärme                                      Gerox  
Vatten och avfall                            Upplands-Bro Kommun

## **FÖRENINGENS EKONOMI**

Januari månad blev årets avgiftsfria månad och styrelsen valde att omsätta ett av sina lån till fast ränta i 5 år från 2020-06-30. Samtidigt gjordes en extra amortering på 1,0 MSEK. Föreningen har nu haft oförändrad årsavgift sedan 2014 och varje år sedan 2016 även en avgiftsfri månad. Kostnadsökningen för fjärrvärmen stannade på knappa 3% mot ursprungligen befarade 60%! Mer om detta nedan.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Tillsammans med BRf:er i Kallhäll bildade vi under januari gemensam front i förhandlingar med Eon om de nya oacceptabla prishöjningarna av fjärrvärmeskatans. Inledande aktiviteter bestod i att sprida och informera myndigheter och beslutsfattare om Eon:s upprörande taxehöjningar 2020. En pressrelease sändes också ut. Dagens Industri nappade och skrev en artikel med intervjuer av grupprepresentant och chef på Eon. Brf-gruppen förhandlade sedan med Eon i mitten av januari. Eon erbjöd så småningom en ny typ av effektpreisavtal som bygger på att vi väljer en högsta medeleffekt. Vi betalar sedan alltid för den valda medeleffekten, även om vi underskrider, och blir bestraffade om vi överskrider. Besträffningen vid överskriden effekt är en-och-en halv gång effektpriset. Eon aviserar att 2021 ökar bestraffningen till tre gånger effektpriset. Styrelsen träffade avtal för 2020 med en vald medeleffekt på 37 kW, vilket motsvarar förbrukningen 2019.

Det gångna året präglades i övrigt till största delen av Covid-19 utbrottet, styrelsens möten ägde rum on-line och föreningsstämman hölls utomhus bakom ett av föreningens hus.

På grund av ökad trafik framför husen tvingades föreningen också att installera permanenta farthinder i asfalt på "lilla" Enbärsvägen.

Styrelsen inledde ett arbete gällande införandet av bergvärme även för varmvatten och el-panna för "spetsvärme". Syftet var att åstadkomma en ytterligare frikoppling av fjärrvärmeleveranser. Mot bakgrund av förhandlingsresultaten för Eon:s leveranser har arbetet med "egen" varmvattenproduktion, tills vidare, lagts på is.

I samband med ett sådant införande aktualiseras också frågan om ett rättvisare och spartanierande system för varmvattenförbrukning. Styrelsen undersökte hur ett system för individuell debitering av varmvatten (IMD) skulle kunna införas. Utredningen visade att ett sådant system inte kan försvaras ekonomiskt. Till stor del beroende på den existerande konstruktionen av varmvattendistributionen i föreningens hus.

Under året utfördes en obligatoriska ventilationskontroll även kallad OVK. En funktionskontroll som skall utföras på ventilationssystem i svenska byggnader enligt plan- och bygglagen och plan- och byggförordningen vart sjätte år. Dessutom genomfördes en brandsäkerhetskontroll på föreningens hus innefattande test av samtliga rökluckor.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 111 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 112 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                       | 2020       | 2019       | 2018       | 2017       |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                       | 4 846 156  | 4 833 836  | 4 845 263  | 5 281 672  |
| Resultat efter fin. poster            | 239 655    | -59 317    | 42 188     | 553 796    |
| Soliditet, %                          | 60         | 60         | 59         | 58         |
| Yttre fond                            | 1 481 760  | 1 607 605  | 1 770 605  | 1 572 684  |
| Taxeringsvärde                        | 96 400 000 | 96 400 000 | 80 200 000 | 80 200 000 |
| Bostadsyta, kvm                       | 6 076      | 6 076      | 6 076      | 6 076      |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 682        | 682        | 717        | 784        |
| Lån per kvm bostadsyta, kr            | 11 127     | 11 338     | 11 643     | 11 842     |
| Genomsnittlig skuldränta, %           | 1,29       | 1,34       | 1,25       | 1,61       |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                       | 2019-12-31         | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2020-12-31         |
|-----------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Insatser              | 103 524 800        | -                             | -                        | 103 524 800        |
| Upplåtelseavgifter    | 10 228 700         | -                             | -                        | 10 228 700         |
| Fond, yttre underhåll | 1 607 605          | -                             | -125 845                 | 1 481 760          |
| Uppskrivningsfond     | 11 235 735         | -                             | -                        | 11 235 735         |
| Balanserat resultat   | -23 319 318        | -59 317                       | 125 845                  | -23 252 790        |
| Årets resultat        | -59 317            | 59 317                        | 239 655                  | 239 655            |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>103 218 205</b> | <b>0</b>                      | <b>239 655</b>           | <b>103 457 860</b> |

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanseras i ny räkning-23 157 942

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Balanserat resultat | -23 252 790 |
|---------------------|-------------|

|                |         |
|----------------|---------|
| Årets resultat | 239 655 |
|----------------|---------|

|        |                    |
|--------|--------------------|
| Totalt | <b>-23 013 135</b> |
|--------|--------------------|

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 280 000 |
|--------------------------------------|---------|

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Balanseras i ny räkning | <b>-23 293 135</b> |
|-------------------------|--------------------|

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

|                                                   | Not | 2020-01-01 -<br>2020-12-31 | 2019-01-01 -<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 4 846 156                  | 4 833 836                  |
| Rörelseintäkter                                   |     | 86 423                     | 79 138                     |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>4 932 579</b>           | <b>4 912 974</b>           |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3   | -1 900 531                 | -2 177 774                 |
| Övriga externa kostnader                          | 4   | -182 447                   | -145 919                   |
| Personalkostnader                                 | 5   | -172 111                   | -160 177                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -1 560 540                 | -1 560 540                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-3 815 628</b>          | <b>-4 044 411</b>          |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |     | <b>1 116 951</b>           | <b>868 563</b>             |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                         |     |                            |                            |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 6 014                      | 7 878                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -883 309                   | -935 758                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-877 296</b>            | <b>-927 880</b>            |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |     | <b>239 655</b>             | <b>-59 317</b>             |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |     | <b>239 655</b>             | <b>-59 317</b>             |

# Balansräkning

|                                               | Not | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|-----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |     |                    |                    |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 6   | 165 100 286        | 166 545 890        |
| Maskiner och inventarier                      | 7   | 2 324 992          | 2 439 928          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>167 425 278</b> | <b>168 985 818</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>167 425 278</b> | <b>168 985 818</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 2 985              | 19 793             |
| Övriga fordringar                             |     | 11 734             | 114 627            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |     | 125 750            | 57 700             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>140 469</b>     | <b>192 120</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                |     | 4 332 241          | 4 015 718          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>4 332 241</b>   | <b>4 015 718</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>4 472 710</b>   | <b>4 207 838</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>171 897 988</b> | <b>173 193 656</b> |

# Balansräkning

|                                              | Not | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                    |                    |
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 113 753 500        | 113 753 500        |
| Uppskrivningsfond                            |     | 11 235 735         | 11 235 735         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 481 760          | 1 607 605          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>126 470 995</b> | <b>126 596 840</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -23 252 790        | -23 319 318        |
| Årets resultat                               |     | 239 655            | -59 317            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-23 013 135</b> | <b>-23 378 635</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>103 457 860</b> | <b>103 218 205</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8   | 43 500 000         | 68 610 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>43 500 000</b>  | <b>68 610 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 24 110 000         | 280 000            |
| Leverantörsskulder                           |     | 267 747            | 205 832            |
| Skatteskulder                                |     | 218 868            | 159 510            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 0                  | -1 343             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9   | 343 513            | 721 452            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>24 940 128</b>  | <b>1 365 451</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>171 897 988</b> | <b>173 193 656</b> |

# Kassaflödesanalys

|                                                         | 2020-01-01 -<br>2020-12-31 | 2019-01-01 -<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                   | <b>4 015 718</b>           | <b>3 934 885</b>           |
| Resultat efter finansiella poster                       | 239 655                    | -59 317                    |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                            |                            |
| Utrangering anläggningstillgång                         | 0                          | 0                          |
| Årets avskrivningar                                     | 1 560 540                  | 1 560 540                  |
| Bokslutsdispositioner                                   | 0                          | 0                          |
| Nedskrivningar                                          | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>               | <b>1 800 195</b>           | <b>1 501 223</b>           |
| <b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>      |                            |                            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar       | 51 651                     | -17 816                    |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder          | -255 323                   | 447 426                    |
| <b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>   | <b>1 596 523</b>           | <b>1 930 833</b>           |
| <b>Investeringar</b>                                    |                            |                            |
| Finansiella placeringar                                 | 0                          | 0                          |
| Årets investeringar                                     | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från investeringar</b>                    | <b>0</b>                   | <b>0</b>                   |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                          |                            |                            |
| Eget bundet kapital                                     | 0                          | 0                          |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar    | 0                          | 0                          |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder       | -1 280 000                 | -1 850 000                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>          | <b>-1 280 000</b>          | <b>-1 850 000</b>          |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                 | <b>316 523</b>             | <b>80 833</b>              |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                     | <b>4 332 241</b>           | <b>4 015 718</b>           |

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kungstibble har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### 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                  | 1 %    |
| Fastighetsförbättringar  | 5 %    |
| Maskiner och inventarier | 4-10 % |

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

| NOT 2, NETTOOMSÄTTNING   | 2020             | 2019             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter, bostäder  | 0                | 600              |
| Hysesintäkter, lokaler   | 23 224           | 22 368           |
| Hysesintäkter, p-platser | 415 765          | 427 947          |
| Årsavgifter, bostäder    | 4 143 249        | 4 142 409        |
| Övriga intäkter          | 266 921          | 240 511          |
| <b>Summa</b>             | <b>4 849 159</b> | <b>4 833 836</b> |

| NOT 3, FASTIGHETSKOSTNADER | 2020             | 2019             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Besiktning och service     | 140 934          | 118 202          |
| Bredband                   | 254 032          | 253 642          |
| El till Centralen          | 19 715           | 0                |
| El värmepumpar             | 133 722          | 156 665          |
| Fastighetsel               | 58 267           | 106 490          |
| Fastighetsförsäkringar     | 73 587           | 72 950           |
| Fastighetsskatt            | 111 462          | 107 406          |
| Fastighetsskötsel          | 76 500           | 89 144           |
| Fjärrvärme                 | 263 962          | 251 471          |
| Kabel-TV                   | 8 128            | 0                |
| Planerade underhåll        | 135 193          | 405 845          |
| Snöskottning               | 23 999           | 72 439           |
| Sophämtning                | 133 055          | 148 796          |
| Städning                   | 45 359           | 49 359           |
| Trädgårdsarbete            | 15 832           | 2 128            |
| Vatten                     | 234 478          | 196 704          |
| Övriga rep./underhåll      | 104 006          | 143 632          |
| Övrigt                     | 68 301           | 2 901            |
| <b>Summa</b>               | <b>1 900 531</b> | <b>2 177 774</b> |

| NOT 4, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020           | 2019           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial            | 30 932         | 8 945          |
| Kameral förvaltning             | 86 252         | 84 184         |
| Konsultkostnader                | 4 900          | 7 350          |
| Revisionsarvoden                | 17 250         | 16 875         |
| Övriga förvaltningskostnader    | 43 113         | 28 565         |
| <b>Summa</b>                    | <b>182 447</b> | <b>145 919</b> |

| NOT 5, PERSONALKOSTNADER | 2020           | 2019           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Löner, tjänstemän        | 16 800         | 16 800         |
| Sociala avgifter         | 32 062         | 27 377         |
| Styrelsearvoden          | 123 249        | 116 000        |
| <b>Summa</b>             | <b>172 111</b> | <b>160 177</b> |

| NOT 6, BYGGNAD OCH MARK                    | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde     | 185 505 288        | 185 505 288        |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde     | <b>185 505 288</b> | <b>185 505 288</b> |
| Ingående ackumulerad avskrivning           | -18 959 398        | -17 513 794        |
| Årets avskrivning                          | -1 445 604         | -1 445 604         |
| Utgående ackumulerad avskrivning           | <b>-20 405 002</b> | <b>-18 959 398</b> |
| Utgående restvärde enligt plan             | <b>165 100 286</b> | <b>166 545 890</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>30 314 960</i>  | <i>30 314 960</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                      |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                     | 76 000 000         | 76 000 000         |
| Taxeringsvärde mark                        | 20 400 000         | 20 400 000         |
| <b>Summa</b>                               | <b>96 400 000</b>  | <b>96 400 000</b>  |

| NOT 7, MASKINER OCH INVENTARIER        | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 2 807 170        | 2 807 170        |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | <b>2 807 170</b> | <b>2 807 170</b> |
| Ingående ackumulerad avskrivning       | -367 242         | -252 306         |
| Avskrivningar                          | -114 936         | -114 936         |
| Utgående ackumulerad avskrivning       | <b>-482 178</b>  | <b>-367 242</b>  |
| Utgående restvärde enligt plan         | <b>2 324 992</b> | <b>2 439 928</b> |

| NOT 8, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT        | Ränteändringsdag | Räntesats<br>2020-12-31 | Skuld<br>2020-12-31 | Skuld<br>2019-12-31 |
|----------------------------------------------|------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SBAB                                         | 2021-03-18       | 1,51 %                  | 22 500 000          | 22 500 000          |
| SBAB                                         | 2025-05-09       | 1,03 %                  | 22 500 000          | 23 500 000          |
| SBAB                                         | 2023-05-10       | 1,10 %                  | 21 000 000          | 21 000 000          |
| SBAB                                         | 2021-06-11       | 1,17 %                  | 1 610 000           | 1 890 000           |
| <b>Summa</b>                                 |                  |                         | <b>67 610 000</b>   | <b>68 890 000</b>   |
| Varav kortfristig del                        |                  |                         | 24 110 000          |                     |
| Av kortfristig del amorteras inom 12 månader |                  |                         | 280 000             |                     |

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.  
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

| NOT 9, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| El                                                  | 3 585          | 5 288          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 68 500         | 444 903        |
| Städning                                            | 1              | 1              |
| Uppvärmning                                         | 32 893         | 29 888         |
| Utgiftsräntor                                       | 66 876         | 79 272         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 171 658        | 162 100        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>343 513</b> | <b>721 452</b> |

| NOT 10, STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning       | 86 250 000        | 86 250 000        |
| <b>Summa</b>               | <b>86 250 000</b> | <b>86 250 000</b> |

#### NOT 11, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

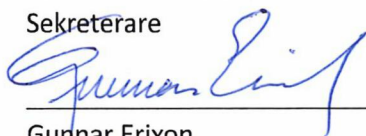
Efter omförhandling med Eon för fjärrvärmeleverans skrevs ett nytt avtal, för 2021, med samma medeleffekt som 2020. Eon backar även från tidigare avisering av dubblerad straffavgift. Den generella taxan får dock en ny utformning mellan hög- och lågtaxemånader, vilket i sig kan ge föreningen en ökad kostnad på 2,5%. I mars 2021 förfaller ännu ett av föreningens lån och skall omförhandlas. Vår bergvärmeanläggning kommer i höst att passera den 5-åriga garantitiden då service och tillsyn ingått i leverantörens åtagande. Under året måste föreningen därför avtala om hur fortsatt service skall ske. Föreningens "gröna" investeringslån för bergvärmeanläggningen skall också omförhandlas.

## Underskrifter

Kungsängen, 2021 - 03 - 09  
Ort och datum

  
\_\_\_\_\_

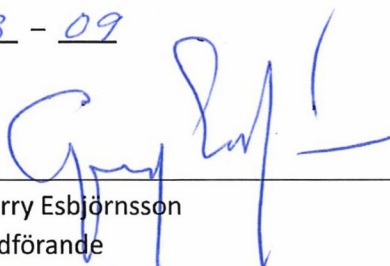
Anna Linnea Krooks  
Sekreterare

  
\_\_\_\_\_

Gunnar Erixon  
Vice ordförande

  
\_\_\_\_\_

Markus Palviainen  
Ledamot

  
\_\_\_\_\_

Gerry Esbjörnsson  
Ordförande

  
\_\_\_\_\_

Kim Eriksson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 03 - 18

  
\_\_\_\_\_

KPMG  
Elina Öberg  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kungstibble, org. nr 769615-4298

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kungstibble för år 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 31 december 2020 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifi- erat.

## 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 Kungstibble för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

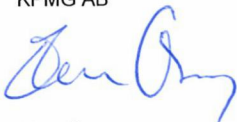
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Solna den 2021-03-18

KPMG AB



Elina Öberg

Auktoriserad revisor