

Årsredovisning 2025

Brf Kungstibble

769615-4298



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kungstibble

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

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 fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Kungsängen-Tibble 20:1		Upplands-Bro

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 6 076 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gerry Esbjörnsson	Ordförande
Johan Wahlberg	Vice ordförande
Anna-Lena Sjölander	Sekreterare
Lars Anders Ahlström	Styrelseledamot
Olle Gunnar Erixon	Styrelseledamot
Anneli Pettersson Xavier	Suppleant
Mati-Ur-Rehman Khan	Styrelseledamot
Sara Nilsson	Suppleant

Valberedning

Finns ej

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

Revisorer

Ludwig Holmgren Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2013** ● Målning av entréer och installation av MOLOK-system för sopor
- 2014** ● Utbyggnad av lgh-förråd
- 2015** ● LED-ljuskällor i hissplan/entréer
- 2016** ● Installation av Bergvärme och utbyte av socklar på alla husgrunder
- 2017** ● Tätning av fasadskarvar på norra fasaden, hus 5, samt montering av inspektionsluckor för bad o WC
- 2018** ● Anläggning av asfalterade farthinder på Enbärsvägen och installation av utrymningsbelysning trapphus samt installation och reparation av radonutsug E1 och E3 efter radonmätning
- 2019** ● Tätning och ny skyddsduk på takterasserna, hus 5 och 7, samt målning av samtliga takvåningsfasader och takfötter
- 2020** ● Installation av automatiska dörröppnare och låstagggar samt installation av förvaringssystem i cykel- och barnvagnsrum
- 2021** ● Förebyggande omfogning av samtliga fasadskarvar. Startades 2020
- 2022** ● Upprustning och förbättring av takrännornas och stuprörs avledningsförmåga
- 2023** ● Stamspolning, rörinspektion och montering av fuktvarnare under alla diskbänkar samt rengöring av ventilationskanaler och byte av lgh-filter
- 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.
- 2025** ● Inrättning och utrustning av lokal för boendenära avfallssortering samt åtgärdande av vatteninträngning i lägenhet

Planerade underhåll

- 2026** ● Utbyte av skiljeväggar för terasser på 6:e våningarna.
OVK

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO 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 Sverige AB
Vatten och avfall	Upplands-Bro Kommun

Övrig verksamhetsinformation

I syfte att uppfylla nya regler för "Boendenära Avfallshantering" byggde föreningen om ett av de existerande cykelrummen till nytt miljörum för avfallssortering.

Under året åtgärdades takläckage i lägenhet härrörande från brister i tätningar mellan träfasad och takterass på en av våra takvåningar. I samband med detta gjordes även förbättringar på närliggande takrännor och stuprör.

Föreningsstämman fortsatte även detta år med föreningsstämman utomhus och genomförde även en traditionell och välbesökt städdag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

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. Långsiktigt arbetar styrelsen utifrån en framtagna finansplan vilket skapar stabilitet och trygghet för föreningen.

Brf Kungstibbles ekonomi är fortsatt mycket god. Trots kraftiga öknningar av taxebundna kostnader (VA, fjärrvärme, el, sophämtning etc) och ett högre ränteläge har föreningen en stabil och förutsägbar ekonomi. Vi har ett positivt och starkt kassaflöde vilket medfört att vi fortsatt kunnat göra extra amorteringar av våra lån enligt den finansplan som styrelsen tagit fram.

Under året gjordes ett större, ej budgeterat reparationsarbete i samband med vatteninträngning i en lägenhet. Styrelsen fattade beslut att samtidigt göra en förbättring på tak och fasader på byggnaden med avsikt att inte råka ut för liknande besvär i framtiden. För att uppfylla myndighetsbeslut om boendenära avfallssortering genomfördes även en ombyggnad av ett existerande förråd till ett miljörum.

Tack vare en genomarbetad underhållsplan som sträcker sig till 2075 konstaterar styrelsen att vi avsätter tillräckligt för framtida underhåll. I jämförelse med många andra föreningar har avgiftshöjningen det senaste året varit låg (4%) med bibehållen finansiell stabilitet, detta utan att göra avkall på det ekonomiska ansvar i stort som styrelsen och föreningen har, både på kort och lång sikt. Styrelsen gör bedömningen att föreningens ekonomi kommer att vara fortsatt god.

Under 2025 har föreningen bytt redovisningsprincip från K2 till K3. Bakgrunden är att bokföringsnämnden beslutat att K3 blir obligatoriskt för alla bostadsrättsföreningar från och med 2026. Övergången har medfört att föreningen gått över till komponentavskrivning vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet något. Komponentavskrivningarna speglar värdeminskningen av tillgångar över tid, men påverkar inte vårt kassaflöde och betalningsförmåga. Föreningen har ett fortsatt starkt kassaflöde trots ett bokföringsmässigt underskott.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

I dagsläget finns 10 st laddplatser installerade, 6 för laddhybridbilar och 4 för helelbilar. 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 4. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 466 181	5 275 750	5 268 810	4 850 181
Resultat efter fin. poster	-578 438	-169 348	328 178	-54 535
Soliditet (%)	63	62	62	61
Yttre fond	1 957 246	1 839 586	1 671 047	1 704 260
Taxeringsvärde	115 800 000	118 400 000	118 400 000	118 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	818	788	788	785
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,3	89,2	87,7	96,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 677	10 204	10 204	10 706
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 677	10 204	10 204	10 706
Sparande / kvm totalyta, kr	201	265	339	309
Elkostnad / kvm totalyta, kr	68	59	49	44
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	60	60	53	42
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	58	55	42	41
Energikostnad / kvm totalyta, kr	186	173	144	127
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,39	1,92	1,63	1,13
Räntekänslighet (%)	11,84	12,95	12,95	13,63

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

Årets resultat uppgår till -578 438 kr. Det negativa resultatet beror huvudsakligen på stora bokföringsmässiga avskrivningar om 1 799 424 kr. Avskrivningar är en redovisningsteknisk kostnad som speglar fastighetens värdeminskning över tid, men innebär ingen faktisk utbetalning och påverkar därmed inte föreningens likviditet.

Under 2025 har föreningen övergått till redovisning enligt K3 och tillämpar komponentavskrivning. Detta medför att byggnadens olika delar skrivs av utifrån sina respektive nyttjandeperioder, vilket ökar de årliga avskrivningarna och därmed påverkar det redovisade resultatet negativt.

Samtidigt är kassaflödet från den löpande verksamheten starkt och uppgick till cirka 1,3 mkr före amorteringar. Kassaflödet visar att

den underliggande verksamheten genererar ett stabilt överskott. Under året har föreningen dessutom amorterat 3,2 mkr på sina lån, vilket ytterligare stärker den långsiktiga finansiella ställningen.

Föreningen arbetar långsiktigt utifrån både en finansplan och en uppdaterad underhållsplan som sträcker sig till år 2075. Av underhållsplanen framgår att de genomsnittliga årliga avsättningarna och kostnaderna för planerat underhåll med god marginal täcks av föreningens löpande kassaflöde. Detta innebär att föreningen har ekonomiska förutsättningar att finansiera framtida underhåll utan att äventyra stabiliteten.

Det negativa bokföringsmässiga resultatet speglar därmed inte föreningens betalningsförmåga eller möjligheter till långsiktig finansiering. Styrelsens samlade bedömning är att föreningens ekonomi är fortsatt stabil och väl rustad för framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV	DISPONERING AV	2025-12-31
		FÖREGÅENDE ÅRS	ÖVRIGA POSTER	
		RESULTAT		
Insatser	103 524 800	-	-	103 524 800
Upplåtelseavgifter	10 228 700	-	-	10 228 700
Fond, yttre underhåll	1 839 586	-	117 660	1 957 246
Uppskrivningsfond	11 235 735	-	-	11 235 735
Balanserat resultat	-23 200 262	-169 348	-117 660	-23 487 270
Årets resultat	-169 348	169 348	-578 438	-578 438
Eget kapital	103 459 211	0	-578 438	102 880 772

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-23 487 270
Årets resultat	-578 438
Totalt	-24 065 709

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	380 193
Att från yttre fond i anspråk ta	-380 193
Balanseras i ny räkning	-24 065 709
	-24 065 709

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 466 182	5 275 750
Övriga rörelseintäkter	3	94 120	89 234
Summa rörelseintäkter		5 560 301	5 364 984
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 459 598	-2 439 588
Övriga externa kostnader	9	-274 081	-206 418
Personalkostnader	10	-227 172	-234 136
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 799 424	-1 556 124
Summa rörelsekostnader		-4 760 274	-4 436 266
RÖRELSERESULTAT		800 027	928 717
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		70 621	95 951
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 449 086	-1 194 017
Summa finansiella poster		-1 378 465	-1 098 066
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-578 438	-169 348
ÅRETS RESULTAT		-578 438	-169 348

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	159 388 140	159 317 870
Maskiner och inventarier	13	0	1 869 694
Summa materiella anläggningstillgångar		159 388 140	161 187 564
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		159 388 140	161 187 564
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 963	26 209
Övriga fordringar	14	8 890	5 911
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	138 140	142 347
Summa kortfristiga fordringar		158 993	174 467
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 614 327	5 503 357
Summa kassa och bank		3 614 327	5 503 357
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 773 320	5 677 824
SUMMA TILLGÅNGAR		163 161 460	166 865 388

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		113 753 500	113 753 500
Uppskrivningsfond		11 235 735	11 235 735
Fond för yttre underhåll		1 957 246	1 839 586
Summa bundet eget kapital		126 946 481	126 828 821
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-23 487 270	-23 200 262
Årets resultat		-578 438	-169 348
Summa ansamlad förlust		-24 065 709	-23 369 610
SUMMA EGET KAPITAL		102 880 772	103 459 211
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	37 800 000	39 500 000
Summa långfristiga skulder		37 800 000	39 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	21 000 000	22 500 000
Leverantörsskulder		277 649	264 355
Skatteskulder		261 612	251 082
Övriga kortfristiga skulder		-4 635	-2 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	946 061	893 204
Summa kortfristiga skulder		22 480 688	23 906 177
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 161 460	166 865 388

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	800 027	928 717
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 799 424	1 556 124
	2 599 451	2 484 841
Erhållen ränta	70 621	95 951
Erlagd ränta	-1 415 967	-1 194 017
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 254 105	1 386 776
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	15 474	52 993
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	41 391	88 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 310 970	1 528 313
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-3 200 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 200 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 889 030	1 528 313
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 503 357	3 975 044
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 614 327	5 503 357

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kungstibble är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,61 %
Yttertak	1,38 %
Fasader	2,07 %
Balkonger	1,66 %
Fönster	1,84 %
Stamledningar VA	1,38 %
Stamledningar Värme	1,38 %
Styr & övervakning	3,31 - 8,28 %
Ventilation	4,14 %
El	1,66 %
Hissar	2,07 %

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 1 724 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	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 700 796	4 519 908
Hysesintäkter, lokaler	24 912	26 704
Hysesintäkter, p-platser	468 974	460 866
Kabel-TV/Bredband	266 760	266 760
Intäktsreduktion	-5 274	0
Övriga intäkter	10 014	1 512
Summa	5 466 182	5 275 750

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	-5
Övriga rörelseintäkter	11 389	7 445
Statligt bidrag	0	6 255
Erhållna statliga bidrag	1 990	0
Övriga intäkter	65 198	75 539
Försäkringsersättning	15 544	0
Summa	94 120	89 234

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	111 446	94 101
Städning	57 323	55 866
Besiktning och service	173 736	167 284
Trädgårdsarbete	318	608
Snöskottning	60 107	159 940
Övrigt	9 426	3 125
Summa	412 355	480 924

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	15 636	23 599
Bostäder	178 607	0
Soprum/miljöanläggning	38 423	0
Dörrar och lås/porttele	0	5 910
Värme	4 600	3 075
Hissar	9 133	0
Balkonger	27 244	0
Summa	273 643	32 584

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Trapphus/port/entré	0	167 340
Hissar	0	55 000
Summa	0	222 340

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	413 325	355 891
Uppvärmning	362 137	362 164
Vatten	354 514	332 791
Sophämtning	142 055	159 946
Summa	1 272 031	1 210 792

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	98 077	96 691
Bredband/Kabeltv	269 020	269 118
Fastighetsskatt	134 472	127 140
Summa	501 569	492 949

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	10 899	981
Övriga förvaltningskostnader	75 905	47 041
Juridiska kostnader	62 188	37 219
Revisionsarvoden	20 781	20 625
Ekonomisk förvaltning	104 308	100 552
Summa	274 081	206 418

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	168 125	169 999
Löner, tjänstemän	20 800	29 600
Sociala avgifter	38 247	34 537
Summa	227 172	234 136

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 444 626	1 188 504
Övriga räntekostnader	4 460	5 513
Summa	1 449 086	1 194 017

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	185 505 288	185 505 288
Årets inköp	2 807 170	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	188 312 458	185 505 288
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-26 187 418	-24 741 814
Årets avskrivning	-2 736 900	-1 445 604
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 924 318	-26 187 418
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	159 388 140	159 317 870
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>30 314 960</i>	<i>30 314 960</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	97 000 000	95 000 000
Taxeringsvärde mark	18 800 000	23 400 000
Summa	115 800 000	118 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 807 170	2 807 170
Årets inköp	-2 807 170	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	0	2 807 170
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-937 476	-826 956
Årets avskrivning	937 476	-110 520
Utgående ackumulerad avskrivning	0	-937 476
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	1 869 694

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 621	1 012
Övriga fordringar	6 269	4 899
Summa	8 890	5 911

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 000	83 577
Försäkringspremier	32 693	32 693
Vatten	0	0
Förvaltning	29 447	26 077
Summa	138 140	142 347

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-03-13	1,27 %	21 000 000	21 000 000
SBAB	2029-04-24	3,26 %	19 300 000	22 500 000
SBAB	2028-03-17	3,73 %	18 500 000	18 500 000
Summa			58 800 000	62 000 000
Varav kortfristig del			21 000 000	22 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 400 000 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

	2025-12-31	2024-12-31
El	46 207	52 037
Uppvärmning	37 611	37 497
Utgiftsräntor	132 161	99 042
Förutbetalda avgifter/hyror	491 832	467 628
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	238 250	237 000
Summa	946 061	893 204

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	86 250 000	86 250 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2026 bedömer styrelsen att ökningen av räntekostnaderna kommer att mattas av och stabiliseras då samtliga lån är ombundna enligt dagens räntenivåer. De ökade räntekostnaderna tillsammans med det ökade kostnadsläget, framförallt för de taxebundna kostnaderna, medför att styrelsen beslutat att höja avgiften med 6% från 1 januari 2026. Styrelsen bedömer att detta är tillräckligt för att bibehålla ett fortsatt positivt och starkt kassaflöde och ett tillräckligt sparande för underhåll. Föreningens ekonomi är fortfarande god.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsängen

Gerry Esbjörnsson
Ordförande

Anna-Lena Sjölander
Sekreterare

Johan Wahlberg
Vice ordförande

Lars Anders Ahlström
Styrelseledamot

Olle Gunnar Erixon
Styrelseledamot

Mati-Ur-Rehman Khan
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ludwig Holmgren
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 14:49

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 01.04.2026 08:41

DOCUMENT ID:

r1zw-AE9jZg

ENVELOPE ID:

BkwbAEci-g-r1zw-AE9jZg

DOCUMENT NAME:

Brf Kungstibble, 769615-4298 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

d00fe2f066d87f47cd5977d603f7fa327de7c3477d984f7bd2d5f0d3c0d94bf6c09feadf1d4035004240b0d9cefe4ecf226e96c14dbe1b24a60e85b8e208ffba

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant










eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GUNNAR ERIXON ogunnar.erixon@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 08:52 01.04.2026 08:51	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
2. GERRY ESBJÖRNSSON ge@gesupport.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 10:34 01.04.2026 10:33	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.32.7
3. Bengt Erik Johan Wahlberg jw.wahlberg@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 11:56 01.04.2026 11:53	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
4. MATI-UR-REHMAN KHAN maturrehmankhan@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 12:14 01.04.2026 12:12	eID Low	Swedish BankID IP: 185.179.246.62
5. LARS ANDERS AHLSTRÖM anders.ahlstrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 12:15 01.04.2026 09:10	eID Low	Swedish BankID IP: 77.244.1.250
6. ANNA-LENA SJÖLANDER annis.asp@hotmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 13:18 01.04.2026 13:17	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.8.152
7. LARS LUDWIG HOLMGREN ludwig.holmgren@lhrevus.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 14:49 01.04.2026 13:18	eID Low	Swedish BankID IP: 37.199.130.33

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

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 2025.

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 2025-12-31 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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsmed 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 2025 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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.

Digitalt signerad

Ludwig Holmgren
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 14:50

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 01.04.2026 08:41

DOCUMENT ID:

ByIPW0V9iWg

ENVELOPE ID:

HyPWA45sZI-ByIPW0V9iWg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

3 pages

SHA-512:

f5c27488ddde434e7fd6195454278c4d57afc4e193a403
55df40c8529a3a672c2ddc958831651deec3bb391285d
70cedae5d639e67dbf8a65ce96e5844a3ac15

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS LUDWIG HOLMGREN	Signed	01.04.2026 14:50	eID	Swedish BankID
N ludwig.holmgren@lhrevu s.com	Authenticated	01.04.2026 14:49	Low	IP: 37.199.130.33

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed