

Årsredovisning 2024

Brf Kungstibble

769615-4298



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kungstibble

Styrelsen upprättat härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplýsning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 kommer 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.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Kungsängen.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-01-15 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungsängen-Tibble 20:1	-	Upplands-Bro

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2008

Föreningen har 78 bostadsrätter om totalt 6 076 kvm och 1 lokal om 0 kvm. Byggnadernas totalyta är 6076 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gerry Esbjörnsson	Ordförande
Anna-Lena Sjölander	Styrelseledamot
Johan Wahlberg	Styrelseledamot
Mati-Ur-Rehman Khan	Styrelseledamot
Olle Gunnar Erixon	Styrelseledamot
Anneli Pettersson Xavier	Suppleant
Lars Evert Karlsson	Suppleant
Sara Nilsson	Suppleant

Valberedning

Finns ej

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening av ledamöterna

Revisorer

Ludwig Holmgren Auktoriserad revisor LH Revus

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2059. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Invändig målning av entréer, tvättning och bättring av målning i hissplan, slipning och ytbehandling av golv i entréer och hissar samt målning/ytbehandling av skärmtak för entréer.
Uppgradering av hissarnas nödtelefoner till 4G med anledning av 3G-nätets nedstängning.
- 2023 ● Stamspolning, rörinspektion och montering av fuktvarnare under alla diskbänkar samt rengöring av ventilationskanaler och byte av lgh-filter
- 2022 ● Upprustning och förbättring av takrännornas och stuprörs avledningsförmåga
- 2021 ● Förebyggande omfogning av samtliga fasadskarvar. Startades 2020
- 2020 ● Installation av automatiska dörröppnare och låstagggar samt installation av förvaringssystem i cykel- och barnvagnsrum
- 2019 ● Tätning och ny skyddsduk på takterrasserna, hus 5 och 7, samt målning av samtliga takvåningsfasader och takfötter
- 2018 ● Anläggning av asfalterade farthinder på Enbärsvägen och installation av utrymningsbelysning trapphus samt installation och reparation av radonutsug E1 och E3 efter radonmätning
- 2017 ● Tätning av fasadskarvar på norra fasaden, hus 5, samt montering av inspektionsluckor för bad o WC
- 2016 ● Installation av Bergvärme och utbyte av socklar på alla husgrunder
- 2015 ● LED-ljuskällor i hissplan/entréer
- 2014 ● Utbyggnad av lgh-förråd
- 2013 ● Målning av entréer och installation av MOLOK-system för sopor

Planerade underhåll

- 2025 ● Utbyte av skiljeväggar för terrasser på 6:e våningarna.



Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO AB
El	Telinet AB
El- och fjärrvärme	Eon
Fastighetsjour	Driftia
Mark och trädgård	MK Trädgård
Service, underhåll och jourtjänst hissar	Kone AB
Städning	Bro-Bålsta Städarna AB
TV / Bredband	Telia Sonera AB
Vatten och avfall	Upplands-Bro Kommun

Övrig verksamhetsinformation

Under året har entréerna i våra hus målats om och alla fondväggar på hissplanen har tvättats. I samband med tvättningen har eventuella skador på väggarna lagats och målningen bättrats. Dessutom har slipning och ytbehandling av golv i entréer och hissar utförts. På skärmtaken över entréerna har en översyn av rostskador samt målning/ytbehandling av gjorts.

Eftersom 3G-nätet kommer att stängas ned gjordes även en uppgradering av hissarnas nödtelefoner till 4G.

Föreningen fortsatte även detta år med föreningsstämman utomhus och genomförde också en traditionell städdag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har haft oförändrad årsavgift sedan 2014 och har sedan 2016 kunnat erbjuda en avgiftsfri månad tack vare föreningens goda ekonomi och det låga ränteläget. För 2024 har ränteläge och taxebundna kostnader stigit kraftigt (el +18 %, fjv +12%, vatten/avfall +31%) och den långa och kalla vintern medförde ökade kostnader för snö- och halkbekämpning kraftigt. Ökningen av kostnader har kunnat balanseras av att någon fri avgiftsmånad inte erbjöds under året.

Övriga uppgifter

I dagsläget finns 7 st laddplatser installerade, 4 st för laddhybridbilar och 3 st helebilar. Föreningen har kapacitet för ytterligare installationer.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 107 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 8 överlåtelse.



Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 275 750	5 268 810	4 849 501	4 845 721
Resultat efter fin. poster	-169 348	328 178	-54 535	-102 943
Soliditet (%)	62	62	61	61
Yttre fond	1 839 586	1 671 047	1 704 260	1 761 760
Taxeringsvärde	118 400 000	118 400 000	118 400 000	96 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	788	788	785	785
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,2	87,7	96,7	95,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 204	10 204	10 706	10 752
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 204	10 204	10 706	10 752
Sparande per kvm totalyta, kr	265	339	309	295
Elkostnad per kvm totalyta, kr	59	49	44	41
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	60	53	42	55
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	55	42	41	40
Energikostnad per kvm totalyta, kr	173	144	127	135
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,92	1,63	1,13	1,14
Räntekänslighet (%)	12,95	12,95	13,63	13,69

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.



Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Ett negativt bokfört resultat som beror på stora avskrivningar är inte negativt för föreningen eftersom avskrivningar är en redovisningsteknisk kostnad och inte en faktisk utbetalning. Avskrivningar speglar värdeminskningen av tillgångar över tid men påverkar inte kassaflödet. Föreningen har ett starkt kassaflöde trots ett bokföringsmässigt underskott. Ett starkt kassaflöde säkerställer att föreningen kan utföra nödvändigt underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	103 524 800	-	-	103 524 800
Upplåtelseavgifter	10 228 700	-	-	10 228 700
Fond, yttre underhåll	1 671 047	-	168 539	1 839 586
Uppskrivningsfond	11 235 735	-	-	11 235 735
Balanserat resultat	-23 359 900	328 178	-168 539	-23 200 262
Årets resultat	328 178	-328 178	-169 348	-169 348
Eget kapital	103 628 559	0	-169 348	103 459 211

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-23 200 262
Årets resultat	-169 348
Totalt	-23 369 610
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	340 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-222 340
Balanseras i ny räkning	-23 487 270
	-23 369 610

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 275 750	5 268 810
Övriga rörelseintäkter	3	89 234	191 594
Summa rörelseintäkter		5 364 984	5 460 404
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 439 588	-2 185 298
Övriga externa kostnader	9	-206 418	-177 212
Personalkostnader	10	-234 136	-214 045
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 556 124	-1 560 510
Summa rörelsekostnader		-4 436 266	-4 137 065
RÖRELSERESULTAT		928 717	1 323 339
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		95 951	37 901
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 194 017	-1 033 062
Summa finansiella poster		-1 098 066	-995 161
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-169 348	328 178
ÅRETS RESULTAT		-169 348	328 178

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	159 317 870	160 763 474
Maskiner och inventarier	13	1 869 694	1 980 214
Summa materiella anläggningstillgångar		161 187 564	162 743 688
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		161 187 564	162 743 688
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 209	62 069
Övriga fordringar	14	5 911	14 713
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	142 347	150 677
Summa kortfristiga fordringar		174 467	227 460
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 503 357	3 975 044
Summa kassa och bank		5 503 357	3 975 044
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 677 824	4 202 504
SUMMA TILLGÅNGAR		166 865 388	166 946 192

CS

LH

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		113 753 500	113 753 500
Uppskrivningsfond		11 235 735	11 235 735
Fond för yttre underhåll		1 839 586	1 671 047
Summa bundet eget kapital		126 828 821	126 660 282
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-23 200 262	-23 359 900
Årets resultat		-169 348	328 178
Summa fritt eget kapital		-23 369 610	-23 031 723
SUMMA EGET KAPITAL		103 459 211	103 628 559
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	39 500 000	62 000 000
Summa långfristiga skulder		39 500 000	62 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		22 500 000	0
Leverantörsskulder		264 355	245 404
Skatteskulder		251 082	242 424
Övriga kortfristiga skulder		-2 464	-2 299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	893 204	832 103
Summa kortfristiga skulder		23 906 177	1 317 632
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		166 865 388	166 946 192

CG

LL

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	928 717	1 323 339
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 556 124	1 560 510
	2 484 841	2 883 849
Erhållen ränta	95 951	37 901
Erlagd ränta	-1 194 017	-995 099
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 386 776	1 926 651
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	52 993	50 849
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	88 545	104 795
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 528 313	2 082 295
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-3 050 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-3 050 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 528 313	-967 705
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 975 044	4 942 749
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 503 357	3 975 044

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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 %

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 519 908	4 519 908
Hysesintäkter, lokaler	26 704	25 512
Hysesintäkter, p-platser	460 866	453 914
Kabel-TV/Bredband	266 760	268 161
Övriga intäkter	1 512	1 315
Summa	5 275 750	5 268 810

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-5	-1
Övriga rörelseintäkter	7 445	7 766
Statligt bidrag	6 255	9 765
Elprisstöd	0	93 021
Övriga intäkter	75 539	81 042
Summa	89 234	191 594

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	94 101	86 974
Städning	55 866	53 305
Besiktning och service	167 284	131 288
Trädgårdsarbete	608	1 934
Snöskottning	159 940	106 860
Övrigt	3 125	0
Summa	480 924	380 360

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	23 599	38 628
Bostäder VVS	0	2 631
Dörrar och lås/porttele	5 910	5 426
VA	0	12 100
Värme	3 075	4 600
Ventilation	0	21 275
Tak	0	23 238
Summa	32 584	107 898

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Trapphus/port/entré	167 340	0
VA	0	113 563
Ventilation	0	57 898
Hissar	55 000	0
Summa	222 340	171 461

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	355 891	300 227
Uppvärmning	362 164	322 589
Vatten	332 791	253 075
Sophämtning	159 946	161 609
Summa	1 210 792	1 037 500

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	96 691	89 847
Kabel-TV	0	23 281
Bredband	0	44 125
Bredband/Kabeltv	269 118	206 884
Fastighetsskatt	127 140	123 942
Summa	492 949	488 079

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	981	13 405
Övriga förvaltningskostnader	47 041	47 007
Juridiska kostnader	37 219	0
Revisionsarvoden	20 625	20 000
Ekonomisk förvaltning	100 552	96 800
Summa	206 418	177 212

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	169 999	159 251
Löner, arbetare	0	16 800
Löner, tjänstemän	29 600	0
Sociala avgifter	34 537	37 994
Summa	234 136	214 045

98
WA

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 188 504	1 032 501
Övriga räntekostnader	5 513	561
Summa	1 194 017	1 033 062

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	185 505 288	185 505 288
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	185 505 288	185 505 288
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-24 741 814	-23 296 210
Årets avskrivning	-1 445 604	-1 445 604
Utgående ackumulerad avskrivning	-26 187 418	-24 741 814
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	159 317 870	160 763 474
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>30 314 960</i>	<i>30 314 960</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	95 000 000	95 000 000
Taxeringsvärde mark	23 400 000	23 400 000
Summa	118 400 000	118 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 807 170	2 807 170
Utgående anskaffningsvärde	2 807 170	2 807 170
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-826 956	-712 050
Avskrivningar	-110 520	-114 906
Utgående avskrivning	-937 476	-826 956
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 869 694	1 980 214

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 012	912
Övriga fordringar	4 899	13 801
Summa	5 911	14 713

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 577	94 232
Försäkringspremier	32 693	31 307
Vatten	0	0
Förvaltning	26 077	25 138
Summa	142 347	150 677

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
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	2028-03-17	3,73 %	18 500 000	18 500 000
Summa			62 000 000	62 000 000
Varav kortfristig del			22 500 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 000 000 kr.

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.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER


	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	237 000	197 677
Städning	0	1
El	52 037	37 023
Uppvärmning	37 497	46 908
Utgiftsräntor	99 042	99 042
Förutbetalda avgifter/hyror	467 628	451 452
Summa	893 204	832 103

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	86 250 000	86 250 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den allmänna bedömningen är att det högre ränteläget kommer att bestå under de närmaste åren och höjningar av de taxebundna avgifterna är aviserade. För att bibehålla föreningens goda ekonomi beslutade styrelsen höja årsavgiften för 2025 med 4%.

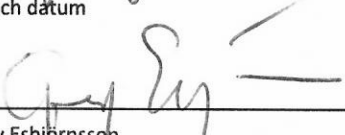



LAT


Underskrifter

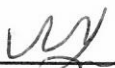
Kungäringen 2025-03-11

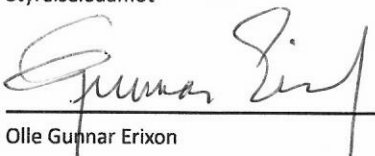
Ort och datum


Gerry Esbjörnsson
Ordförande



Anna-Lena Sjölander
Styrelseledamot


Johan Wahlberg
Styrelseledamot


Mati-Ur-Rehman Khan
Styrelseledamot


Olle Gunnar Erixon
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-18


LH Revus
Ludwig Holmgren
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 räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 3-4. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i

avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

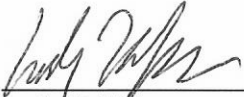
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisorssed 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 revisorssed 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 18 mars 2025



 Ludwig Holmgren
 Auktoriserad revisor