

# Årsredovisning 2022

BRF KUNGSTIBBLE

769615-4298



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KUNGSTIBBLE

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

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



MP  
98 W

## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

### RESULTATRÄKNING

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

### BALANSRÄKNING

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

### KASSAFLÖDESANALYS

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

### NOTER

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

### GILTIGHET

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

Mp  
90 100

# 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.
- 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 2021-08-03 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 Palviainen	Ledamot
Anneli Xavier Pettersson	Ledamot
Sara Nilsson	Ledamot
Evert Karlsson	Suppleant
Mati-Ur-Rehman Khan	Suppleant

### VALBEREDNING

Ingen

### FIRMATECKNING

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### REVISORER

Ludwig Holmgren    Auktoriserad revisor    LH Revus AB, Uppsala

### SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11. 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 Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring i Stockholm. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via kombinerad bergvärme och fjärrvärme.

MP  
CS  
/B  
LH

## TEKNISK STATUS

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2059. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

UTFÖRT UNDERHÅLL	ÅR	KOMMENTAR
Upprustning och förbättring av hängrännonas avledningsförmåga	2022	Föreb.UH
Förebyggande omfogning av samtliga fasadskarvar, första delen	2021/2022	Planerat u-håll
Utbyte av personsäkerhetsbrytare i motor/kupé- värmeanslutningar	2021	Planerat u-håll
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 inspektionssluckor 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 2022.

## 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
Vatten och avfall	Upplands-Bro Kommun

## FÖRENINGENS EKONOMI

Januari månad blev årets avgiftsfria månad även detta år. Föreningen har nu haft oförändrad årsavgift sedan 2014 och varje år sedan 2016 även en avgiftsfri månad. Även detta år hade vi en mycket kall vår som sedan följdes upp med en kall vinter. December var den kallaste i föreningens historia innebärande att bergvärmen behövde mycket stöttning av fjärrvärme. Fjärrvärmekostnaderna blev därför även detta år avsevärt högre än budgeterat. Tack vare föreningens tidigare tecknande av ett fastprisavtal för elenergiförbrukning kunde den ökade kostnaden delvis kompenseras i driftkostnaden för bergvärmepumparna. Föreningens ekonomi drabbades ej heller av de allmänt ökande räntekostnaderna eftersom lånen under året löpte med fast ränta. Inalles innebärande att budgeten totalt kunde innehållas.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen kunde under året återuppta sina möten i personliga träffar. Årets föreningsstämma hölls pandemisäkert på gräsmattan bakom ett av föreningens hus.

Andra hälften av arbetet med omfogning av fasadskarvar, som påbörjades under hösten 2021 slutfördes under den tidiga våren. Sådant arbete gör sig bäst när skarvspalterna, pga utetemperaturens krympning, är som störst. Att göra det på sommarhalvåret är sämre då spalterna är mindre och läckage lättare uppstår då det blir kallt igen.

Under året kunde också en traditionell städdag genomföras. Städdagen var välbesökt och gav tillfälle för många boende att träffas.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 110 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 108 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 849 501	4 845 721	4 846 156	4 833 836
Resultat efter fin. poster	-54 535	-102 943	239 655	-59 317
Soliditet, %	61	61	60	60
Yttre fond	1 704 260	1 761 760	1 481 760	1 607 605
Taxeringsvärde	118 400 000	96 400 000	96 400 000	96 400 000
Bostadsyta, kvm	6 076	6 076	6 076	6 076
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	682	682	682	682
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 706	10 752	11 127	11 338
Genomsnittlig skuldränta, %	1,13	1,14	1,29	1,34

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	103 524 800	-	-	103 524 800
Upplåtelseavgifter	10 228 700	-	-	10 228 700
Fond, yttre underhåll	1 761 760	-	-57 500	1 704 260
Uppskrivningsfond	11 235 735	-	-	11 235 735
Balanserat resultat	-23 293 135	-102 943	57 500	-23 338 579
Årets resultat	-102 943	102 943	-54 535	-54 535
<b>Eget kapital</b>	<b>103 354 916</b>	<b>0</b>	<b>-54 535</b>	<b>103 300 382</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-23 338 579
Årets resultat	-54 535
<b>Totalt</b>	<b>-23 393 113</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	340 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-373 213
Balanseras i ny räkning	-23 359 900
<b>Totalt</b>	<b>-23 393 113</b>

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

MP  
S  
LH

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		4 849 501	4 845 721
Rörelseintäkter		86 797	128 953
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 936 298</b>	<b>4 974 674</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-4	-2 307 575	-2 409 330
Övriga externa kostnader	5	-240 134	-196 399
Personalkostnader	6	-162 767	-160 144
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 560 540	-1 560 540
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 271 016</b>	<b>-4 326 413</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>665 282</b>	<b>648 261</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 643	6 236
Räntekostnader och liknande resultatposter		-739 460	-757 441
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-719 817</b>	<b>-751 205</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-54 535</b>	<b>-102 943</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-54 535</b>	<b>-102 943</b>

RP  


# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	7	162 209 078	163 654 682
Maskiner och inventarier	8	2 095 120	2 210 056
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>164 304 198</b>	<b>165 864 738</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>164 304 198</b>	<b>165 864 738</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		19 490	40 564
Övriga fordringar		134 499	10 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		124 320	120 609
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>278 309</b>	<b>171 407</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 942 749	4 183 283
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 942 749</b>	<b>4 183 283</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 221 058</b>	<b>4 354 690</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>169 525 256</b>	<b>170 219 428</b>

MP  
Og  
Litt

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<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		1 704 260	1 761 760
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>126 693 495</b>	<b>126 750 995</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-23 338 579	-23 293 135
Årets resultat		-54 535	-102 943
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-23 393 113</b>	<b>-23 396 079</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>103 300 382</b>	<b>103 354 916</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	43 500 000	64 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>43 500 000</b>	<b>64 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		21 550 000	830 000
Leverantörsskulder		202 370	551 537
Skatteskulder		232 284	225 264
Övriga kortfristiga skulder		-1 608	-3 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	741 828	761 640
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 724 874</b>	<b>2 364 511</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>169 525 256</b>	<b>170 219 428</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 183 283</b>	<b>4 332 241</b>
Resultat efter finansiella poster	-54 535	-102 943
<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>1 506 005</b>	<b>1 457 597</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-106 902	-30 938
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-359 637	704 383
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 039 466</b>	<b>2 131 042</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	-280 000	-2 280 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-280 000</b>	<b>-2 280 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>759 466</b>	<b>-148 958</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 942 749</b>	<b>4 183 283</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 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.

IP  
GF  
LH

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	23 720	23 268
Hysesintäkter, p-platser	430 930	431 020
Intäcksreduktion	-376 841	-379 059
Årsavgifter, bostäder	4 519 908	4 518 708
Övriga intäkter	251 783	257 891
<b>Summa</b>	<b>4 849 500</b>	<b>4 851 828</b>

MP  
OS  
LH

NOT 3, FASTIGHETSKOSTNADER

	2022	2021
Balkonger	0	22 506
Besiktningkostnader	6 161	5 974
Brandskydd	5 025	2 873
Bredband	175 936	131 195
Dörrar och lås/porttele	21 205	14 149
El till Centralen	205 437	22 599
El värmepumpar	0	165 728
Entrepkostn städ	51 060	53 881
Fastighetsel	62 392	58 952
Fastighetsförsäkringar	79 690	75 182
Fastighetsskatt	118 482	113 802
Fastskötsel,städ material	100	439
Fastskötsel/teknisk förv arvode	87 169	89 435
Fastskötsel/teknisk förv extra	3 000	2 750
Fjärrvärme	253 931	335 408
Hiss serviceavtal	97 672	88 793
Kabel-TV	78 100	114 590
Mattservice	15 243	13 858
Snöskottning och sandupptagning	107 921	68 251
Sophämtning	130 405	138 364
Tak	7 500	0
Trapphus/port/entr	6 250	0
Trädgård och blommor	1 028	11 355
Vatten	250 412	240 233
Ventilationskontroll OVK	0	7 500
Övriga köpta tjänster	3 126	1 563
Övriga rep./underhåll	174 617	241 357
Övriga serviceavtal	0	3 166
<b>Summa</b>	<b>1 941 862</b>	<b>2 023 902</b>

NOT 4, PLANERADE UNDERHÅLL

	2022	2021
Hängrännor	28 213	0
Fasad	337 500	385 428
<b>Summa</b>	<b>365 713</b>	<b>385 428</b>



NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	42 387	11 669
Juridiska kostnader	3 300	0
Kameral förvaltning	91 624	89 748
Konsultkostnader	0	5 250
Revisionsarvoden	19 250	17 500
Övriga förvaltningskostnader	83 572	72 232
<b>Summa</b>	<b>240 134</b>	<b>196 399</b>

NOT 6, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, tjänstemän	16 800	16 800
Sociala avgifter	25 587	25 944
Styrelsearvoden	120 380	117 400
<b>Summa</b>	<b>162 767</b>	<b>160 144</b>

NOT 7, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	185 505 288	185 505 288
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>185 505 288</b>	<b>185 505 288</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-21 850 606	-20 405 002
Årets avskrivning	-1 445 604	-1 445 604
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-23 296 210</b>	<b>-21 850 606</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>162 209 078</b>	<b>163 654 682</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>30 314 960</i>	<i>30 314 960</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	95 000 000	76 000 000
Taxeringsvärde mark	23 400 000	20 400 000
<b>Summa</b>	<b>118 400 000</b>	<b>96 400 000</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

NOT 8, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 807 170	2 807 170
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>2 807 170</b>	<b>2 807 170</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-597 114	-482 178
Avskrivningar	-114 936	-114 936
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-712 050</b>	<b>-597 114</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>2 095 120</b>	<b>2 210 056</b>

NOT 9, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2022-12-31	2021-12-31
SBAB	2026-03-13	1,27 %	21 000 000	21 000 000
SBAB	2025-05-09	1,03 %	22 500 000	22 500 000
SBAB	2023-05-10	1,10 %	21 000 000	21 000 000
SBAB	2023-06-13	3,16 %	550 000	830 000
<b>Summa</b>			<b>65 050 000</b>	<b>65 330 000</b>
Varav kortfristig del			21 550 000	
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 2023 omsätts vid förfall.

MP  
LAA

NOT 10, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	5 171	45 387
Förutbetalda avgifter/hyror	449 382	448 833
Städning	1	1
Uppvärmning	35 613	49 677
Utgiftsräntor	61 079	60 743
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	190 582	156 999
<b>Summa</b>	<b>741 828</b>	<b>761 640</b>

NOT 11, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	86 250 000	86 250 000
<b>Summa</b>	<b>86 250 000</b>	<b>86 250 000</b>

#### NOT 12, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

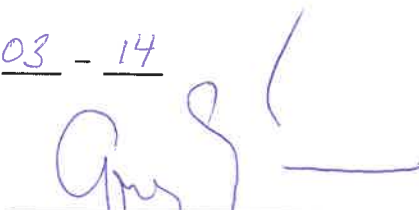
Utsikterna för kommande år är mycket svårbedömda och många kostnadsposter kommer troligen att öka väsentligt. Elnätstaxan, inkl höjd skatt, väntas öka med (~12%), fjärrvärmestaxan öka med (~14%) och vattentaxan med (~15%). Förutom taxeökningarna har vi också en svårbedömd allmän kostnadsinflation. Utvecklingen mot kraftigt ökade räntor kommer troligen att fortsätta. Positivt för föreningen är dock att vi under nästa år endast behöver omsätta 1/3 av lånen och att föreningen har kassa för att genomföra extra amorteringar. Mot bakgrund av ovanstående beslutade styrelsen att inhibera den "fria" månaden för 2023. Om inget ytterligare inträffar kommer föreningen även under 2023, efter denna åtgärd, ha en god ekonomi. I enlighet med UH-planen kommer en rengöring av ventilationskanaler och kontroll av avloppsstammar att utföras under året.

## Underskrifter

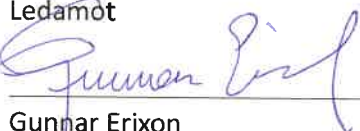
Kungälv, 2023 - 03 - 14  
Ort och datum



Anneli Pettersson Xavier  
Ledamot



Gerry Esbjörnsson  
Ordförande



Gunnar Erixon  
Vice ordförande



Sara Nilsson  
Ledamot



Markus Palviainen  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 03 - 14



LH Revus AB  
Ludwig Holmgren  
Auktoriserad revisor

# LH Revus

## 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 räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2021, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-04-19 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorers 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 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 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.

Uppsala den 14 mars 2023



---

Ludwig Holmgren  
Auktoriserad revisor