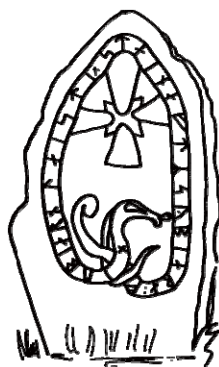




Årsredovisning 2022



BRF Tibble



Att bo I en Bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” X 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättshavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland de boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten- har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.



KALLELSE

HSB Bostadsrättsförening Tibble kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma
Datum: 2023-04-27 kl 19.00 Plats: Ekhammarskolans aula

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens medlemmar
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter
17. Val av styrelseledamöter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Val av studie- och informationskommitté, lokalutlånare samt aktivitetsvärdar
25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
Motion 1, borttag av träd, Veronica Wåhlin
Motion 2, avgift mc-parkering, Emil Boström
Motion 3, förstärkta portar, Ann-Margret Malmgren
26. Föreningsstämmans avslutande

Välkommen

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.



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 ²
825	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	65406
3	lokaler (hyresrätt)	136
290	garageplatser	0
Totalt 1118 objekt		65542

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 årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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
S:a bundet eget kapital, kr	18 386 913	0	11 899 219	30 286 132
Fritt eget kapital				
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
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	33 216 780	0	-8 819 584	24 397 196
S:a eget kapital, kr	51 603 693	0	3 079 635	54 683 328

* 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
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	24 397 196

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	24 397 196

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	48 489 736	46 606 946
Övriga rörelseintäkter	Not 2	537 002	434 396
Rörelsekostnader			
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>
Rörelseresultat		3 811 748	5 167 721
Finansiella poster			
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>
Årets resultat		3 079 635	4 787 689

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<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 60 876 731	29 959 383
	<u>164 792 920</u>	<u>137 352 083</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11 700	700
	<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>164 793 620</u>	<u>137 352 783</u>
Omsättningstillgångar		
<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 1 928 222	210 929
	<u>36 852 338</u>	<u>29 907 572</u>
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>
Summa tillgångar	<u>201 646 468</u>	<u>167 262 563</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<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>
Skulder		
<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
Summa eget kapital och skulder	<u>201 646 468</u>	<u>167 262 563</u>

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

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
Not 1 Nettoomsättning		
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>
	48 489 736	46 606 946
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	537 002	434 396
Not 3 Drift och underhåll		
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	<u>2 359 767</u>	<u>2 297 993</u>
	34 088 949	32 583 671
Not 4 Övriga externa kostnader		
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	<u>74 000</u>	<u>77 155</u>
	490 968	510 855
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
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	<u>15 444</u>	<u>8 425</u>
	1 033 781	1 014 655

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
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
	88 848	81 946
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	818 336	460 171
Övriga räntekostnader	2 625	1 807
	820 961	461 978

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

Noter		2022-12-31	2021-12-31				
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	1 599 966	-75 318				
	Upplupna intäkter	328 256	286 247				
		1 928 222	210 929				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 14	Kortfristiga placeringar						
	Fonus	0	499				
		0	499				
Not 15	Kassa och bank						
	Nordea	510	1 709				
		510	1 709				
Not 16	Skulder till kreditinstitut						
	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	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					40 144 000	
	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					123 269 000	110 000 000
Not 17	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld	82 125 000	24 000 000				
		82 125 000	24 000 000				
Not 18	Övriga skulder						
	Momsskuld	261 117	200 319				
	Övriga kortfristiga skulder	21 537	24 448				
		282 654	224 767				
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	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				
		10 478 484	9 444 345				
	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



Hej!

①

Jag bor på Hjortronvägen 71, bottenplan. På baksidan av lägenheterna står 3 stora ~~l~~ lönnar. De två träden närmast aktuell huskropp har enorma kronor som sträcker sig mot huskroppen och är på sina ställen mindre än 1m från väggen.

På altanen skräpar det ner nägot enormt och under framförallt vår och sommar kommer massor av spill (fågelbajs) och ~~sk~~ skitar ner möbler/ altangolv. Även många grenar i olika storlekar samlas ned och har haft sönder blommar, planter, och dekorationer man gärna vill ha ute sommartid.

Önskar att dessa ses över och tas ned. I träd står längre ifrån och kommer fortsätt skapa grönska om de två närmast skulle tas bort.

Med vänliga hälsningar,

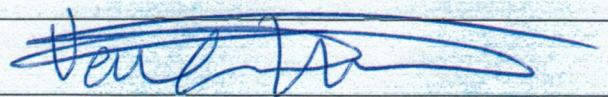
Veronica Wählin

2023-02-14

Hjortronvägen 71, bv

Kungsängen

lgh nr: 1002 (137)



Styrelsens svar på motion 1.

Styrelsen yrkar avslag på motionen.

Styrelsen har för avsikt att hamla (kraftigt beskära) de tre träden som avses i motionen, som det är gjort i allén på Hjortronvägen mot parkeringen samt på Hallonvägen mot parkeringen.

Styrelsen föreslår stämman att besluta att avslå motionen.

MC - parkering

②

Sänket pris på mc-parkering.

Jag finner det orimligt att mc ska kosta lika mycket som en bil att parkera.

MC är hänvisad till en ruta där det ska stå 4st vilket blir 760:- i totalt belopp för en parkeringsruta.

Om det ska klassas som bil ska man kunna ställa den i vilken ruta man vill.

Parkerar du en mc inom Stockholms stad så kostar den $\frac{1}{5}$ av priset kontra en bil.

Bil taxa 1 = 50kr/tim

MC taxa 13 = 10kr/tim

Det finns ingen stans i Sverige en bil och MC har samma taxa.

EB Emil Bostrom lgh: 808

Rönnbärsvägen 9 Kungängen

27/2-23

Svar på motion 2.

Styrelsen yrkar avslag på motionen.

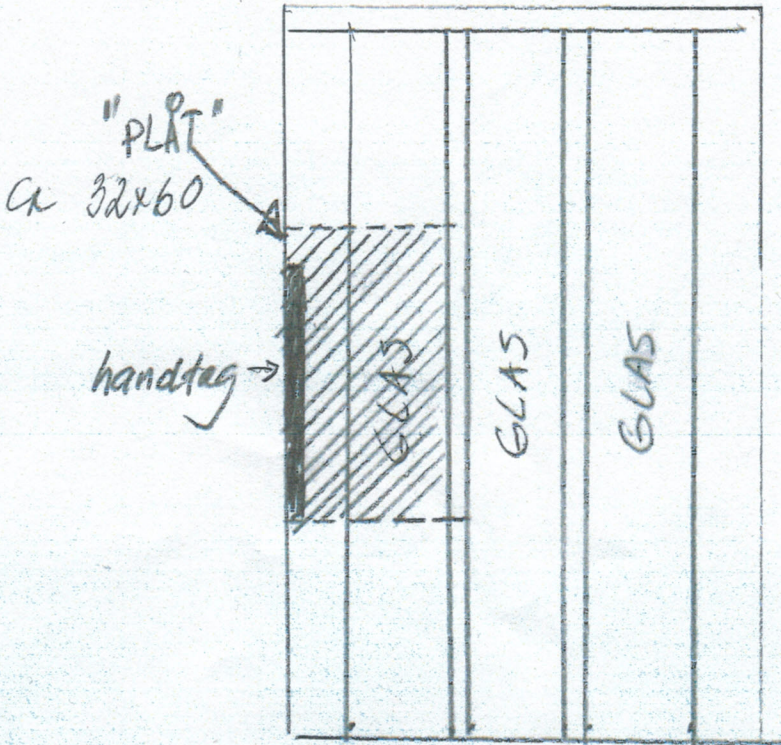
MC kan och får parkera på samtliga parkeringsrutor inom föreningen, de parkeringsrutor märkt MC är reserverade för MC.

Det är styrelsen som beslutar om avgifter och hyror, inte föreningsstämman.

Motionen anses därmed besvarad.

MOTION TILL ÅRSMÖTE I TIBBLE BOSTADSRÄTTSFÖRENING

För att förhindra att man kan ta sig in i portarna genom att slå sönder en ruta föreslår jag att en "plåt" skruvas fast på insidan vid handtaget. Se förslag nedan.



P.S. Proportionerna är inte riktiga, men hoppas ni förstår idén.

27 FEBRUARI 2023

Ann-Margret Malmgren
Ann-Margret Malmgren, Hallonvägen 16

Svar på motion 3.

Styrelsen yrkar avslag på motionen.

Våra portar är slitna och kräver en hel del underhåll. Att sätta en plåtskiva för glaset enligt skiss räcker inte. Den måste täcka en betydligt större yta av glaset och utseendet måste vi beakta.

Styrelsens förslag är att vi får undersöka detta och byta entrésidan samt installera portlås med blipp, vilket skulle öka tryggheten.

Motionen anses därmed besvarad.

Valberedningens förslag inför Tibble bostadsrättsförenings årsstämma den 27 april 2023.

Styrelsen:	Lennart Johannesson. Jan Fjell. Folke Larsson. Mustafa Akbari.	Omval 2 år. Omval 2 år. Omval 2 år. Omval 2 år.
Revisor:	Christer Kaukos.	Omval 1 år.
Gårdsvårdar:	Jenny Börlin Andersson, Anna Svanström, Sven-Olof Danielson, Johanna Krans, Jenny Björklund.	
Lokaluthyrare:	Jenny Börlin Andersson.	
Val av distrikts- ombud:	Lennart Johannesson, Jan Fjell, Karl-Axel Jonsson, Kristina Parnèus, Sara Dejene, Folke Larsson, Jenny Börlin Andersson, Mustafa Akbari och Ignacio Jimenez.	
Arvode Styrelsen:	15 prisbasbelopp samt reseersättning upp till skattefria delen, ersättning för studier med 450 kr till varje person av samtliga förtroendevalda för fullgjord kurs.	
Arvode övriga:		
Revisor:	20 000 kronor.	
Lokaluthyrare:	15 000 kronor.	
Gårdsvårdar:	1 prisbasbelopp att fördela.	

Kungsängen den 26 februari 2023, Valberedningen.

FULLMAKT

Varje medlem har en röst. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Fullmakt ges till _____
att företräda _____
med lägenhetsnummer _____
i bostadsrättsförening _____

Underskrift bostadsrättshavare

Ort

Datum

Namn

Underskrift

Fullmakten behöver inte vara bevitnad.



HSB – där möjligheterna bor