

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kungstibble

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta 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 2017-06-13 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 |
| Gatas Danho | Ledamot |
| Leah Hafner | Ledamot |
| Markus Palviainen | Ledamot |

| | |
|-----------------|-----------|
| Evert Karlsson | Suppleant |
| Stefan Ångström | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

| | |
|-------------------|-----------------|
| Henrik Ljungström | |
| Dan Davidsson | Sammanställande |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-11.

Extra föreningsstämma hölls 2017-05-06. Ändring av stadgar med anledning av lagändringar..

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 bostadsrättslägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via kombinerad bergvärme och fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 4 flerbostadshus.

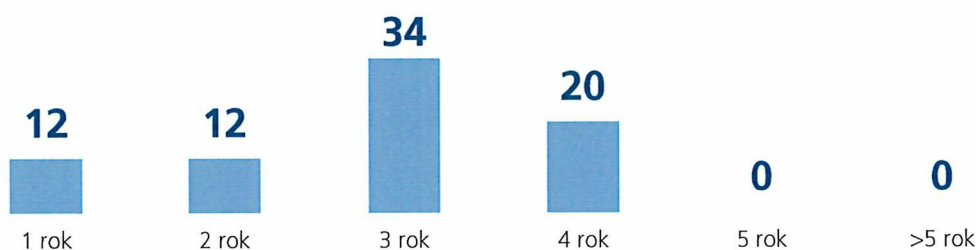
Värdeåret är 2008.

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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|--|------|-----------------------------|
| Åtgärdat läckage bakom WC | 2017 | Delvis täckt av försäkring. |
| Tätning av skarvar på norra fasaden, Enbärsvägen 5 | 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 | År |
|--|-------------|
| Målning av träfasader på takvåningar. | 2018 - 2020 |
| Besiktning och underhåll av fasadskarvar | 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. | Sveriges BostadsrättsCentrum AB |

Föreningens ekonomi

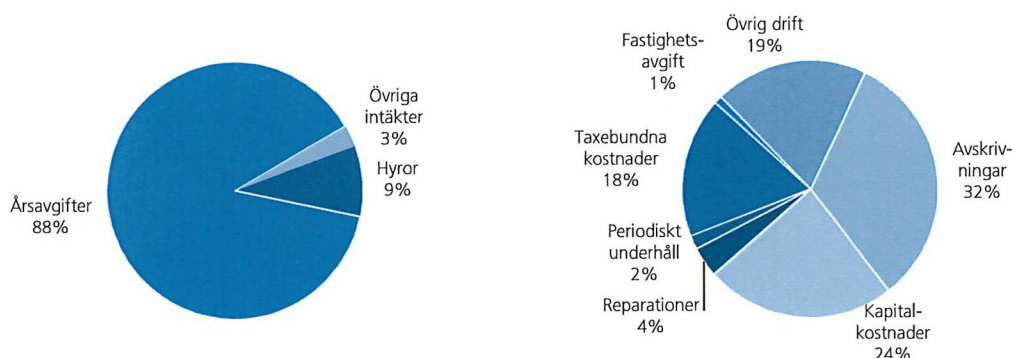
Ett av föreningens "gamla" fasta lån omsattes i juni till ett lån med rörlig 3 månaders ränta löpande på 1 år. Styrelsen beslutade dessutom att använda föreningens överlikviditet till att göra en amortering (1 MSEK) på ovanstående lån under 2018 och att göra januari månad avgiftsfri.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2017 | 2016 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 2 572 909 | 2 630 810 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 5 384 966 | 4 824 977 |
| Finansiella intäkter | 8 274 | 8 356 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 164 137 |
| Ökning av långfristiga skulder | 0 | 1 730 000 |
| | 5 393 241 | 6 727 470 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 2 104 142 | 2 416 076 |
| Finansiella kostnader | 1 165 555 | 1 573 671 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 0 | 2 763 070 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 110 287 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 613 334 | 0 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 407 694 | 32 554 |
| | 4 401 011 | 6 785 370 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 3 565 139 | 2 572 909 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 992 230 | -57 901 |

*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 1 315 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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2017 är första året med den nya bergvärmeanläggningen i drift. Anläggningen har fungerat utan mankemang. Endast några smärre justeringar har behövt göras. Föreningen köper nu endast fjärrvärme för produktion av varmvatten och viss uppvärmning vid "köldknäppar". Inköpen av fjärrvärme har under året minskat med drygt 50% och totala inköpen av energi var drygt 30 % lägre än tidigare år.

Vid några tillfällen under senare år har lägenheter på Enbärsvägen 5 och 7 drabbats av vatteninträngning vid kraftigt regn med blåst. Under året träffades en överenskommelse med entreprenören BTH BYGG AB om slutlig åtgärd av problemen. Efter noggrann läcksökning konstaterades orsakerna till vatteninträngningen härröra från bristfällig tätning vid fönster på två taklägenheter samt bristfälliga skarvar på en av fasaderna. Såväl fönstertätning som fasadskarvar och skador i de drabbade lägenheterna åtgärdades av BTH utan kostnad för föreningen.

Under året upptäcktes också ett "dolt" fel i en av lägenheterna. En rörskarv bakom väggen i en WC-modul hade stått och läckt en längre tid med mögelangrepp som följd. Vid tiden för byggandet av föreningens hus fanns inga föreskrifter om nödvändighet av inspektionsmöjligheter av utrymmet bakom WC-väggarna. Reparationerna täcktes därför av föreningens försäkring. Eftersom föreningen blev medveten om att sådana fel kan uppkomma kommer samma fel, i framtiden, ej att täckas av försäkringen. Styrelsen beslutade därför att installera inspektionsluckor för utrymmet bakom alla badrum och WC i föreningens hus. Under hösten installerades sådana luckor i alla lägenheter.

Under november månad placerades radonmätningdosor i 30 av våra hushåll. Mätningen sker framförallt i marklägenheter i avsikt att säkerställa att våra hus inte bestrålas av radon. Mätningen kommer att pågå en bit in på nästa år.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 78 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 122 st
Tillkommande medlemmar: 14 st
Avgående medlemmar: 18 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 118 st

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 784 | 718 | 784 | 770 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 11 842 | 11 943 | 11 658 | 11 713 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 39 | 18 | 15 | 15 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 40 | 86 | 102 | 100 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 38 | 33 | 37 | 33 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 192 | 259 | 308 | 387 |
| Soliditet (%) | 59 | 58 | 59 | 59 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 554 | -606 | -68 | -531 |
| Nettoomsättning (tkr) | 5 282 | 4 790 | 5 251 | 5 117 |

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 | 1 572 684 | 280 000 | -261 168 | 1 553 852 |
| S:a bundet eget kapital | 126 561 919 | 280 000 | -261 168 | 126 543 087 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -23 880 381 | -280 000 | -345 261 | -23 255 120 |
| Årets resultat | 553 796 | 553 796 | 606 429 | -606 429 |
| S:a ansamlad förlust | -23 326 585 | 273 796 | 261 168 | -23 861 549 |
| S:a eget kapital | 103 235 334 | 553 796 | 0 | 102 681 538 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|--------------------|
| årets resultat | 553 796 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -23 600 381 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -280 000 |
| summa balanserat resultat | -23 326 585 |

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

| |
|--------------------|
| 82 079 |
| -23 224 506 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2017 | 2016 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 5 281 672 | 4 789 644 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 103 294 | 35 333 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 384 966 | 4 824 977 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 600 750 | -1 753 381 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -373 226 | -543 979 |
| Personalkostnader | Not 6 | -130 165 | -118 715 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 569 748 | -1 450 015 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 673 890 | -3 866 091 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 711 077 | 958 887 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 8 274 | 8 356 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 165 555 | -1 573 671 |
| Summa finansiella poster | | -1 157 281 | -1 565 315 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 553 796 | -606 429 |
| ÅRETS RESULTAT | | 553 796 | -606 429 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 172 080 436 | 170 882 704 |
| Pågående byggnation | Not 9 | 0 | 2 763 070 |
| Maskiner och inventarier | Not 10 | 26 460 | 30 870 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 172 106 896 | 173 676 644 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 172 106 896 | 173 676 644 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 2 355 | 8 152 |
| Övriga fordringar | Not 11 | 81 251 | 1 543 296 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 13 793 | -10 823 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 97 399 | 1 540 625 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 2 527 028 | 1 019 397 |
| Klientmedel | | 1 038 111 | 0 |
| Summa kassa och bank | | 3 565 139 | 1 019 397 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 3 662 538 | 2 560 022 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 175 769 434 | 176 236 666 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| 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 | 1 572 684 | 1 553 852 |
| Summa bundet eget kapital | | 126 561 919 | 126 543 087 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -23 880 381 | -23 255 120 |
| Årets resultat | | 553 796 | -606 429 |
| Summa fritt eget kapital | | -23 326 585 | -23 861 549 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 103 235 334 | 102 681 538 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 48 170 000 | 72 563 334 |
| Summa långfristiga skulder | | 48 170 000 | 72 563 334 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 23 780 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 196 001 | 203 918 |
| Skatteskulder | | 100 698 | 97 890 |
| Övriga skulder | | 2 322 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 285 079 | 689 985 |
| Summa kortfristiga skulder | | 24 364 100 | 991 793 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 175 769 434 | 176 236 666 |

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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 | 2017 | 2016 |
|-------------------------|----------|------------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |
| Fastighetsförbättringar | 10-20 år | 10 - 20 år |
| Bergvärmeanläggning | 25 år | 25 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2017 | 2016 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 4 762 284 | 4 365 463 |
| Hysesbortfall | 0 | -42 388 |
| Hyror lokaler | 7 582 | 27 900 |
| Hyror parkering | 461 246 | 398 344 |
| Hyror förråd | 7 200 | 1 500 |
| Överlåtelse/pantsättning | 24 316 | 36 602 |
| Överlåtelse | 4 480 | 0 |
| Pantsättning | 1 792 | 0 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 12 731 | 2 215 |
| Öresutjämning | 43 | 8 |
| | 5 281 672 | 4 789 644 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2017 | 2016 |
|-----------------------|----------------|---------------|
| Försäkringsersättning | 66 729 | 0 |
| Övriga intäkter | 36 565 | 35 333 |
| | 103 294 | 35 333 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2017 | 2016 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 4 980 | 4 785 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 80 352 | 67 056 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 17 600 | 8 400 |
| | Snöröjning/sandning | 65 688 | 71 156 |
| | Städning entreprenad | 48 127 | 52 974 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 14 785 | 16 015 |
| | Hissbesiktning | 11 002 | 0 |
| | Myndighetstillsyn | 10 737 | 0 |
| | Gemensamma utrymmen | 1 357 | 399 |
| | Gård | 6 365 | 1 169 |
| | Serviceavtal | 77 870 | 74 422 |
| | Förbrukningsmateriel | 12 504 | 11 984 |
| | Teleport/hissanläggning | 12 884 | 0 |
| | Fordon | 329 | 0 |
| | | 364 580 | 308 360 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 54 356 | 0 |
| | Lås | 30 049 | 3 362 |
| | Installationer | 0 | 44 867 |
| | VVS | 14 396 | 0 |
| | Ventilation | 16 256 | 1 625 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 2 500 | 0 |
| | Tak | 12 469 | 0 |
| | Mark/gård/utemiljö | 14 000 | 8 670 |
| | Vattenskada | 40 362 | 0 |
| | | 184 388 | 58 524 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 82 079 | 261 168 |
| | | 82 079 | 261 168 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 235 337 | 111 505 |
| | Värme | 244 989 | 525 260 |
| | Vatten | 232 423 | 202 736 |
| | Sophämtning/renhållning | 136 688 | 148 811 |
| | | 849 437 | 988 312 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 66 020 | 85 215 |
| | Självrisk | 3 000 | 0 |
| | Övriga fastighetskostnader | 0 | 2 350 |
| | | 69 020 | 87 565 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 51 246 | 49 452 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 600 750 | 1 753 381 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2017 | 2016 |
|--------------|---|------------------|------------------|
| | Kreditupplysning | 2 188 | 1 314 |
| | Tele- och datakommunikation | 251 715 | 304 736 |
| | Juridiska åtgärder | 0 | 50 211 |
| | Inkassering avgift/hyra | 4 675 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 16 250 | 2 450 |
| | Föreningskostnader | 1 100 | 2 600 |
| | Styrelseomkostnader | 3 675 | 4 300 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 1 599 | 601 |
| | Förvaltningsarvode | 72 174 | 116 414 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 6 786 | 18 506 |
| | Administration | 6 554 | 7 674 |
| | Korttidsinventarier | 0 | 22 153 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 6 510 | 13 020 |
| | | 373 226 | 543 979 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2017 | 2016 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och övriga arvoden | 106 400 | 95 719 |
| | Kostnadsersättningar | 297 | 0 |
| | Sociala kostnader | 23 468 | 22 996 |
| | | 130 165 | 118 715 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2017 | 2016 |
| | Byggnad | 1 429 465 | 1 429 465 |
| | Förbättringar | 135 873 | 16 140 |
| | Inventarier | 4 410 | 4 410 |
| | | 1 569 748 | 1 450 015 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|--|--------------------|--------------------|
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 173 584 296 | 173 584 296 |
| | Nyanskaffningar | 2 763 070 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 176 347 366 | 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 | -14 622 584 | -13 176 979 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -1 565 338 | -1 445 605 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -16 187 922 | -14 622 584 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 172 080 436 | 170 882 704 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 30 314 960 | 30 314 960 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 63 000 000 | 63 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 17 200 000 | 17 200 000 |
| | | 80 200 000 | 80 200 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 80 200 000 | 80 200 000 |
| | | 80 200 000 | 80 200 000 |
| Not 9 | PÅGÅENDE BYGGNATION | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Pågående nybyggnation | 0 | 291 875 |
| | Pågående om- och tillbyggnad | 0 | 2 471 195 |
| | | 0 | 2 763 070 |
| Not 10 | MASKINER OCH INVENTARIER | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | 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 | -13 230 | -8 820 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -4 410 | -4 410 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -17 640 | -13 230 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 26 460 | 30 870 |

| Not 11 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2017-12-31 | 2016-12-31 | | |
|---------------|---|-------------------|-------------------|----------------------------------|------------|
| | Kundfordringar | 2 464 | 0 | | |
| | Skattekonto | 78 787 | 3 | | |
| | Klientmedel | 0 | 1 554 116 | | |
| | | 0 | -10 823 | | |
| | | 81 251 | 1 543 296 | | |
| Not 12 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2017-12-31 | 2016-12-31 | | |
| | Q - Park Q4 | 13 794 | -10 823 | | |
| | | 13 794 | -10 823 | | |
| Not 13 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2017-12-31 | 2016-12-31 | | |
| | Vid årets början | 1 553 852 | 1 013 852 | | |
| | Reservering enligt stadgar | 280 000 | 280 000 | | |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 260 000 | | |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 | | |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -261 168 | 0 | | |
| | Vid årets slut | 1 572 684 | 1 553 852 | | |
| Not 14 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | 2017-12-31 | 2016-12-31 | Villkors- ändringsdag | |
| | | Räntesats | Belopp | Belopp | |
| | | 2017-12-31 | 2017-12-31 | 2016-12-31 | |
| | SBAB | 1,540 % | 23 500 000 | 23 500 000 | 2020-06-12 |
| | SBAB | 0,570 % | 23 500 000 | 23 833 334 | 2018-06-04 |
| | SBAB | 1,510 % | 22 500 000 | 22 500 000 | 2021-03-18 |
| | SBAB | 1,170 % | 2 450 000 | 2 730 000 | 2021-06-11 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 71 950 000 | 72 563 334 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -23 780 000 | 0 | |
| | | | 48 170 000 | 72 563 334 | |
| Not 15 | STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE | 2017-12-31 | 2016-12-31 | | |
| | Fastighetsinteckningar | 86 250 000 | 86 250 000 | | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 68 883 330 kr.

| Not 16 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Arvoden | 89 600 | 66 450 |
| | Sociala avgifter | 23 744 | 19 900 |
| | Ränta | 70 005 | 121 579 |
| | Avgifter och hyror | 101 730 | 482 056 |
| | | 285 079 | 689 985 |

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under kommande 1-3 år planeras ommålning av fasaderna på någon eller några av våra takvåningar samt genomgång av fasadskarvar för fastställande av renoveringsbehov.

Styrelsens underskrifter

Kungsängen den 10/11 2018



Gerry Esbjörnsson
Ordförande



Gunnar Erixon
Vice ordförande



Gatas Danho
Ledamot



Leah Hafner
Ledamot



Markus Palviainen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/11 2018



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 2017.

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 2017 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 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

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 revisorssed 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 professionell 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. Risken 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 2017 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 revisionsred 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 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.

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 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 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 22 april 2018



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor