



Org Nr: 717000-2427

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro

Org.nr: 717000-2427

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31 



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten med fastighetsbeteckning Kungsängen-Tibble 12:1, 13:1, 15:1, 16:1, 17:1, 18:1, 21:1, 22:1, 23:1 och 24:1 i Upplands-Bro kommun.

Styrelsen har sitt säte i Kungsängen, Upplands-Bro kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	825	65 406
Lokaler	3	136
Parkeringar och garageplatser	580	289

Föreningens fastighet är byggd år 1968. Värdeår 1970.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen har inga samfälligheter eller gemensamhetsanläggning

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna ökat med 2,5%.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Kortsidegavlar på garagen har bytts ut

Ny takplåt på 16 st garagelängor

Besiktning av samtliga yttertak genomfört

Lagning av samtliga yttertak på fastigheterna har genomförts efter besiktning

Påbörjat installation av vattenlarm i botten lägenheter

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021-2023		Renovering av kulvert och undercentraler
2021-2023		Markåterställning på samtliga gårdar
2021		Borttagningen av expansionskärl förråd
2021		Ny takplåt på 4 st garagelängor.
2021		Renovering uthyrningslokal Hallonvägen 84
2021		Målning av allmänna förrådsytor botten plan
2021		Nya stosar på Rönnbärsvägens yttertak
2021		Byte av lånsidegavlar på samtliga Garagelängor
2021		Fasadbelysning på kortsidegavlar
2021		Byte av rensgrän och Fernco kopplingar i botten lgh
2021		Fågelskydd och tillskruvning av takplåtar
2021		Målning av takkrön

30

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro****Tidigare genomfört underhåll**

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019		Översyn av taken på fastigheterna pga skador på taken Rö, Ha
2019		Fasadrenovering Hjortronvägen 65-67
2019		Asfaltering av parkeringar Hallonvägen 50-104
2019		Uppställningsplats för entreprenadfordon upprättad vid parkeringen på Hallonvägen 50-76
2018		Asfaltering av parkeringsytorna på Hj 1-53
2018		Byte av långsidedagvel på baksidan Hj 65-67
2018		Tvättstugerenovering, Ha 70, Hj 35, 95 Rö 35, nya maskiner har installerats
2017		Tvättstugerenovering, Ha18, nya maskiner har installerats
2016		Taksäkerheten har förbättrats på yttertaken
2016		Byte av kortsidedagvar på kvartershusen 19, 65, 67, 79
2015		Fönsterbyte i samtliga tvättstugor
2015		Asfaltering av parkeringsytor Hjortronvägen 59-115
2015		Byte av elmätare
2014		Asfaltering av parkeringsytor Hallonvägen 2-48
2011-2013		Relining stamrenovering avlopp och dagvattenledningar

Ovriga väsentliga händelser

Utredning av dåligt ommurande kortsidedagvar på vissa fastigheter påbörjades under hösten.

Akutrenovering av långsidedagvel på Hallonvägen 2 - 4 påbörjad i december (2020) avslutas under våren 2021.

Utredning av stammar efter Relining för bedömning av hållbarheten på stammarna har genomförts tillsammans med en utredning av kall- och varmvattenledningar.

Nytt städavtal har tecknats med HSB-Städ (1 år)

Avtal för löpandeunderhåll av hjärtstartarna i tvättstugorna har tecknats med HSB

Uppsägning av avtal med Aimo Park (tidigare Q-park) har skett och under 2021 kommer nytt avtala att upphandlas.

Markskötsel har utförts av EkoMiljö & Mark, inklusive snöröjning

Systematiskt brandskydd har utförts av HSB Fastighetsservice

Fastighetsskötsel och vice värds funktion har utförts av HSB Stockholm enligt avtal.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) avslutades i januari 2020.

Redaktionskommittén har avgått därför ligger föreningens informationsblad Runskriften vilade, tills ny kommitté kan utses.

Utredning av kulvert och undercentraler gjordes under våren 2020, upphandlingsunderlag togs fram av HSB Konsult inför anbudsförfarande under hösten.

Upphandling för renovering av kulvert och undercentraler har genomförts under hösten. Förfrågan skickades ut till 4st entreprenörer och efter beslutsprocess har en totalentreprenör upphandlats för att lägga både kulvert och undercentraler.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls genom poströstning 2020-06-28. Vid stämman inkom 119 poströster varav 3st var ogiltiga och togs därför inte med vid rösträkningen.

Ingen extra stämma hölls under 2020.

30



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-28 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Lennart Johannesson	Ordförande
Christer Austrell	Vice ordförande
Karl-Axel Jonsson	Sekreterare
Joel Zetterlund	Ledamot
Fredrik Gülich	Ledamot
Sara Dejene	Ledamot
Kristina Parnéus	Ledamot
Moncef Charfi	Ledamot
Folke Larsson	Ledamot
Attila Kriss	HSB-Ledamot

Styrelsen har under 2020-06-28 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Lennart Johannesson	Ordförande
Kristina Parnéus	Vice ordförande
Karl-Axel Jonsson	Sekreterare
Sara Dejene	Ledamot
Jenny Börlin Andersson	Ledamot
Mustafa Mahmoud Akbari	Ledamot
Folke Larsson	Ledamot
Christer Austrell	Ledamot
Fredrik Gülich	Ledamot
Attila Kriss	HSB-Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är; Lennart Johannesson, Fredrik Gülich, Mustafa Mahmoud Akbari.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lennart Johannesson, Kristina Parnéus, Karl-Axel Jonsson, Fredrik Gülich. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Christer Kaukos	Föreningsvald ordinarie
Ingen utsedd 2020	Föreningsvald suppleant
Adnin Ali	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit:

Lennart Johannesson
Kristina Parnéus
Karl-Axel Jonsson
Sara Dejene
Jenny Börlin Andersson
Mustafa Mahmoud Akbari
Folke Larsson
Christer Austrell
Fredrik Gülich

Valberedning

Valberedningen består av Folke Holtz (Ordförande), Gudrun Stenberg, Kajsa Kaarle.

50



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes:

Den invändiga gjordes 2020-04-15, 2020-04-22 och 2020-05-11.

Den utvändiga gjordes 2020-05-13 och 2020-05-20.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 1030 (1031) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 87 (74) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	642	626	611	596	582
Totala intäkter kr/kvm*	667	646	633	616	600
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	182	164	170	161	144
Belåning, kr/kvm	1 408	1 408	1 408	1 408	1 412
Räntekänslighet	2%	2%	2%	2%	2%
Totala driftkostnader kr/kvm	475	466	445	432	433
Energikostnader kr/kvm	196	190	201	192	197

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

3c



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter samt ränteutgifter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll, övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	44 794	44 079	43 096	42 202	41 179
Resultat efter finansiella poster	4 416	4 897	8 019	5 821	4 215
Soliditet	30%	28%	25%	21%	18%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	45 213 796
Rörelsekostnader	- 40 291 562
Finansiella poster	- 506 122
Årets resultat	4 416 112
Planerat underhåll	+ 4 437 616
Avskrivningar	+ 3 104 832
Årets sparande	11 958 560

Årets sparande per kvm total yta **182**

40

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro****Förändring eget kapital**

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 231 400	14 052 682	18 218 882	4 896 927
Reservering till fond 2020		3 895 000	-3 895 000	
Ianspråktagande av fond 2020		-4 437 616	4 437 616	
Balanserad i ny räkning			4 896 927	-4 896 927
Årets resultat				4 416 112
Belopp vid årets slut	5 231 400	13 510 066	23 658 425	4 416 112

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	23 115 809
Årets resultat	4 416 112
Reservering till underhållsfond	-3 895 000
Ianspråktagande av underhållsfond	4 437 616
Summa till stämmans förfogande	28 074 538

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	28 074 538
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

4e

**HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	44 794 190	44 078 574
Övriga rörelseintäkter	Not 2	419 606	46 044
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-30 828 171	-30 561 965
Övriga externa kostnader	Not 4	-799 687	-679 698
Planerat underhåll		-4 437 616	-2 701 567
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-1 121 257	-976 132
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 104 832	-3 132 368
Summa rörelsekostnader		-40 291 562	-38 051 731
Rörelseresultat		4 922 234	6 072 887
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	132 181	114 393
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-638 303	-1 290 352
Summa finansiella poster		-506 122	-1 175 960
Årets resultat		4 416 112	4 896 927

3e

**HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 103 193 473 105 971 195

Inventarier och maskiner

Not 9 854 331 1 176 333

Pågående nyanläggningar

Not 10 45 750 0

104 093 553 107 147 528

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

104 094 253 107 148 228

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

44 369 90 188

Avräkningskonto HSB Stockholm

12 113 081 14 032 810

Placeringskonto HSB Stockholm

12 093 732 10 081 880

Övriga fordringar

Not 12 29 083 362 731

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 2 964 999 2 887 958

27 245 265 27 455 568

Kortfristiga placeringar

Not 14 27 000 499 19 000 499

Kassa och bank

Not 15 2 909 3 809

Summa omsättningstillgångar

54 248 673 46 459 876

Summa tillgångar**158 342 926 153 608 104**

35e



Org Nr: 717000-2427

HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

5 231 400

5 231 400

Yttre underhållsfond

13 510 066

14 052 682

18 741 466

19 284 082

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

23 658 425

18 218 882

Årets resultat

4 416 112

4 896 927

28 074 538

23 115 809

Summa eget kapital

46 816 004

42 399 891

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

33 144 000

92 269 000

33 144 000

92 269 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

59 125 000

0

Leverantörsskulder

3 860 923

4 620 624

Skatteskulder

90 903

69 145

Fond för inre underhåll

8 247 137

7 816 550

Övriga skulder

Not 18

235 464

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

6 823 495

6 432 895

78 382 923

18 939 214

Summa skulder

111 526 923

111 208 214

Summa eget kapital och skulder**158 342 926****153 608 104**

45 e

**HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	4 416 112	4 896 927
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 104 832	3 132 368
Justering avskrivning	-5 106	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 515 838	8 029 296
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	302 425	-1 121 884
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	318 709	478 205
Kassaflöde från löpande verksamhet	8 136 973	7 385 617
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-45 750	-2 324 680
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-45 750	-2 324 680
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	8 091 223	5 060 937
Likvida medel vid årets början	43 118 999	38 058 063
Likvida medel vid årets slut	51 210 222	43 118 999

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,62 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 13 045 382 kr.

Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig).

3/6

**HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro**

Noter		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	41 989 824	40 965 108
	Individuell mätning el	1 617 432	1 917 718
	Hyrer	1 595 122	1 560 345
	Övriga intäkter	870 073	909 634
	Bruttoomsättning	46 072 451	45 352 805
	Avgifts- och hyresbortfall	-5 337	-1 720
	Hyresförluster	-553	-140
	Avsatt till inre fond	-1 272 371	-1 272 371
		44 794 190	44 078 574
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	419 606	46 044
		419 606	46 044
Not 3	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalförhållanden	5 524 197	5 703 506
	Reparationer	3 952 694	4 292 683
	El	3 434 186	3 303 919
	Uppvärmning	8 218 098	8 372 444
	Vatten	2 808 278	2 712 479
	Sophämtning	1 284 098	1 187 258
	Fastighetsförsäkring	1 655 865	1 068 311
	Kabel-TV och bredband	231 235	226 404
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 302 854	1 280 025
	Förvaltningsarvoden	2 416 666	2 414 937
		30 828 171	30 561 965
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	89 608	87 396
	Hyrer och arrenden	63 287	27 670
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	201 696	268 002
	Administrationskostnader	137 664	149 800
	Extern revision	32 125	31 438
	Konsultkostnader	183 000	48 126
	Medlemsavgifter	92 307	67 266
		799 687	679 698
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	700 300	683 000
	Revisionsarvode	20 000	20 000
	Övriga arvoden	155 000	0
	Sociala avgifter	214 212	224 999
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	Övriga personalkostnader	31 545	47 933
		1 121 257	976 132

50



Org Nr: 717000-2427

HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 023	3 094
Ränteintäkter HSB placeringskonto	11 852	8 968
Ränteintäkter HSB bunden placering	111 213	95 625
Övriga ränteintäkter	5 093	6 705
	132 181	114 393

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	637 323	590 297
Ränteswap kostnader	0	698 406
Övriga räntekostnader	980	1 649
	638 303	1 290 352

15 e

**HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	171 926 598	164 461 061
Anskaffningsvärde mark	5 417 000	5 417 000
Årets investeringar	0	7 465 536
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	177 343 597	177 343 597
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-71 372 402	-68 562 036
Årets avskrivningar	-2 782 830	-2 810 366
Justering avskrivning	5 106	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-74 150 125	-71 372 402
Utgående bokfört värde	103 193 472	105 971 195
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	576 000 000	576 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 000 000	7 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	212 000 000	212 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	7 400 000	7 400 000
Summa taxeringsvärde	802 400 000	802 400 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 855 392	1 855 392
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 855 392	1 855 392
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-679 059	-357 057
Årets avskrivningar	-322 002	-322 002
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 001 061	-679 059
Bokfört värde	854 331	1 176 333
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	5 140 856
Årets investeringar	45 750	-5 140 856
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 750	0
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Andel i Fonus	200	200
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	29 083	51
Momsfordran	0	362 680
	29 083	362 731

35 2

**HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	2 735 198	2 671 598
Upplupna intäkter	229 801	216 360
	2 964 999	2 887 958

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 14 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	21 000 000	19 000 000
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	6 000 000	0
Fonus	499	499
	27 000 499	19 000 499

Not 15 Kassa och bank		
Nordea	2 909	3 809
	2 909	3 809

Not 16		Skulder till kreditinstitut			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788884628	0,70%	2021-01-20	34 125 000	0
Nordea	39788930336	0,81%	2023-10-18	25 000 000	0
Nordea	39788993400	0,73%	2024-06-19	8 144 000	0
Nordea	39798238729	0,33%	2021-04-29	25 000 000	1 000 000
				92 269 000	1 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 87 269 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 33 144 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 110 000 000 110 000 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	59 125 000	0
	59 125 000	0

Not 18 Övriga skulder		
Momsskuld	230 264	0
Övriga kortfristiga skulder	5 200	0
	235 464	0

g e



Org Nr: 717000-2427

HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	83 631	86 424
Förutbetalda hyror och avgifter	3 817 152	3 577 505
Övriga upplupna kostnader	2 922 712	2 768 966
	6 823 495	6 432 895

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 200222

Akbari Mustafa

Attila Kriss

Christer Austrell

Folke Larsson

Fredrik Gülich

Jenny Börlin Andersson

Karl Axel Jonsson

Kristina Parneus

Lennart Johannesson

Sara Dejeme

Vår revisionsberättelse har 20-02-22 lämnats beträffande denna årsredovisning

Christer Kankos

Adnin Ali

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tibble i Upplands-Bro, org.nr. 717000-2427

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tibble i Upplands-Bro för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tibble i Upplands-Bro för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 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.

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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 22 / 2 2021



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Christer Kaukos
Av föreningen vald revisor