

Årsredovisning 2019

BRF KUNGSTIBBLE
769615-4298

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om 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
Markus Palviaianen	Sekreterare
Anna Krooks	Ledamot
Kim Eriksson	Ledamot
Evert Karlsson	Suppleant
Anneli Pettersson Xavier	Suppleant

Valberedning

Dan Davidsson och Henrik Ljungström.

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Jan-Ove Brandt Auktoriserad revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 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 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
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 binda den rörliga delen av sina lån till fast ränta i 4 år från 2019-06-04. Samtidigt gjordes en extra amortering på 1,5 MSEK. Föreningen har nu haft oförändrad årsavgift sedan 2014 och varje år sedan 2016 även en avgiftsfri månad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året var det dags att måla om takvåningarnas träfasader på de två övriga husen i föreningen. Även takfoten på dessa hus målades.

De åtgärder som vidtogs under 2017 med anledning av vatteninträngning via taklägenheter visade sig, under året, inte hålla måttet. Föreningen tvingades därför göra ytterligare åtgärder på taklägenheter i de två norra husen. Efter förhandling åtog sig BTH Bygg AB som förlängd garanti stå för halva kostnaden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 110 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 111 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 833 836	4 845 263	5 281 672	4 789 644
Resultat efter fin. poster	-59 317	42 188	553 796	-606 429
Soliditet, %	60	59	58	58
Yttre fond	1 607 605	1 770 605	1 572 684	1 553 852
Taxeringsvärde	96 400 000	80 200 000	80 200 000	80 200 000
Bostadsyta, kvm	6 076	6 076	6 076	6 076
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	682	717	784	718
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 338	11 643	11 842	11 943
Genomsnittlig skuldränta, %	1,34	1,25	1,61	2,20

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	103 524 800	-	-	103 524 800
Upplåtelseavgifter	10 228 700	-	-	10 228 700
Fond, yttre underhåll	1 770 605	-	-163 000	1 607 605
Uppskrivningsfond	11 235 735	-	-	11 235 735
Balanserat resultat	-23 524 506	42 188	163 000	-23 319 318
Årets resultat	42 188	-42 188	-59 317	-59 317
Eget kapital	103 277 522	0	-59 317	103 218 205

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-23 319 318
Årets resultat	-59 317
Totalt	-23 378 635

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	280 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-405 845
Balanseras i ny räkning	<u>-23 252 790</u>
	-23 378 635

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 833 836	4 845 263
Rörelseintäkter		79 138	31 946
Summa rörelseintäkter		4 912 974	4 877 209
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 177 774	-2 091 983
Övriga externa kostnader	4	-145 919	-167 994
Personalkostnader	5	-160 177	-131 914
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 560 540	-1 560 538
Summa rörelsekostnader		-4 044 411	-3 952 429
Rörelseresultat		868 563	924 780
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 878	9 849
Räntekostnader och liknande resultatposter		-935 758	-892 441
Summa finansiella poster		-927 880	-882 592
Resultat efter finansiella poster		-59 317	42 188
Årets resultat		-59 317	42 188

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	166 545 890	167 991 494
Maskiner och inventarier	7	2 439 928	2 554 864
Summa materiella anläggningstillgångar		168 985 818	170 546 358
Summa anläggningstillgångar		168 985 818	170 546 358
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 793	-3 776
Övriga fordringar		114 627	38 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 700	139 402
Summa kortfristiga fordringar		192 120	174 304
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 015 718	3 934 885
Summa kassa och bank		4 015 718	3 934 885
Summa omsättningstillgångar		4 207 838	4 109 190
Summa tillgångar		173 193 656	174 655 547

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		113 753 500	113 753 500
Uppskrivningsfond		11 235 735	11 235 735
Fond för yttre underhåll		1 607 605	1 770 605
Summa bundet eget kapital		126 596 840	126 759 840
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-23 319 318	-23 524 506
Årets resultat		-59 317	42 188
Summa fritt eget kapital		-23 378 635	-23 482 318
Summa eget kapital		103 218 205	103 277 522
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	68 610 000	70 460 000
Summa långfristiga skulder		68 610 000	70 460 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		280 000	280 000
Leverantörsskulder		205 832	224 476
Skatteskulder		159 510	103 350
Övriga kortfristiga skulder		-1 343	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	721 452	310 200
Summa kortfristiga skulder		1 365 451	918 026
Summa eget kapital och skulder		173 193 656	174 655 547

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	3 934 885	3 565 139
Resultat efter finansiella poster	-59 317	42 188
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 560 540	1 560 538
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 501 223	1 602 726
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 816	-76 905
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	447 426	53 926
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 930 833	1 579 747
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 850 000	-1 210 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 850 000	-1 210 000
Årets kassaflöde	80 833	369 747
Likvida medel vid årets slut	4 015 718	3 934 885

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Kungstibble har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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 1 377 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 långfristiga skulder.

Not 2, Nettoomsättning

	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	600	0
Hysesintäkter, lokaler	22 368	22 620
Hysesintäkter, p-platser	427 947	462 308
Årsavgifter, bostäder	4 142 409	4 359 037
Övriga intäkter	240 512	1 298
Summa	4 833 836	4 845 263

Not 3, Fastighetskostnader	2019	2018
Besiktning och service	118 202	90 461
Bredband	253 642	183 504
El värmepumpar	156 665	161 580
Fastighetsel	106 490	100 525
Fastighetsförsäkringar	72 950	49 325
Fastighetsskatt	107 406	52 104
Fastighetsskötsel	89 144	86 845
Fjärrvärme	251 471	274 230
Planerade underhåll	405 845	538 483
Snöskottning	72 439	58 187
Sophämtning	148 796	137 910
Städning	49 359	62 912
Trädgårdsarbete	2 128	0
Vatten	196 704	226 184
Övriga rep./underhåll	143 632	64 688
Övrigt	2 901	5 045
Summa	2 177 774	2 091 983

Not 4, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	8 945	62 385
Kameral förvaltning	84 184	87 538
Konsultkostnader	7 350	7 350
Revisionsarvoden	16 875	16 543
Övriga förvaltningskostnader	28 565	-5 821
Summa	145 919	167 994

Not 5, Personalkostnader	2019	2018
Löner, tjänstemän	16 800	12 600
Sociala avgifter	27 377	28 314
Styrelsearvoden	116 000	91 000
Summa	160 177	131 914

Not 6, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	185 505 288	185 505 288
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	185 505 288	185 505 288
Ingående ackumulerad avskrivning	-17 513 794	-16 068 189
Årets avskrivning	-1 445 604	-1 445 605
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 959 398	-17 513 794
Utgående restvärde enligt plan	166 545 890	167 991 494
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>30 314 960</i>	<i>30 314 960</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	76 000 000	63 000 000
Taxeringsvärde mark	20 400 000	17 200 000
Summa	96 400 000	80 200 000

Not 7, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 807 170	2 807 170
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 807 170	2 807 170
Ingående ackumulerad avskrivning	-252 306	-137 373
Avskrivningar	-114 936	-114 933
Utgående ackumulerad avskrivning	-367 242	-252 306
Utgående restvärde enligt plan	2 439 928	2 554 864

Not 8, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
SBAB	2021-03-18	1,51 %	22 500 000	22 500 000
SBAB	2020-06-12	1,54 %	23 500 000	23 500 000
SBAB	2023-05-10	1,10 %	21 000 000	22 500 000
SBAB	2021-06-11	1,17 %	1 890 000	2 240 000
Summa			68 890 000	70 740 000
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>280 000</i>	

Not 9, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	5 288	12 702
Förutbetalda avgifter/hyror	444 903	46 442
Städning	1	0
Uppvärmning	29 888	31 789
Utgiftsräntor	79 272	77 792
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	162 100	141 475
Summa	721 452	310 200

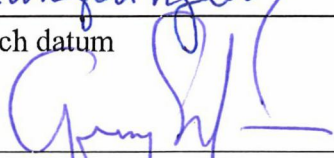
Not 10, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	86 250 000	86 250 000
Summa	86 250 000	86 250 000

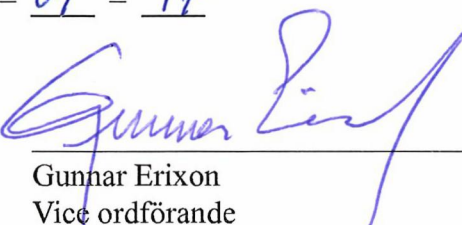
Not 11, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret


Vår leverantör av fjärrvärme (Eon) kommer 2020 med ny prislista för kunder med kombinerade värmekällor, i vårt fall bergvärme för uppvärmning i våra hus samt fjärrvärme för varmvattenproduktion och "spetsvärme" kalla dagar. Om inga åtgärder vidtas kommer föreningen att drabbas av en nära 60%-ig kostnadsökning för leveranserna av fjärrvärmeenergin (varmvatten och "spetsvärme"). Styrelsen har inlett ett arbete gällande införandet av bergvärme även för varmvatten och el-panna för "spetsvärme". I samband med ett sådant införande aktualiseras också frågan om ett rättvisare och sparintierande system för varmvatten. Styrelsen kommer därför att undersöka hur ett system för individuell debitering av varmvatten (IMD) skulle kunna införas.

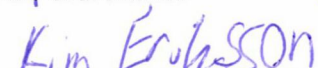
Underskrifter


Kungängen, 2020 - 04 - 17
Ort och datum


Gerry Esbjörnsson
Ordförande

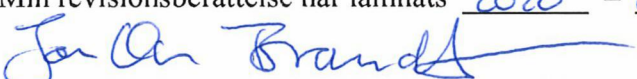

Gunnar Erixon
Vice ordförande


Markus Palviainen
Sekreterare


Kim Eriksson
Ledamot


Anna Linnea Krooks
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 22


Jan-Ove Brandt, KPMG
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 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 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 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 misstag, 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 revisionsssed 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 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2019 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsd 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 revisionsd 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 22 april 2020



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor