

# Årsredovisning 2018

**BRF KUNGSTIBBLE**  
769615-4298

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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
Leah Hafner	Sekreterare
Markus Palviainenn	Sekreterare
Anna Krooks	Ledamot
Kim Eriksson	Suppleant
Evert Karlsson	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 2018-05-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Fastigheten

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

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. 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>
Åtgärd för sluttande ingångar vid 1-ans och 3-ans ingångar	2018	
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

Målning av takvåningsfasader och takfot på 1-an och 3-an 2019

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
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

Styrelsen beslutade att behålla den rörliga 3-månadersräntan på ett av sina lån samt att åter göra januari månad kommande år avgiftsfri.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året avslutades den radonmätning som påbörjades i november året innan. Resultatet visade att radongasutsuget i 1-an inte fungerade tillfredsställande och att förhöjda värden även förelåg i en av marklägenheterna i 3-an och 5-an. Utrustningen i 1-an uppdaterades med en ny fläkt och ny anläggning installerades i 3-an och 5-an.

Det var även dags att måla om takvåningarnas träfasader på två av föreningens hus och träfasader på alla markliggande förrådsbyggnader. I samband med detta målades också takfoten på dessa hus. Under 2019 fortsätter föreningen, enligt plan, att behandla resterande takvåningsfasader.

Trafiken och farten på Enbärsvägen har ökat sedan våra grannhus blivit fullt uthyrda. Styrelsen beslutade därför att anlägga permanenta asfalterade farthinder på vägen. Kostnaden för detta delades med våra grannar i enlighet med reglerna för den GA som bildades med dem under året. Allt underhåll och kostnader för andra åtgärder på Enbärsvägen skall i framtiden delas med 64% för våra grannar och 36% för föreningen.

Dessutom ökades personsäkerheten i våra hus genom installation av utrymningsbelysning i alla trapphus.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 113 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 111 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

**Flerårsöversikt**

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 845 263	5 281 672	4 789 644	5 250 991
Resultat efter fin. poster	42 188	553 796	-606 429	-67 878
Soliditet, %	59	58	58	59
Yttre fond	1 770 605	1 572 684	1 553 852	1 013 852
Taxeringsvärde	80 200 000	80 200 000	80 200 000	76 800 000
Bostadsyta, kvm	6 076	6 076	6 076	6 076
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	717	784	718	784
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 643	11 842	11 943	11 658
Genomsnittlig skuldränta, %	1,25	1,61	2,20	2,64

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

**Förändringar i eget kapital**

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	103 524 800	-	-	103 524 800
Upplåtelseavgifter	10 228 700	-	-	10 228 700
Fond, yttre underhåll	1 572 684	-	197 921	1 770 605
Uppskrivningsfond	11 235 735	-	-	11 235 735
Balanserat resultat	-23 880 381	553 796	-197 921	-23 524 506
Årets resultat	553 796	-553 796	42 188	42 188
<b>Eget kapital</b>	<b>103 235 334</b>	<b>0</b>	<b>42 188</b>	<b>103 277 522</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-23 524 506
Årets resultat	42 188
<b>Totalt</b>	<b>-23 482 318</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	280 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-443 000
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-23 319 318</b>
	<b>-23 482 318</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 845 263	5 281 630
Övriga rörelseintäkter		31 946	103 337
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 877 209</b>	<b>5 384 967</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-2 091 983	-1 585 247
Övriga externa kostnader	4	-167 994	-388 730
Personalkostnader	5	-131 914	-130 165
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 560 538	-1 569 748
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 952 429</b>	<b>-3 673 890</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>924 780</b>	<b>1 711 077</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 849	8 234
Räntekostnader och liknande resultatposter		-892 441	-1 165 515
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-882 592</b>	<b>-1 157 281</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>42 188</b>	<b>553 796</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>42 188</b>	<b>553 796</b>

2

98

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	6	167 991 494	169 437 099
Maskiner och inventarier	7	2 554 864	2 669 797
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>170 546 358</b>	<b>172 106 896</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>170 546 358</b>	<b>172 106 896</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		-3 776	4 819
Övriga fordringar		38 678	78 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		139 402	13 793
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>174 304</b>	<b>97 399</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 934 885	3 565 139
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 934 885</b>	<b>3 565 139</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 109 190</b>	<b>3 662 538</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>174 655 547</b>	<b>175 769 434</b>

7

96

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<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		1 770 605	1 572 684
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>126 759 840</b>	<b>126 561 919</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-23 524 506	-23 880 381
Årets resultat		42 188	553 796
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-23 482 318</b>	<b>-23 326 585</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>103 277 522</b>	<b>103 235 334</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	70 460 000	48 170 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>70 460 000</b>	<b>48 170 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		280 000	23 780 000
Leverantörsskulder		224 476	196 001
Skatteskulder		103 350	100 698
Övriga kortfristiga skulder		0	2 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	310 200	285 079
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>918 026</b>	<b>24 364 100</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>174 655 547</b>	<b>175 769 434</b>



## Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 565 139</b>
Resultat efter finansiella poster	42 188
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	1 560 538
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>1 602 726</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-76 905
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	53 926
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 579 747</b>
<b>Investeringar</b>	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>	
Eget bundet kapital	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 210 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 210 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>369 747</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 934 885</b>

## 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

Föreningen har värdeår 2008 och betalar därmed halv fastighetsskatt om 669 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	2018	2017
Hysesintäkter, lokaler	22 620	14 782
Hysesintäkter, p-platser	462 308	461 246
Årsavgifter, bostäder	4 359 037	4 762 284
Övriga intäkter	1 298	43 319
<b>Summa</b>	<b>4 845 263</b>	<b>5 281 630</b>

<b>Not 3, Fastighetskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Besiktning och service	90 461	88 872
Bredband	183 504	0
El värmepumpar	161 580	0
Fastighetsel	100 525	235 337
Fastighetsförsäkringar	49 325	66 020
Fastighetsskatt	52 104	51 246
Fastighetsskötsel	86 845	102 932
Fjärrvärme	274 230	244 989
Planerade underhåll	538 483	0
Reparationer	64 688	277 774
Snöskottning	58 187	65 688
Sophämtning	137 910	136 688
Städning	62 912	62 912
Vatten	226 184	232 423
Övrigt	5 045	20 365
<b>Summa</b>	<b>2 091 983</b>	<b>1 585 247</b>

<b>Not 4, Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ekonomisk Förvaltning	87 538	85 514
Förbrukningsmaterial	62 385	12 504
Konsultkostnader	7 350	3 000
Revisionsarvoden	16 543	16 250
Övriga förvaltningskostnader	-5 821	271 462
<b>Summa</b>	<b>167 994</b>	<b>388 730</b>

<b>Not 5, Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Sociala avgifter	28 314	23 468
Styrelsearvoden	91 000	89 600
Vice värdsarvode	12 600	0
Övriga arvoden	0	17 097
<b>Summa</b>	<b>131 914</b>	<b>130 165</b>

<b>Not 6, Byggnad och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<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>	-16 068 189	-1 445 605
Årets avskrivning	-1 445 605	-14 622 584
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-17 513 794</b>	<b>-16 068 189</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>167 991 494</b>	<b>169 437 099</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>30 314 960</i>	<i>30 314 960</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	63 000 000	63 000 000
Taxeringsvärde mark	17 200 000	17 200 000
<b>Summa</b>	<b>80 200 000</b>	<b>80 200 000</b>

<b>Not 7, Maskiner och inventarier</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	2 807 170	0
Inköp	0	2 807 170
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>2 807 170</b>	<b>2 807 170</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-137 373	0
Avskrivningar	-114 933	-137 373
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-252 306</b>	<b>-137 373</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>2 554 864</b>	<b>2 669 797</b>

<b>Not 8, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
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	2019-06-04	0,68 %	22 500 000	23 833 334
SBAB	2021-06-11	1,17 %	2 240 000	2 730 000
<b>Summa</b>			<b>70 740 000</b>	<b>71 950 000</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>280 000</i>	<i>280 000</i>

<b>Not 9, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
El	12 702	0
Förutbetalda avgifter/hyror	46 442	101 730
Uppvärmning	31 789	0
Utgiftsräntor	77 792	70 005
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	141 475	113 344
<b>Summa</b>	<b>310 200</b>	<b>285 079</b>

<b>Not 10, Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	86 250 000	86 250 000
<b>Summa</b>	<b>86 250 000</b>	<b>86 250 000</b>

### Not 11, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

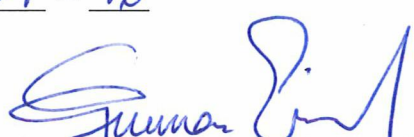
Under 2019 fortsätter föreningen, enligt plan, att behandla resterande takvåningsfasader.

### Underskrifter

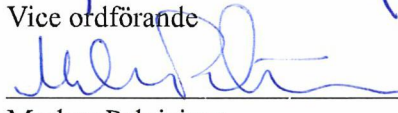
Kungälv, 2019 - 04 - 16

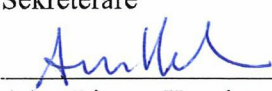
Ort och datum

  
Gerry Esbjörnsson  
Ordförande

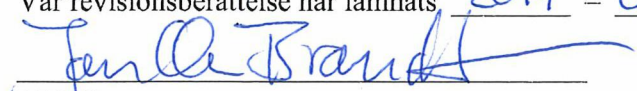
  
Gunnar Erixon  
Vice ordförande

  
Leah Hafner  
Sekreterare

  
Markus Palviainen  
Sekreterare

  
Anna Linnea Krooks  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 24

  
KPMG  
Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kungstibble för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka 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

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

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

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
  - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kungstibble för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 24 april 2019

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor