

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kungstibble

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-01-15 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-26 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

| | |
|-------------------|-----------------|
| Gerry Esbjörnsson | Ordförande |
| Gunnar Erixon | Vice ordförande |
| Johanna Lood | Sekreterare |
| Gatas Danho | Ledamot |
| Stefan Ångström | Ledamot |

| | |
|------------------------|-----------|
| Lea Hafner | Suppleant |
| Jessica Koljo Ivansson | Suppleant |
| Markus Palviainen | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|----------------|------------------|------|
| Jan-Ove Brandt | Ordinarie Extern | KPMG |
|----------------|------------------|------|

Valberedning

| | |
|----------------|-----------------|
| Johan Bergsten | |
| Dan Davidsson | Sammanställande |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte |
|-------------------------|---------|--------------|
| Kungsängens-Tibble 20:1 | 2008 | Upplands-Bro |

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 4 flerbostadshus.

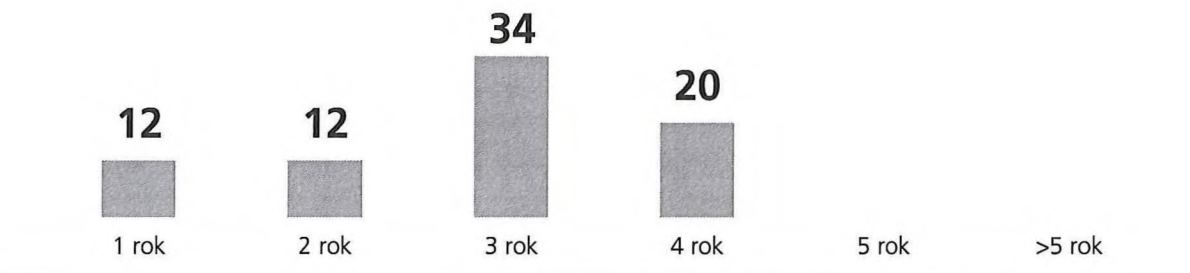
Värdeåret är 2008.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 076 m², varav 6 076 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 78 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2059.
Underhållsplanen uppdaterades 2016-12-06.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År |
|---|-----------|
| Prognosstyrning värme | 2016 |
| 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 | År |
|---|-----------|
| Målning/eparation/utbyte av dörrar | 2019 |
| Spolning och inspektion av avloppsstammar | 2019 |
| Målning/lagning av takbeklädning | 2019 |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------------|--------------------------|
| Fastighetsskötsel (Jour) | Drifta AB |
| Fastighetsskötsel (löpande) | Evert Karlsson |
| Städning | Bro Bålsta Städarna AB |
| Markskötsel | Micke & Kent Trädgård AB |
| Hissavtal | Kone AB & Inspecta AB |
| TV / Bredband | Telia Sonera AB |
| El/Värme | E.ON Sverige AB |
| Geovärme | Gerox AB |
| Vatten och avfall | Upplands-Bro Kommun |
| Ekonomi och Adm. | SBC AB |

Föreningens ekonomi

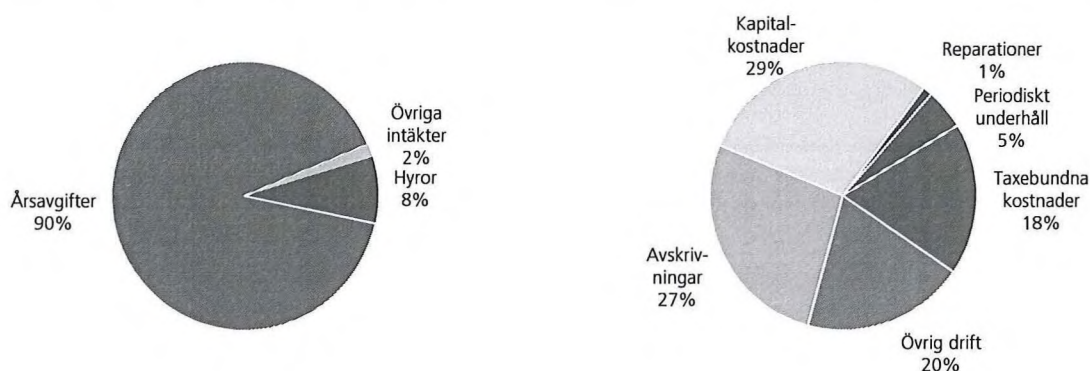
Under året beslutade styrelsen att använda sin överlikviditet till att dels göra en extra amortering (1 MSEK) på våra lån dels göra november månad avgiftsfri. Styrelsen tecknade även ett s.k. "Grönt Lån" från SBAB på 2,8 MSEK för investeringen i bergvärmeinstallationen. Lånet löper med 10 års amortering och fast ränta de första fem åren. Planen är att räntor och amorteringar skall täckas med värmekostnadsbesparingen.

Föreningens förvaltare, ÖBF, har köpts upp av Sveriges BostadsrättsCentrum, SBC vilket inneburit att nya ändrade redovisningsprinciper införts. Detta innebär att 2017 blir ett "mellanår" där detaljerade jämförelser blir svåra att göra.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2016 | 2015 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 2 630 810 | 1 605 467 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 4 824 977 | 5 296 159 |
| Finansiella intäkter | 8 356 | 8 889 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 164 137 | 0 |
| Ökning av långfristiga skulder | 1 730 000 | 0 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 22 178 |
| | 6 727 470 | 5 327 226 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 2 416 076 | 2 053 750 |
| Finansiella kostnader | 1 573 671 | 1 869 161 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 2 763 070 | 0 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 0 | 45 639 |
| Minskning av långfristiga skulder | 0 | 333 333 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 32 554 | 0 |
| | 6 785 370 | 4 301 883 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 2 572 909 | 2 630 810 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -57 901 | 1 025 343 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Handwritten signature and initials.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av 2016 genomfördes en planerad UH-åtgärd gällande "socklarna", längst ner vid marken, runt våra hus. Livslängden för socklarna närmade sig sitt slut och de behövde bytas ut.

Bygget på granntomten avslutades planenligt och samband med den årliga vårstämningen delade föreningen ut en uppsättning vädringsfilter till varje lägenhetsinnehavare. Avsikten var att alla medlemmar skulle bli av med "resterna" efter bygget.

Föreningen tecknar också en ny försäkring som, från och med den 1 feb, utökades med ett kollektivt bostadsrättstillägg. Detta innebär att lägenhetsinnehavare inte längre behöver tillägget för bostadsrätt i den egna hemförsäkringen.

Den största kostnadsposten, vid sidan av räntorna, är kostnaden för fjärrvärmen. Här har två åtgärder genomförts.

Första åtgärden var att förbättra styrningen av värmen i våra hus med hjälp av s.k. prognosstyrning. När kraftig vårsol värmer utifrån är elementen många gånger fortfarande varma eller heta trots att det inte behövs. Omvänt kommer kanske en köldknäpp och elementen släpar efter. En prognosstyrning ger ett jämnare inomhusklimat samtidigt som onödig vädring och "häftigt" värmepådrag kan undvikas.

Andra åtgärden på värmesidan består i en installation av en bergvärmeanläggning på 120 kW som togs i drift under oktober månad. Föreningens fastigheter värms numera, till ca 90 % med bergvärme (förnyelsebar energi). Resterande energi för uppvärmning samt allt tappvarmvatten produceras även i fortsättningen från fjärrvärmen. Föreningen blir därmed mindre beroende av fjärrvärmemonopolet och sänker kraftigt sina energikostnader. Anläggningskostnaden finansierades med ett s.k. "Grönt Lån" från SBAB.

Föreningen kommer i framtiden att:

- äga stor del av energikällan (lagrad solvärme i berget)
- år efter år få gratisenergi från berget som aldrig påverkas av energiprisökningar.
- bli mer miljövänlig genom att bidra med minskat CO2 utsläpp.

Föreningen har nu energibehovet, till största delen, i egna händer och de första månaderna med bergvärme visar på lovande besparingar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 78 st

Överlåtelser under året: 20 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:68

Tillkommande medlemmar:7

Avgående medlemmar:8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:67

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 718 | 784 | 770 | 735 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 11 943 | 11 658 | 11 713 | 11 768 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 18 | 15 | 15 | 16 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 86 | 102 | 100 | 103 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 33 | 37 | 33 | 26 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 259 | 308 | 387 | 422 |
| Soliditet (%) | 58 | 59 | 59 | 59 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -606 | -68 | -531 | 313 |
| Nettoomsättning (tkr) | 4 790 | 5 251 | 5 117 | 4 898 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 076 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 103 524 800 | 0 | 0 | 103 524 800 |
| Uppskrivningsfond | 11 235 735 | 0 | 0 | 11 235 735 |
| Upplåtelseavgifter | 10 228 700 | 0 | 0 | 10 228 700 |
| Fond för yttre underhåll | 1 553 852 | 280 000 | 260 000 | 1 013 852 |
| S:a bundet eget kapital | 126 543 087 | 280 000 | 260 000 | 126 003 087 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -23 255 120 | -280 000 | -327 878 | -22 647 242 |
| Årets resultat | -606 429 | -606 429 | 67 878 | -67 878 |
| S:a ansamlad förlust | -23 861 549 | -886 429 | -260 000 | -22 715 120 |
| S:a eget kapital | 102 681 538 | -606 429 | 0 | 103 287 967 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|--------------------|
| årets resultat | -606 429 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -22 975 120 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -280 000 |
| summa balanserat resultat | -23 861 549 |

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

| |
|--------------------|
| 261 168 |
| -23 600 381 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2016 | 2015 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 4 789 644 | 5 250 991 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 35 333 | 45 168 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 824 977 | 5 296 159 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 753 381 | -1 754 001 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -543 979 | -216 062 |
| Personalkostnader | Not 6 | -118 715 | -83 687 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 450 015 | -1 450 015 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 866 091 | -3 503 765 |
| RÖRELSERESULTAT | | 958 887 | 1 792 394 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 8 356 | 8 889 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 573 671 | -1 869 161 |
| Summa finansiella poster | | -1 565 315 | -1 860 272 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -606 429 | -67 878 |
| ÅRETS RESULTAT | | -606 429 | -67 878 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 170 882 704 | 172 328 309 |
| Pågående byggnation | Not 9 | 2 763 070 | 0 |
| Maskiner och inventarier | Not 10 | 30 870 | 35 280 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 173 676 644 | 172 363 589 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 173 676 644 | 172 363 589 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 8 152 | 0 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 11 | 1 543 296 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | -10 823 | 151 249 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 540 625 | 151 249 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 1 019 397 | 1 510 438 |
| SBC klientmedel i SHB | | 0 | 1 120 372 |
| Summa kassa och bank | | 1 019 397 | 2 630 810 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 560 022 | 2 782 059 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 176 236 666 | 175 145 648 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Medlemsinsatser | 113 753 500 | 113 753 500 |
| Uppskrivningsfond | 11 235 735 | 11 235 735 |
| Fond för yttre underhåll | Not 13 | 1 013 852 |
| Summa bundet eget kapital | 126 543 087 | 126 003 087 |
| Fritt eget kapital | | |
| Balanserat resultat | -23 255 120 | -22 647 242 |
| Årets resultat | -606 429 | -67 878 |
| Summa fritt eget kapital | -23 861 549 | -22 715 120 |
| SUMMA EGET KAPITAL | 102 681 538 | 103 287 967 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | 70 833 334 |
| Summa långfristiga skulder | 72 563 334 | 70 833 334 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | |
| Leverantörsskulder | 203 918 | 201 649 |
| Skatteskulder | 97 890 | 95 882 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 726 816 |
| Summa kortfristiga skulder | 991 793 | 1 024 347 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 176 236 666 | 175 145 648 |

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2016 | 2015 |
|-------------------------|------------|------------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |
| Fastighetsförbättringar | 10 - 20 år | 10 - 20 år |
| Bergvärmearläggning | 25 år | 25 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2016 | 2015 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 4 365 463 | 4 762 332 |
| Hysesbortfall | -42 388 | -98 426 |
| Hyror lokaler | 27 900 | 27 200 |
| Hyror parkering | 398 344 | 518 223 |
| Hyror förråd | 1 500 | 0 |
| Överlåtelse/pantsättning | 36 602 | 41 662 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 2 215 | 0 |
| Öresutjämning | 8 | 0 |
| | 4 789 644 | 5 250 991 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2016 | 2015 |
|-----------------|---------------|---------------|
| Övriga intäkter | 35 333 | 45 168 |
| | 35 333 | 45 168 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2016 | 2015 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 4 785 | 4 636 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 67 056 | 83 571 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 8 400 | 0 |
| | Snöröjning/sandning | 71 156 | 83 698 |
| | Städning entreprenad | 52 974 | 54 798 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 16 015 | 0 |
| | Gemensamma utrymmen | 399 | 0 |
| | Gård | 1 169 | 0 |
| | Serviceavtal | 74 422 | 72 334 |
| | Förbrukningsmateriel | 11 984 | 13 086 |
| | | 308 360 | 312 123 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 0 | 5 733 |
| | Lås | 3 362 | 0 |
| | Installationer | 44 867 | 18 328 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 0 | 313 |
| | Ventilation | 1 625 | 0 |
| | Hiss | 0 | 2 926 |
| | Mark/gård/utemiljö | 8 670 | 0 |
| | | 58 524 | 27 300 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 261 168 | 0 |
| | | 261 168 | 0 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 111 505 | 90 518 |
| | Värme | 525 260 | 617 585 |
| | Vatten | 202 736 | 223 887 |
| | Sophämtning/renhållning | 148 811 | 127 099 |
| | | 988 312 | 1 059 089 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 85 215 | 64 336 |
| | Kabel-TV | 0 | 242 393 |
| | Övriga fastighetskostnader | 2 350 | 322 |
| | | 87 565 | 307 051 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 49 452 | 48 438 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 753 381 | 1 754 001 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2016 | 2015 |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 1 314 | 0 |
| | Tele- och datakommunikation | 304 736 | 0 |
| | Juridiska Åtgärder | 50 211 | 37 096 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 2 450 | 17 550 |
| | Föreningskostnader | 2 600 | 796 |
| | Styrelseomkostnader | 4 300 | 0 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 601 | 0 |
| | Förvaltningsarvode | 116 414 | 89 744 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 18 506 | 0 |
| | Administration | 7 674 | 4 444 |
| | Korttidsinventarier | 22 153 | 3 052 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 13 020 | 0 |
| | Övriga driftskostnader | 0 | 63 380 |
| | | 543 979 | 216 062 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2016 | 2015 |
|--------------|---|----------------|---------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 95 719 | 66 750 |
| | Sociala kostnader | 22 996 | 16 937 |
| | | 118 715 | 83 687 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2016 | 2015 |
|--------------|----------------------|------------------|------------------|
| | Byggnad | 1 429 465 | 1 429 465 |
| | Förbättringar | 16 140 | 16 140 |
| | Inventarier | 4 410 | 4 410 |
| | | 1 450 015 | 1 450 015 |

27
61

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------|--|--------------------|--------------------|
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 173 584 296 | 173 584 296 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 173 584 296 | 173 584 296 |
| | Ackumulerad uppskrivning | | |
| | Vid årets början | 11 920 992 | 11 920 992 |
| | Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp | 11 920 992 | 11 920 992 |
| | Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -13 176 979 | -11 731 374 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -1 445 605 | -1 445 605 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -14 622 584 | -13 176 979 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 170 882 704 | 172 328 309 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 30 314 960 | 30 314 960 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 63 000 000 | 62 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 17 200 000 | 14 800 000 |
| | | 80 200 000 | 76 800 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 80 200 000 | 76 800 000 |
| | | 80 200 000 | 76 800 000 |
| Not 9 | PÅGÅENDE BYGGNATION | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| | Pågående nybyggnation | 291 875 | 0 |
| | Pågående om- och tillbyggnad | 2 471 195 | 0 |
| | | 2 763 070 | 0 |
| Not 10 | MASKINER OCH INVENTARIER | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 44 100 | 44 100 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 44 100 | 44 100 |
| | Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -8 820 | -4 410 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -4 410 | -4 410 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -13 230 | -8 820 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 30 870 | 35 280 |

| Not 11 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| | Skattekonto | 3 | 0 |
| | Klientmedel hos SBC | 1 554 116 | 0 |
| | Fordringar | -10 823 | 0 |
| | | 1 543 296 | 0 |

| Not 12 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Förutbetalda kostnader | 0 | 184 911 |
| | Q park Q4 | -10 823 | -33 662 |
| | | -10 823 | 151 249 |

| Not 13 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 1 013 852 | 783 452 |
| | Reservering enligt stadgar | 280 000 | 230 400 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 260 000 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | Vid årets slut | 1 553 852 | 1 013 852 |

| Not 14 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats 2016-12-31 | Belopp 2016-12-31 | Belopp 2015-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---------------|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| | SBAB | 1,540 % | 23 500 000 | 23 500 000 | 2020-06-12 |
| | SBAB | 3,810 % | 23 833 334 | 23 500 000 | 2017-06-02 |
| | SBAB | 0,840 % | 22 500 000 | 23 833 334 | Rölig 3 mån |
| | SBAB | 1,170 % | 2 730 000 | 0 | Rörlig 3 mån |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 72 563 334 | 70 833 334 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | 0 | 0 | |
| | | | 72 563 334 | 70 833 334 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.



| Not 15 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------|------------------------|------------|------------|
| | Fastighetsinteckningar | 86 250 000 | 86 250 000 |

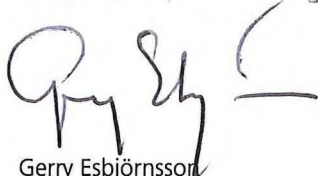
Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under kommande år planeras inga större UH-åtgärder, förutom att utvärdering och intrimning av den nya bergvärmeanläggningen kommer att pågå.

| Not 17 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Arvoden | 66 450 | 49 950 |
| | Sociala avgifter | 19 900 | 15 694 |
| | Ränta | 121 579 | 138 925 |
| | Förutbetalda avgifter och hyror | 482 056 | 434 440 |
| | Upplupna kostnader | 0 | 87 807 |
| | | 689 985 | 726 816 |

Styrelsens underskrifter

Kungsängen den 11/5 2017



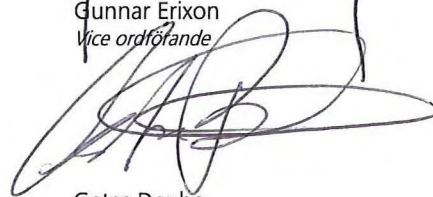
Gerry Esbjörnsson
Ordförande



Gunnar Erixon
Vice ordförande



Johanna Lood
Sekreterare



Gatas Danho
Ledamot



Stefan Ångström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2017



KPMG
Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kungstibble för år 2016.

Enligt min 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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uttalar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kungstibble för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

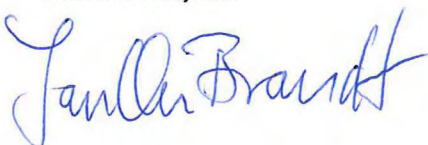
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 4 maj 2017



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor