

Årsredovisning 2020

BRF KUNGSTIBBLE

769615-4298



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KUNGSTIBBLE

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Noter

SIDA:

4

10

11

13

14

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



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.

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

VALBEREDNING

Ingen

FIRMATECKNING

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

REVISORER

Elina Öberg Auktoriserad revisor KPMG

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-07. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

FASTIGHETEN

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

Fullvärdesförsäkring finns hos Brandkontoret i Stockholm. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via kombinerad bergvärme och fjärrvärme.

TEKNISK STATUS

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2059. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

UTFÖRT UNDERHÅLL	ÅR	KOMMENTAR
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 inspektionsluckor för bad o WC	2017	Föreb. UH
Åtgärd mot vatteninträngning via taklägenheter	2017	Garanti
Prognosstyrning värme	2016	
Utbyte av socklar på alla husgrunder	2016	Föreb. UH
Installation av Bergvärme	2016	
LED-ljuskällor i hissplan/entréer	2015	
Utbyggnad lägenhetsförråd	2014	
Målning av entréer	2013	
Installation av MOLOK-system för hushållsavfall	2013	

PLANERAT UNDERHÅLL

Inget större underhåll är planerat under 2020.

AVTAL MED

LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Fastighetsjour	Driftia
Fastighetsskötsel (löpande)	Evert Karlsson
Städning	Bro Bålsta Städarna AB
Markskötsel	Micke & Kent Trädgård AB
TV / Bredband	Telia Sonera AB
EL/Varmvatten	E.ON Sverige AB

Geovärme Gerox
Vatten och avfall Upplands-Bro Kommun

FÖRENINGENS EKONOMI

Januari månad blev årets avgiftsfria månad och styrelsen valde att omsätta ett av sina lån till fast ränta i 5 år från 2020-06-30. Samtidigt gjordes en extra amortering på 1,0 MSEK. Föreningen har nu haft oförändrad årsavgift sedan 2014 och varje år sedan 2016 även en avgiftsfri månad. Kostnadsökningen för fjärrvärmen stannade på knappa 3% mot ursprungligen befarade 60%! Mer om detta nedan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tillsammans med BRf:er i Kallhäll bildade vi under januari gemensam front i förhandlingar med Eon om de nya oacceptabla prishöjningarna av fjärrvärmehöjningarna. Inledande aktiviteter bestod i att sprida och informera myndigheter och beslutsfattare om Eon:s upprörande taxehöjningar 2020. En pressrelease sändes också ut. Dagens Industri nappade och skrev en artikel med intervjuer av grupprepresentant och chef på Eon. Brf-gruppen förhandlade sedan med Eon i mitten av januari. Eon erbjöd så småningom en ny typ av effektprisavtal som bygger på att vi väljer en högsta medeleffekt. Vi betalar sedan alltid för den valda medeleffekten, även om vi underskrider, och blir bestraffade om vi överskrider. Bestrafningen vid överskriden effekt är en-och-en halv gång effektpriset. Eon aviserar att 2021 ökar bestraffningen till tre gånger effektpriset. Styrelsen träffade avtal för 2020 med en vald medeleffekt på 37 kW, vilket motsvarar förbrukningen 2019.

Det gångna året präglades i övrigt till största delen av Covid-19 utbrottet, styrelsens möten ägde rum on-line och föreningsstämman hölls utomhus bakom ett av föreningens hus.

På grund av ökad trafik framför husen tvingades föreningen också att installera permanenta farthinder i asfalt på "lilla" Enbärsvägen.

Styrelsen inledde ett arbete gällande införandet av bergvärme även för varmvatten och el-panna för "spetsvärme". Syftet var att åstadkomma en ytterligare frikoppling av fjärrvärmelieferanser. Mot bakgrund av förhandlingsresultaten för Eon:s leveranser har arbetet med "egen" varmvattenproduktion, tills vidare, lagts på is.

I samband med ett sådant införande aktualiseras också frågan om ett rättvisare och spartierande system för varmvattenförbrukning. Styrelsen undersökte hur ett system för individuell debitering av varmvatten (IMD) skulle kunna införas. Utredningen visade att ett sådant system inte kan försvaras ekonomiskt. Till stor del beroende på den existerande konstruktionen av varmvattendistributionen i föreningens hus.

Under året utfördes en obligatoriska ventilationskontroll även kallad OVK. En funktionskontroll som skall utföras på ventilationssystem i svenska byggnader enligt plan- och bygglagen och plan- och byggförordningen vart sjätte år. Dessutom genomfördes en brandsäkerhetskontroll på föreningens hus innefattande test av samtliga rökluckor.



MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 111 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 112 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 846 156	4 833 836	4 845 263	5 281 672
Resultat efter fin. poster	239 655	-59 317	42 188	553 796
Soliditet, %	60	60	59	58
Yttre fond	1 481 760	1 607 605	1 770 605	1 572 684
Taxeringsvärde	96 400 000	96 400 000	80 200 000	80 200 000
Bostadsyta, kvm	6 076	6 076	6 076	6 076
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	682	682	717	784
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 127	11 338	11 643	11 842
Genomsnittlig skuldränta, %	1,29	1,34	1,25	1,61

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	103 524 800	-	-	103 524 800
Upplåtelseavgifter	10 228 700	-	-	10 228 700
Fond, yttre underhåll	1 607 605	-	-125 845	1 481 760
Uppskrivningsfond	11 235 735	-	-	11 235 735
Balanserat resultat	-23 319 318	-59 317	125 845	-23 252 790
Årets resultat	-59 317	59 317	239 655	239 655
Eget kapital	103 218 205	0	239 655	103 457 860

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanseras i ny räkning-23 157 942

Balanserat resultat	-23 252 790
Årets resultat	239 655
Totalt	-23 013 135

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	280 000
Balanseras i ny räkning	-23 293 135

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		4 846 156	4 833 836
Rörelseintäkter		86 423	79 138
Summa rörelseintäkter		4 932 579	4 912 974
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3	-1 900 531	-2 177 774
Övriga externa kostnader	4	-182 447	-145 919
Personalkostnader	5	-172 111	-160 177
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 560 540	-1 560 540
Summa rörelsekostnader		-3 815 628	-4 044 411
RÖRELSERESULTAT		1 116 951	868 563
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 014	7 878
Räntekostnader och liknande resultatposter		-883 309	-935 758
Summa finansiella poster		-877 296	-927 880
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		239 655	-59 317
ÅRETS RESULTAT		239 655	-59 317

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	165 100 286	166 545 890
Maskiner och inventarier	7	2 324 992	2 439 928
Summa materiella anläggningstillgångar		167 425 278	168 985 818
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		167 425 278	168 985 818
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 985	19 793
Övriga fordringar		11 734	114 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		125 750	57 700
Summa kortfristiga fordringar		140 469	192 120
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 332 241	4 015 718
Summa kassa och bank		4 332 241	4 015 718
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 472 710	4 207 838
SUMMA TILLGÅNGAR		171 897 988	173 193 656

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		113 753 500	113 753 500
Uppskrivningsfond		11 235 735	11 235 735
Fond för yttre underhåll		1 481 760	1 607 605
Summa bundet eget kapital		126 470 995	126 596 840
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-23 252 790	-23 319 318
Årets resultat		239 655	-59 317
Summa fritt eget kapital		-23 013 135	-23 378 635
SUMMA EGET KAPITAL		103 457 860	103 218 205
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	43 500 000	68 610 000
Summa långfristiga skulder		43 500 000	68 610 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		24 110 000	280 000
Leverantörsskulder		267 747	205 832
Skatteskulder		218 868	159 510
Övriga kortfristiga skulder		0	-1 343
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	343 513	721 452
Summa kortfristiga skulder		24 940 128	1 365 451
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		171 897 988	173 193 656

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	4 015 718	3 934 885
Resultat efter finansiella poster	239 655	-59 317
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 560 540	1 560 540
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 800 195	1 501 223
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	51 651	-17 816
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-255 323	447 426
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 596 523	1 930 833
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 280 000	-1 850 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 280 000	-1 850 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	316 523	80 833
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 332 241	4 015 718

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	0	600
Hysesintäkter, lokaler	23 224	22 368
Hysesintäkter, p-platser	415 765	427 947
Årsavgifter, bostäder	4 143 249	4 142 409
Övriga intäkter	266 921	240 511
Summa	4 849 159	4 833 836

NOT 3, FASTIGHETSKOSTNADER	2020	2019
Besiktning och service	140 934	118 202
Bredband	254 032	253 642
El till Centralen	19 715	0
El värmepumpar	133 722	156 665
Fastighetsel	58 267	106 490
Fastighetsförsäkringar	73 587	72 950
Fastighetsskatt	111 462	107 406
Fastighetsskötsel	76 500	89 144
Fjärrvärme	263 962	251 471
Kabel-TV	8 128	0
Planerade underhåll	135 193	405 845
Snöskottning	23 999	72 439
Sophämtning	133 055	148 796
Städning	45 359	49 359
Trädgårdsarbete	15 832	2 128
Vatten	234 478	196 704
Övriga rep./underhåll	104 006	143 632
Övrigt	68 301	2 901
Summa	1 900 531	2 177 774

NOT 4, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	30 932	8 945
Kameral förvaltning	86 252	84 184
Konsultkostnader	4 900	7 350
Revisionsarvoden	17 250	16 875
Övriga förvaltningskostnader	43 113	28 565
Summa	182 447	145 919

NOT 5, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Löner, tjänstemän	16 800	16 800
Sociala avgifter	32 062	27 377
Styrelsearvoden	123 249	116 000
Summa	172 111	160 177

NOT 6, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	185 505 288	185 505 288
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	185 505 288	185 505 288
Ingående ackumulerad avskrivning	-18 959 398	-17 513 794
Årets avskrivning	-1 445 604	-1 445 604
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 405 002	-18 959 398
Utgående restvärde enligt plan	165 100 286	166 545 890
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	30 314 960	30 314 960
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	76 000 000	76 000 000
Taxeringsvärde mark	20 400 000	20 400 000
Summa	96 400 000	96 400 000

NOT 7, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 807 170	2 807 170
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 807 170	2 807 170
Ingående ackumulerad avskrivning	-367 242	-252 306
Avskrivningar	-114 936	-114 936
Utgående ackumulerad avskrivning	-482 178	-367 242
Utgående restvärde enligt plan	2 324 992	2 439 928

NOT 8, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
SBAB	2021-03-18	1,51 %	22 500 000	22 500 000
SBAB	2025-05-09	1,03 %	22 500 000	23 500 000
SBAB	2023-05-10	1,10 %	21 000 000	21 000 000
SBAB	2021-06-11	1,17 %	1 610 000	1 890 000
Summa			67 610 000	68 890 000
Varav kortfristig del			24 110 000	
<i>Av kortfristig del amorteras inom 12 månader</i>			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 2021 omsätts vid förfall

NOT 9, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	3 585	5 288
Förutbetalda avgifter/hyror	68 500	444 903
Städning	1	1
Uppvärmning	32 893	29 888
Utgiftsräntor	66 876	79 272
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	171 658	162 100
Summa	343 513	721 452

NOT 10, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	86 250 000	86 250 000
Summa	86 250 000	86 250 000

NOT 11, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

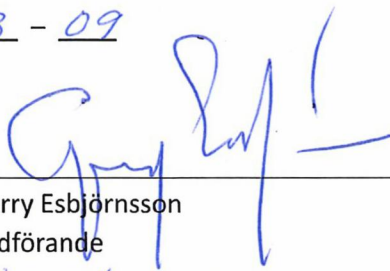
Efter omförhandling med Eon för fjärrvärmeleverans skrevs ett nytt avtal, för 2021, med samma medeleffekt som 2020. Eon backar även från tidigare avisering av dubblerad straffavgift. Den generella taxan får dock en ny utformning mellan hög- och lågtaxemånader, vilket i sig kan ge föreningen en ökad kostnad på 2,5%. I mars 2021 förfaller ännu ett av föreningens lån och skall omförhandlas. Vår bergvärmeanläggning kommer i höst att passera den 5-åriga garantitiden då service och tillsyn ingått i leverantörens åtagande. Under året måste föreningen därför avtala om hur fortsatt service skall ske. Föreningens "gröna" investeringslån för bergvärmeanläggningen skall också omförhandlas.

Underskrifter

Kungsängen, 2021 - 03 - 09
Ort och datum




Anna Linnea Krooks
Sekreterare



Gerry Esbjörnsson
Ordförande



Gunnar Erixon
Vice ordförande

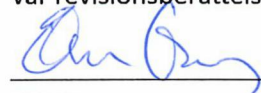


Kim Eriksson
Ledamot



Markus Palviainen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 03 - 18



KPMG
Elina Öberg
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 2020.

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 2020 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 2020 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

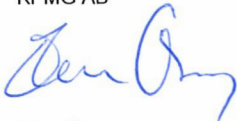
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse 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 2021-03-18

KPMG AB



Elina Öberg

Auktoriserad revisor