



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

2019-01-01 - 2019-12-31

e



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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
Parkerings- och garageplatser	580	0
	290	0

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 förändrats med 2,5 %.

Genomfört planerat underhåll

Färdigställande av tvättstugorna på RÖ 35, HA 70, HJ 95 & 39
Asfaltering av parkeringar Hallonvägen 50-104
Uppställningsplats för entreprenadfordon upprättad vid parkeringen på Hallonvägen 50-76
Gångstig anlagd längs med parkeringen Hallonvägen 50-104
Betongtrappa anlagd vid parkeringen på Hallonvägen 50-76
Fasadrenovering Hjortronvägen 65-67
Översyn av taken på fastigheterna då skador på taken Rö, Ha

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020		Fasader på garagen
2020		Permanent lagning av yttertaken, Hallonvägen
2020		Översyn av yttertaken på Hjortronvägen
2021 - 2023		Renovering av kulvertar och värmeledningar
2021 - 2023		Markarbete på gårdarna

Jc

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

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018		Asfaltering av parkeringsytorna på Hj 1-53
2018		Byte av långsidegavel på baksidan Hj 65-67
2018		Tvättstugerenovering, Ha 70, Hj 35, 95 Rö 35, nya maskiner har installerats
2017		Tvättstugerenovering, Ha 18, nya maskiner har installerats
2016		Taksäkerheten har förbättrats
2016		Byte av kortsiddegavlar 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

Övriga väsentliga händelser

Nya avtal har tecknats med följande leverantörer och gäller från den 1:a januari 2020

EON: ELI2 år

Ett nytt förvaltningsavtal har tecknats med HSB och började gälla 1:a Augusti där föreningen nu disponerar en heltidsförvaltare (38h/vecka) för att driva föreningens verksamhet framåt. Det tidigare avtalet delades med Sadelmakaren och Ekhammar och där disponerade Tibble 24h på den dåvarande förvaltaren.

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

Markskötsel har utförts av EkoMiljö & Mark, inklusive snöröjning

Systematiskt brandskydd har utförts av HSB fastighetsservice

OVK har påbörjats men avslutas 2020.

Energideklarationen

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-17. Vid stämman deltog 124 röstberättigade medlemmar varav 24 var fullmakter.

Ingen extra stämma hölls under 2019

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2019-01-01 fram till stämman 2019-06-17 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Lennart Johannesson
Johan Grip
Karl-Axel Jonsson
Felix Bordon Matas
Fredrik Güllich
Joel Zetterlund
Nancy Olofsson
Peter Asmund
Sabine Bernhardt
Lars Hörnsten

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-Ledamot

Nancy Olofsson och Felix Bordon Matas valde att avsäga sig sina uppdrag i förtid och avslutads 2019-02-28

Styrelsen har under 2019-06-17 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Lennart Johannesson
Christer Austrell
Karl-Axel Jonsson
Sara Djene
Kristina Parnéus
Moncef Charfi
Folke Larsson
Joel Zetterlund
Fredrik Güllich
Attila Kriss

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Karl-Axel Jonsson, Moncef Charfi, Sara Djene, Kristina Parnéus.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lennart Johannesson, Fredrik Gülich, Karl-Axel Johnsson, Christer Austrell.

Revisorer

Christer Kaukos	Föreningsvald ordinarie
Lennart Bjurdell	Föreningsvald suppleant
Adnin Ali	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit:

Lennart Johannesson
Christer Austrell
Karl-Axel Jonsson
Sara Dejene
Kristina Parnéus
Moncef Charfi
Folke Larsson
Joel Zetterlund
Fredrik Gülich

Valberedning

Valberedningen består av Folke Holtz (Ordförande), Gudrun Stenberg, Endre Bergström.

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 2019-08-28.

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 1031 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har 74 (8,9 %) 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.

Je

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro**

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	626	611	596	582	582
Totala Intäkter kr/kvm	673	662	644	628	631
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	164	170	161	144	149
Belåning, kr/kvm	1 408	1 408	1 408	1 412	1 438
Räntekänslighet	2%	2%	2%	2%	2%
Drift och underhåll kr/kvm	466	445	432	433	428
Energikostnader kr/kvm	190	201	192	197	192

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.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) 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.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	44 079	43 096	42 202	41 179	41 343
Resultat efter finansiella poster	4 897	8 019	5 821	4 215	4 825
Soliditet	28%	25%	21%	18%	15%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro

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		44 124 618
Rörelsekostnader	-	38 051 731
Finansiella poster	-	1 175 960
Årets resultat		4 896 927
Planerat underhåll	+	2 701 567
Avskrivningar	+	3 132 368
Årets sparande		10 730 863
Årets sparande per kvm total vta		164

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 231 400	0	13 777 249	10 475 369	8 018 946
Reservering till fond 2019			2 977 000	-2 977 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-2 701 567	2 701 567	
Balanserad i ny räkning				8 018 946	-8 018 946
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					4 896 927
Belopp vid årets slut	5 231 400	0	14 052 682	18 218 882	4 896 927

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	18 494 315
Årets resultat	4 896 927
Reservering till underhållsfond	-2 977 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 701 567
Summa till stämmans förfogande	23 115 809

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	23 115 809
-------------------------	-------------------

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

Se

**HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro**

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	44 078 574	43 095 653
Övriga rörelseintäkter	Not 2	46 044	269 086
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-30 561 965	-29 194 002
Övriga externa kostnader	Not 4	-679 698	-898 712
Planerat underhåll		-2 701 567	0
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-976 132	-1 038 823
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 132 368	-3 103 564
Summa rörelsekostnader		-38 051 731	-34 235 100
Rörelseresultat		6 072 887	9 129 639
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	114 393	107 091
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 290 352	-1 217 784
Summa finansiella poster		-1 175 960	-1 110 693
Årets resultat		4 896 927	8 018 946

25
e

**HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 105 971 195 101 316 026

Inventarier och maskiner

Not 9 1 176 333 1 498 335

Pågående nyanläggningar

Not 10 0 5 140 856

107 147 528 107 955 216*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

107 148 228 107 955 916**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

90 188 59 556

Avräkningskonto HSB Stockholm

14 032 810 6 451 124

Placeringskonto HSB Stockholm

10 081 880 12 522 912

Övriga fordringar

Not 12 362 731 192 131

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 2 887 958 1 967 306

27 455 568 21 193 029

Kortfristiga placeringar

Not 14 19 000 499 19 000 499

Kassa och bank

Not 15 3 809 83 528

Summa omsättningstillgångar

46 459 876 40 277 056**Summa tillgångar****153 608 104** **148 232 972**J
e

**HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	5 231 400	5 231 400
Yttre underhållsfond	14 052 682	13 777 249
	<u>19 284 082</u>	<u>19 008 649</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	18 218 882	10 475 369
Årets resultat	4 896 927	8 018 946
	<u>23 115 809</u>	<u>18 494 315</u>
Summa eget kapital	<u>42 399 891</u>	<u>37 502 963</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>92 269 000</u>	<u>92 269 000</u>
	92 269 000	92 269 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	4 620 624	3 088 808
Skatteskulder	69 145	171 295
Fond för inre underhåll	7 816 550	7 558 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>6 432 895</u>	<u>7 642 492</u>
	18 939 214	18 461 009
Summa skulder	<u>111 208 214</u>	<u>110 730 009</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>153 608 104</u>	<u>148 232 972</u>

52

**HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	4 896 927	8 018 946
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 132 368	3 103 564
Kassaflöde från löpande verksamhet	8 029 296	11 122 509
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 121 884	-88 135
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	478 205	111 685
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 385 617	11 146 059
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 324 680	-6 635 856
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-1 434 738
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 324 680	-8 070 594
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	5 060 937	3 075 465
Likvida medel vid årets början	38 058 063	34 982 598
Likvida medel vid årets slut	43 118 999	38 058 063

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



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.

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

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 1,58 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 1 377 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 22 % 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)

ye

**HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	40 965 108	39 971 148
	Årsavgifter el	1 917 718	1 974 884
	Hyror	1 560 345	1 538 814
	Övriga intäkter	909 634	883 958
	Bruttoomsättning	45 352 805	44 368 804
	Avgifts- och hyresbortfall	-1 720	-430
	Hyresförluster	-140	-350
	Avsatt till inre fond	-1 272 371	-1 272 371
		44 078 574	43 095 653
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
		46 044	269 086
		46 044	269 086
Not 3	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	5 703 506	5 077 412
	Reparationer	4 292 683	2 733 277
	El	3 303 919	3 993 311
	Uppvärmning	8 372 444	8 472 829
	Vatten	2 712 479	2 706 768
	Sophämtning	1 187 258	1 426 269
	Fastighetsförsäkring	1 068 311	1 037 196
	Kabel-TV och bredband	226 404	226 081
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 280 025	1 219 025
	Förvaltningsarvoden	2 414 937	2 301 833
		30 561 965	29 194 002
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	87 396	85 048
	Hyror och arrenden	27 670	23 498
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	268 002	215 718
	Administrationskostnader	149 800	263 072
	Extern revision	31 438	30 000
	Konsultkostnader	48 126	207 375
	Medlemsavgifter	67 266	74 000
		679 698	898 712
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	683 000	623 800
	Revisionsarvode	20 000	20 000
	Övriga arvoden	0	140 000
	Sociala avgifter	224 999	252 553
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	Övriga personalkostnader	47 933	2 270
		976 132	1 038 823
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 094	2 514
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	8 968	8 666
	Ränteintäkter HSB bunden placering	95 625	86 350
	Övriga ränteintäkter	6 705	9 561
		114 393	107 091
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	590 297	397 074
	Ränteswap kostnader	698 406	820 646
	Övriga räntekostnader	1 649	65
		1 290 352	1 217 784

g e



HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	164 461 061	162 966 061
Anskaffningsvärde mark	5 417 000	5 417 000
Årets investeringar	7 465 536	1 495 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	177 343 597	169 878 061
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-68 562 036	-65 780 474
Årets avskrivningar	-2 810 366	-2 781 562
Utgående ackumulerade avskrivningar	-71 372 402	-68 562 036
Utgående bokfört värde	105 971 195	101 316 026
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	576 000 000	474 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 000 000	6 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	212 000 000	179 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	7 400 000	5 400 000
Summa taxeringsvärde	802 400 000	664 600 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 855 392	420 654
Årets investeringar	0	1 434 738
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 855 392	1 855 392
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-357 057	-35 055
Årets avskrivningar	-322 002	-322 002
Utgående ackumulerade avskrivningar	-679 059	-357 057
Bokfört värde	1 176 333	1 498 335
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	5 140 856	0
Årets investeringar	-5 140 856	5 140 856
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	5 140 856
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	51	0
Momsfordran	362 680	191 701
Övriga fordringar	0	430
	362 731	192 131

js
e

**HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro**

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	2 671 598	1 794 023			
	Upplupna intäkter	216 360	173 283			
		2 887 958	1 967 306			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 14	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	19 000 000	19 000 000			
	Fonus	499	499			
		19 000 499	19 000 499			
Not 15	Kassa och bank					
	Nordea	3 809	83 528			
		3 809	83 528			
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788884628	0,70%	2021-01-20	34 125 000	0
	Nordea Hypotek	39788930328	0,41%	2020-10-29	25 000 000	0
	Nordea Hypotek	39788930336	0,81%	2023-10-18	25 000 000	0
	Stadshypotek	234321	0,40%	2020-06-22	8 144 000	0
					92 269 000	0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					92 269 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					92 269 000
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					110 000 000
						110 000 000
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader	86 424	147 452			
	Förutbetalda hyror och avgifter	3 577 505	3 260 782			
	Övriga upplupna kostnader	2 768 966	4 234 258			
		6 432 895	7 642 492			

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

Se



Org Nr: 717000-2427

HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 13/2 2020

Attila Kriss

Christer Austrell

Folke Larsson

Fredrik Gulich

Joel Zetterlund

Karl Axel Jonsson

Kristina Parnéus

Lennart Johannesson

Moncef Charfi

Sara Dejane

Vår revisionsberättelse har 20 - 02 - 17 lämnats beträffande denna årsredovisning

Christer Kankos

Av föreningen vald revisor

Adnin Ali

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 2019.

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 2019 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. Revisoremas 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 uppger, 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 2019 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 17 / 2 2020



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Christer Kaukos
Av föreningen vald revisor