



## ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro med säte i UPPLANDS-BRO org.nr. 717000-2427 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-29.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Upplands-Bro kommun:

| Fastighet               | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------------------|--------------|----------------------|
| Kungsängens-Tibble 12:1 | 1968-01-01   | 1970 och 1971        |
| Kungsängens-Tibble 13:1 | 1968-01-01   | 1970                 |
| Kungsängens-Tibble 15:1 | 1968-01-01   | 1970                 |
| Kungsängens-Tibble 16:1 | 1968-01-01   | 1969 och 1970        |
| Kungsängens-Tibble 17:1 | 1968-01-01   | 1970 och 1971        |
| Kungsängens-Tibble 18:1 | 1968-01-01   | 1970                 |
| Kungsängens-Tibble 21:1 | 1968-01-01   | 1970 och 1971        |
| Kungsängens-Tibble 22:1 | 1968-01-01   | 1970 och 1971        |
| Kungsängens-Tibble 23:1 | 1968-01-01   | 1969 och 1971        |
| Kungsängens-Tibble 24:1 | 1968-01-01   | 1969 och 1971        |

### Totalt 10 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

| Antal                     | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|---------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 825                       | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 65406                    |
| 3                         | lokaler (hyresrätt)                   | 136                      |
| 290                       | garageplatser                         | 0                        |
| <b>Totalt 1118 objekt</b> |                                       | <b>65542</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 114 st 1 rok, 132 st 2 rok, 421 st 3 rok, 120 st 4 rok, 36 st 5 rok.



**Styrelsens sammansättning**

| Namn                   | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|------------------------|------------|------------|------------|
| Lennart Johannesson    | Ordförande | 2013-04-12 |            |
| Karl Axel Jonsson      | Ledamot    | 2014-04-28 |            |
| Folke Larsson          | Ledamot    | 2019-06-17 |            |
| Christer Austrell      | Ledamot    | 2019-06-17 | 2022-04-28 |
| Attila Kriss           | Ledamot    | 2019-10-07 | 2022-03-01 |
| Hans Jansson           | Ledamot    | 2021-04-28 |            |
| Jan Ahti Fjell         | Ledamot    | 2021-04-28 |            |
| Akbari Mustafa         | Ledamot    | 2020-07-06 |            |
| Sara Dejene            | Ledamot    | 2019-06-17 |            |
| Kristina Parnéus       | Ledamot    | 2019-06-17 |            |
| Jenny Börlin Andersson | Ledamot    | 2020-07-06 |            |
| Ignacio Jimenez        | Ledamot    | 2022-04-28 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lennart Johannesson, Folke Larsson, Mustafa Akbari, samt Jan Fjell.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Karl Axel Jonsson, Lennart Johannesson, Sara Dejene, Kristina Parnéus.

Revisorer har varit: Christer Kaukos vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Folke Holtz, Gudrun Stenberg samt Marie Persson.  
, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-28. På stämman deltog 46 medlemmar.  
Extrastämman hölls 2022-10-06.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året ökat med 3,5 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.  
Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under augusti och september.

Byte av kulvertledning samt undercentraler Hallonvägen  
Borttagning av dagvattenrens samt isolering dagvattenledning Hallonvägen  
Byte av träpanel samt målning gårdshus norrsidor (10 st.)  
Renovering av uthyrningslokal Hallonvägen 84

Ny gavelbelysning bostadshus 15 st.  
Tvättning av lampkupor gårdsbelysningsstolpar samtliga områden.  
Omfogning av rörelsefogar bostadshusen 30 st. gavlar.  
Radonmätning

Nya avtal har tecknats med följande leverantörer under 2022.

Ekomark & Miljö nytt avtal 1/1 2023- 31/12 2023  
Avtal för elhandel med Luleå Energi 2023-01-01  
Avtal för 25 st. betongstationer gnagare Nomor 3 årigt, från 2022-05-01-2025-01-01  
Protector fullvärdesförsäkring samt bostadsrättstilläggsförsäkring från 2022-03-01-2023-02-28

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal     | Ändamål   |
|-----------|---|
| 2021      | Byte av kulvertledningar samt undercentraler Hjortronvägen                  |
| 2020      | Byte av träpanelkortsidor samt plåttak Garage                               |
| 2020      | Åtgärder efter takbesiktningar Bostadshusen                                 |
| 2019      | Takbesiktning   |
| 2019      | Energideklaration   |
| 2019      | OVK   |
| 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, Ha18, nya maskiner har installerats                   |
| 2016      | Tak säkerheten har förbättrats  |
| 2016      | Byte av kortsiddegavlar på kvartershusen 19, 65, 67, 79                     |
| 2015      | Fönsterbyte i samtliga tvättstugor  |
| 2015      | Byte av elmätare  |
| 2014      | Asfaltering av parkeringsytor Hallonvägen 2–48                              |
| 2011–2013 | Relining stamrenovering avlopp och dagvattenledningar                       |

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

| Årtal     | Ändamål                                       |
|-----------|---|
| 2021-2023 | Byte av kulvert och undercentraler            |
| 2023      | Nya ladd stolpar för elbilsladdning 160 st.   |
| 2023      | Ny isolering dagvattenledning Hj,Rönn         |
| 2023      | Ny förrådsbyggnad Hallonvägen 50              |
| 2022-2023 | Åtgärder efter radonmätning                   |
| 2023      | Låsbyte soprum Hallon,Rönn efter kulvertbyte. |
| 2023      | Ventilation Tvättstugor gårdshus.             |
| 2023      | Fogrenovering skärmtak bostadshus.            |
| 2023      | Byte klinker, 19 st. trapphus.                |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 57 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 1039 och under året har det tillkommit 78 och avgått 68 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 1049.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   | 2018   |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 193    | 192    | 182    | 164    | 170    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 1 866  | 1 393  | 1 408  | 1 408  | 1 408  |
| Räntekänslighet, %                     | 3      | 2      | 2      | 2      | 2      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 213    | 213    | 196    | 190    | 201    |
| Driftskostnad, kr/kvm                  | 510    | 493    | 475    | 466    | 445    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 682    | 664    | 642    | 626    | 611    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 716    | 691    | 667    | 646    | 633    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 48 490 | 46 607 | 44 794 | 44 079 | 43 096 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 3 080  | 4 788  | 4 416  | 4 897  | 8 019  |
| Soliditet, %                           | 27     | 29     | 30     | 28     | 25     |

### Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |  |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 5 231 400                  | 0  | 0                         | 5 231 400                  |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0  | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0  | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0  | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 13 155 513                 | 0  | 11 899 219                | 25 054 732                 |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>18 386 913</b>          | <b>0</b>   | <b>11 899 219</b>         | <b>30 286 132</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |  |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 28 429 091                 | 4 787 689  | -11 899 219               | 21 317 561                 |
| Årets resultat, kr                    | 4 787 689                  | -4 787 689   | 3 079 635                 | 3 079 635                  |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>33 216 780</b>          | <b>0</b>   | <b>-8 819 584</b>         | <b>24 397 196</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>51 603 693</b>          | <b>0</b>   | <b>3 079 635</b>          | <b>54 683 328</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 18 024 000 kr samt ianspråktagande skett med 6 124 781 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|   |                   |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 33 216 780        |
| Årets resultat, kr                                  | 3 079 635         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -18 024 000       |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 6 124 781         |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>24 397 196</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                   |
|---|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>24 397 196</b> |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

| <b>Resultaträkning</b>                            |       | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                    |                    |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 48 489 736         | 46 606 946         |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 2 | 537 002            | 434 396            |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                    |                    |
| Drift och underhåll                               | Not 3 | -34 088 949        | -32 583 671        |
| Övriga externa kostnader                          | Not 4 | -490 968           | -510 855           |
| Planerat underhåll                                |       | -6 124 781         | -4 425 553         |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 5 | -1 033 781         | -1 014 655         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -3 476 510         | -3 338 886         |
| Summa rörelsekostnader                            |       | <u>-45 214 990</u> | <u>-41 873 621</u> |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>3 811 748</b>   | <b>5 167 721</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                    |                    |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 6 | 88 848             | 81 946             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 7 | <u>-820 961</u>    | <u>-461 978</u>    |
| Summa finansiella poster                          |       | <u>-732 113</u>    | <u>-380 032</u>    |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>3 079 635</b>   | <b>4 787 689</b>   |



| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2022-12-31</b>         | <b>2021-12-31</b>         |
|--|--------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                           |                           |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                           |                           |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                           |                           |
| Byggnader och mark                           | Not 8  | 103 705 863               | 106 860 371               |
| Inventarier och maskiner                     | Not 9  | 210 327                   | 532 329                   |
| Pågående nyanläggningar                      | Not 10 | <u>60 876 731</u>         | <u>29 959 383</u>         |
|  |        | 164 792 920               | 137 352 083               |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |        |                           |                           |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | Not 11 | <u>700</u>                | <u>700</u>                |
|  |        | 700                       | 700                       |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <u>164 793 620</u>        | <u>137 352 783</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                           |                           |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                           |                           |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar    |        | 62 903                    | 15 955                    |
| Avräkningskonto HSB Stockholm                |        | 12 643 214                | 7 537 197                 |
| Placeringskonto HSB Stockholm                |        | 22 189 595                | 22 113 169                |
| Övriga fordringar                            | Not 12 | 28 403                    | 30 322                    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | <u>1 928 222</u>          | <u>210 929</u>            |
|  |        | 36 852 338                | 29 907 572                |
| Kortfristiga placeringar                     | Not 14 | 0                         | 499                       |
| Kassa och bank                               | Not 15 | 510                       | 1 709                     |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <u>36 852 848</u>         | <u>29 909 780</u>         |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b><u>201 646 468</u></b> | <b><u>167 262 563</u></b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>2022-12-31</b>         | <b>2021-12-31</b>         |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                           |                           |
| <b>Eget kapital</b>                          |                           |                           |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                           |                           |
| Insatser                                     | 5 231 400                 | 5 231 400                 |
| Yttre underhållsfond                         | <u>25 054 732</u>         | <u>13 155 513</u>         |
|  | 30 286 132                | 18 386 913                |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                           |                           |
| Balanserat resultat                          | 21 317 561                | 28 429 091                |
| Årets resultat                               | <u>3 079 635</u>          | <u>4 787 689</u>          |
|  | 24 397 196                | 33 216 780                |
| Summa eget kapital                           | <u>54 683 328</u>         | <u>51 603 693</u>         |
| <b>Skulder</b>                               |                           |                           |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                           |                           |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 16 <u>40 144 000</u>  | <u>67 269 000</u>         |
|  | 40 144 000                | 67 269 000                |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                           |                           |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 17 82 125 000         | 24 000 000                |
| Leverantörsskulder                           | 4 830 458                 | 6 187 870                 |
| Skatteskulder                                | 128 879                   | 117 626                   |
| Fond för inre underhåll                      | 8 973 665                 | 8 415 263                 |
| Övriga skulder                               | Not 18 282 654            | 224 767                   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 <u>10 478 484</u>  | <u>9 444 345</u>          |
|  | 106 819 140               | 48 389 870                |
| Summa skulder                                | 146 963 140               | 115 658 870               |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b><u>201 646 468</u></b> | <b><u>167 262 563</u></b> |

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b>  |
|--|-------------------|--------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                   |                    |
| Resultat efter finansiella poster                        | 3 079 635         | 4 787 689          |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                   |                    |
| Avskrivningar  | 3 476 510         | 3 338 886          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 6 556 145         | 8 126 575          |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                   |                    |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | -1 762 322        | 2 781 245          |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | 304 270           | 5 131 948          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 5 098 094         | 16 039 768         |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                   |                    |
| Investeringar i fastigheter                              | -30 917 348       | -36 597 416        |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | -30 917 348       | -36 597 416        |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                   |                    |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | 31 000 000        | -1 000 000         |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | 31 000 000        | -1 000 000         |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>5 180 746</b>  | <b>-21 557 648</b> |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>29 652 574</b> | <b>51 210 222</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>34 833 320</b> | <b>29 652 574</b>  |

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

**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 1,77 % 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 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

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 1 519 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 20,6 % 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.

| Noter                                      | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>               |                   |                   |
| Årsavgifter                                | 44 603 836        | 43 457 484        |
| Individuell mätning el                     | 2 176 792         | 1 803 778         |
| Hyror                                      | 1 603 476         | 1 595 210         |
| Övriga intäkter                            | 1 389 841         | 1 029 689         |
| Bruttoomsättning                           | <u>49 773 945</u> | <u>47 886 161</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall                 | -3 211            | -2 640            |
| Hyresförluster                             | -8 627            | -4 204            |
| Avsatt till inre fond                      | <u>-1 272 371</u> | <u>-1 272 371</u> |
|  | <b>48 489 736</b> | <b>46 606 946</b> |
| <b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>        |                   |                   |
| Försäkringsersättningar                    | <b>537 002</b>    | <b>434 396</b>    |
| <b>Not 3 Drift och underhåll</b>           |                   |                   |
| Fastighetsskötsel och lokalvård            | 5 539 872         | 5 385 955         |
| Reparationer                               | 4 714 253         | 4 441 352         |
| El   | 3 455 004         | 3 630 270         |
| Uppvärmning                                | 9 594 085         | 9 217 748         |
| Vatten                                     | 3 105 201         | 2 899 231         |
| Sophämtning                                | 1 433 263         | 1 404 135         |
| Fastighetsförsäkring                       | 2 188 068         | 1 713 820         |
| Kabel-TV och bredband                      | 240 261           | 225 588           |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift       | 1 459 175         | 1 367 579         |
| Förvaltningsarvoden                        | 2 359 767         | 2 297 993         |
|  | <u>34 088 949</u> | <u>32 583 671</u> |
| <b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>      |                   |                   |
| Bevakningskostnader                        | 95 892            | 92 296            |
| Hyror och arrenden                         | 52 716            | 51 975            |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp      | 64 829            | 30 551            |
| Administrationskostnader                   | 152 555           | 227 504           |
| Extern revision                            | 31 625            | 31 375            |
| Konsultkostnader                           | 19 350            | 0                 |
| Medlemsavgifter                            | 74 000            | 77 155            |
|  | <u>490 968</u>    | <u>510 855</u>    |
| <b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b> |                   |                   |
| Arvode styrelse                            | 714 000           | 709 500           |
| Revisionsarvode                            | 20 000            | 20 000            |
| Övriga arvoden                             | 100 100           | 83 650            |
| Sociala avgifter                           | 184 038           | 192 880           |
| Pensionskostnader och förpliktelser        | 200               | 200               |
| Övriga personalkostnader                   | 15 444            | 8 425             |
|  | <u>1 033 781</u>  | <u>1 014 655</u>  |

| Noter                                       | 2022-12-31  | 2021-12-31     |
|---|---|----------------|
| <b>Not 6</b>                                | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 10 211  | 4 880          |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto           | 76 427  | 19 436         |
| Ränteintäkter HSB bunden placering          | 0   | 53 562         |
| Övriga ränteintäkter                        | 2 211   | 4 068          |
|   | <b>88 848</b>                                     | <b>81 946</b>  |
| <b>Not 7</b>                                | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                |
| Räntekostnader långfristiga skulder         | 818 336   | 460 171        |
| Övriga räntekostnader                       | 2 625   | 1 807          |
|   | <b>820 961</b>                                    | <b>461 978</b> |

| Noter  | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Not 8 Byggnader och mark</b>                      |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>               |                    |                    |
| Anskaffningsvärde byggnader                          | 178 610 381        | 171 926 598        |
| Anskaffningsvärde mark                               | 5 417 000          | 5 417 000          |
| Årets investeringar                                  | 0                  | 6 683 783          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>      | <b>184 027 381</b> | <b>184 027 381</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>        |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                               | -77 167 010        | -74 150 125        |
| Årets avskrivningar                                  | -3 154 508         | -3 016 884         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>           | <b>-80 321 518</b> | <b>-77 167 010</b> |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                        | <b>103 705 863</b> | <b>106 860 371</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                    | 653 000 000        | 576 000 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                     | 6 600 000          | 7 000 000          |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                       | 245 000 000        | 212 000 000        |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                        | 14 000 000         | 7 400 000          |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                          | <b>918 600 000</b> | <b>802 400 000</b> |
| <b>Not 9 Inventarier och maskiner</b>                |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>               |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 1 855 392          | 1 855 392          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>      | <b>1 855 392</b>   | <b>1 855 392</b>   |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>        |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                               | -1 323 063         | -1 001 061         |
| Årets avskrivningar                                  | -322 002           | -322 002           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>           | <b>-1 645 066</b>  | <b>-1 323 063</b>  |
| <b>Bokfört värde</b>                                 | <b>210 327</b>     | <b>532 329</b>     |
| <b>Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott</b>   |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 29 959 383         | 45 750             |
| Årets investeringar                                  | 30 917 348         | 29 913 633         |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden             | <b>60 876 731</b>  | <b>29 959 383</b>  |
| <b>Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b> |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 700                | 700                |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden             | <b>700</b>         | <b>700</b>         |
| Andel i HSB Stockholm                                | 500                | 500                |
| <b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>         |                    |                    |
| Skattekonto  | 28 403             | 30 322             |
|  | <b>28 403</b>      | <b>30 322</b>      |

| Noter         |   | 2022-12-31        | 2021-12-31        |                  |             |                      |             |
|---------------|---|-------------------|-------------------|------------------|-------------|----------------------|-------------|
| <b>Not 13</b> | <b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>   |                   |                   |                  |             |                      |             |
|               | Förutbetalda kostnader  | 1 599 966         | -75 318           |                  |             |                      |             |
|               | Upplupna intäkter   | 328 256           | 286 247           |                  |             |                      |             |
|               |   | <b>1 928 222</b>  | <b>210 929</b>    |                  |             |                      |             |
|               | Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.   |                   |                   |                  |             |                      |             |
| <b>Not 14</b> | <b>Kortfristiga placeringar</b>   |                   |                   |                  |             |                      |             |
|               | Fonus   | 0                 | 499               |                  |             |                      |             |
|               |   | <b>0</b>          | <b>499</b>        |                  |             |                      |             |
| <b>Not 15</b> | <b>Kassa och bank</b>   |                   |                   |                  |             |                      |             |
|               | Nordea  | 510               | 1 709             |                  |             |                      |             |
|               |   | <b>510</b>        | <b>1 709</b>      |                  |             |                      |             |
| <b>Not 16</b> | <b>Skulder till kreditinstitut</b>  |                   |                   |                  |             |                      |             |
|               | Låneinstitut  | Lånenummer        | Ränta             | Villkorsändr dag | Belopp      | Nästa års amortering |             |
|               | Nordea  | 39758263412       | 1,05%             | 2025-01-22       | 32 000 000  | 0                    |             |
|               | Nordea  | 39758295330       | 2,52%             | 2023-10-31       | 23 000 000  | 1 000 000            |             |
|               | Nordea  | 39788930336       | 0,81%             | 2023-10-18       | 25 000 000  | 0                    |             |
|               | Nordea  | 39788993400       | 0,73%             | 2024-06-19       | 8 144 000   | 0                    |             |
|               | Nordea  | 39798256808       | 0,30%             | 2023-01-18       | 34 125 000  | 0                    |             |
|               |   |                   |                   |                  | 122 269 000 | 1 000 000            |             |
|               | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till   |                   |                   |                  |             | 117 269 000          |             |
|               | <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>   |                   |                   |                  |             | <b>40 144 000</b>    |             |
|               | 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. |                   |                   |                  |             |                      |             |
|               | <b>Ställda säkerheter</b>   |                   |                   |                  |             |                      |             |
|               | Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut  |                   |                   |                  |             | 123 269 000          | 110 000 000 |
| <b>Not 17</b> | <b>Skulder till kreditinstitut</b>  |                   |                   |                  |             |                      |             |
|               | Kortfristig del av långfristig skuld  | 82 125 000        | 24 000 000        |                  |             |                      |             |
|               |   | <b>82 125 000</b> | <b>24 000 000</b> |                  |             |                      |             |
| <b>Not 18</b> | <b>Övriga skulder</b>   |                   |                   |                  |             |                      |             |
|               | Momsskuld   | 261 117           | 200 319           |                  |             |                      |             |
|               | Övriga kortfristiga skulder   | 21 537            | 24 448            |                  |             |                      |             |
|               |   | <b>282 654</b>    | <b>224 767</b>    |                  |             |                      |             |
| <b>Not 19</b> | <b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>   |                   |                   |                  |             |                      |             |
|               | Upplupna räntekostnader   | 191 241           | 71 112            |                  |             |                      |             |
|               | Förutbetalda hyror och avgifter   | 4 133 102         | 3 869 562         |                  |             |                      |             |
|               | Övriga upplupna kostnader   | 6 154 141         | 5 503 671         |                  |             |                      |             |
|               |   | <b>10 478 484</b> | <b>9 444 345</b>  |                  |             |                      |             |
|               | Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.           |                   |                   |                  |             |                      |             |



| Noter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------|------------|------------|
|-------|------------|------------|

**Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Akbari Mustafa

.....  
Folke Larsson

.....  
Hans Jansson

.....  
Ignacio Jimenez

.....  
Jan Ahti Fjell

.....  
Jenny Börlin Andersson

.....  
Karl Axel Jonsson

.....  
Kristina Parnéus

.....  
Lennart Johannesson

.....  
Sara Dejene

Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
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 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christer Kaukos  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LENNART JOHANNESSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 16:11:49



**JENNY BÖRLIN ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 12:56:37



**KRISTINA PARNÉUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 16:33:25



**SARA DEJENE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 16:18:54



**FOLKE LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 16:52:58



**KARL AXEL JONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 19:23:29



**AKBARI MUSTAFA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 09:27:38



**IGNACIO JIMENEZ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 17:07:06



**HANS JANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 17:38:28



**JAN AHTI FJELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 16:22:53



**CHRISTER KAUKOS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 17:51:13



**ADNIN ALI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 20:14:45



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CHRISTER KAUKOS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 17:43:40



**ADNIN ALI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 20:14:31

