



Org Nr: 717000-2427

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro

Org.nr: 717000-2427

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31



Förvaltningsberättelse för HSBs bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Verksamhet

Allmänt

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

Föreningsfastigheter

Föreningen äger och förvaltar, i Upplands-Bro kommun, fastigheterna:

Kungsängens-Tibble 12:1 Rönnbärsvägen 1-27
Kungsängens-Tibble 13:1 Rönnbärsvägen 29-55
Kungsängens-Tibble 15:1 Hallonvägen 78-104
Kungsängens-Tibble 16:1 Hallonvägen 50-78
Kungsängens-Tibble 17:1 Hallonvägen 26-48
Kungsängens-Tibble 18:1 Hallonvägen 2-24
Kungsängens-Tibble 21:1 Hjortronvägen 1-27
Kungsängens-Tibble 22:1 Hjortronvägen 29-57
Kungsängens-Tibble 23:1 Hjortronvägen 59-87
Kungsängens-Tibble 24:1 Hjortronvägen 89-115

I föreningens fastigheter finns:

50 bostadshus innehållande totalt 825 bostadsrätter med boytan 65405 kvm, fördelat på 1rum = 114st, 2 rum = 132st, 3 rum = 423st, 4 rum = 120st och 5 rum = 36st. Tio kvartershus inrymmer 10 tvättstugor och undercentraler för fjärrvärme och el samt fritidslokaler. Fordonsparkering finns fördelat på 290 platser i 20 termogaragebyggnader samt ca 580 uteplatser på tio parkeringsytor.

Föreningen bildades 29/4 1968 och registrerades 20/6 1968.

Byggår är 1968. Värdeår är 1970.

Föreningen var under året fullvärdesförsäkrad i *Trygg-Hansa*. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.



Förvaltningsberättelse för HSBs bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts med 2,5% under 2017

Planerat och genomfört underhåll 2017

Asfaltering av parkeringsytorna på Rönnbärsvägen 1-53, har utförd av EkoMiljö & Mark.

Byte av en långsidegavel har genomförts på Hjortronvägen, 65-67.

Träd har beskurits enligt gällande trädvårplan. Enstaka träd har fällts.

Byte av insatser i samtliga trapphusbelysningar.

Montering av nya nummerskyltar på kortsiddegavlar.

Byte av handtag på utsidan entréportarna till nya har genomförts under året, trasiga och gamla handtag på insidan har ersatts med handtag från utsidan.

Lekplatsbesiktning har genomförts under 2017 väsentliga anmärkningar har åtgärdats.

Tvättstugerenovering har genomförts på Hallonvägen 18. Golv och väggar har renoverats och tvättmaskinerna och torkskåp har bytts till nya energieffektiva maskiner.

Nya trafikspeglar har monterats upp vid infarten till Hjortronvägen 59-115

Säkerhetsdämpare har monterats till takluckorna.

Parkeringsbelysning har monterats ovanför P-automater

Nya avtal har tecknats med följande leverantörer och gäller från den 1:a januari 2018

HSB städ	3år
HSB förvaltning	3+1+1 år
EkoMiljö & Mark	2år (Tilläggs avtal 1:a nov till 31:a dec 2017)
EL-avtal med EON	2år
Canon multifunktionsskrivare	3år

Tidigare genomfört underhåll

2016 Taksäkerheten har förbättrats

2016 Byte av kortsiddegavlar med ny metod, Hjortronvägen 19, 65, 67 och 79

2015 Fönsterbyte i samtliga tvättstugor.

2015 Asfaltering av parkeringsytorna vid Hjortronvägen 59-115

2015 Byte av elmätare.

2014 Asfaltering av parkeringsytorna vid Hallonvägen 2-48.

2011-2013 Relining stamledningar avlopp i dagvattenledningar



Förvaltningsberättelse för HSBs bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro

Övriga väsentliga händelser

Fastigheternas skötsel och vice värds funktioner har utförts av HSB Stockholm enligt avtal.

Styrelsen har tillsammans med EON och ett konsultbolag tagit fram en förstudie med förslag på möjliga tekniska lösningar inför projekteringen av kulvertbyte.

Värme och elförsörjning har levererats av EON-Sverige

Fastighets och lokalvård har utförts av HSB städ AB

Markskötsel har utförts av Green Landscaping AB fram till 1:a november då EkoMiljö & Mark tog över och påbörjade det nya avtalet i förtid.

Förvaltare har varit Lennart Dahlgren

Det systematiska brandskyddsarbetet har utförts av HSB fastighetsservice

Föreningens kostnad för vattenskador fortsätter att uppgå till höga belopp även under 2017

HSB förvaltning och fastighetsservice har flyttat in på Hallonvägen 35 och Hjortronvägen 18 under 2017.

Föreningen upplåter Rönnbärsvägen 35 till EkoMiljö & Mark och HSB städ för deras personal.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämman hölls 2017-04-27 i Ekhammarskolans aula. På stämman deltog 79 röstberättigade varav 9 med fullmakt.

Styrelsen

har under perioden 1 jan till 27 april 2017, haft följande sammansättning:

Ordinarie	Lennart Johannesson	ordförande
	Jan Lemar	v ordförande
	Karl-Axel Jonsson	sekreterare
	Robert Heina	ledamot
	Fredrik Gülich	ledamot
	Åsa Lovén	ledamot
	Peter Asmund	ledamot
	Johan Grip	ledamot
	Lars Hörnsten	HSB Stockholm 



Förvaltningsberättelse för HSBs bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 27 april 2017 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Lennart Johannesson	ordförande
	Johan Grip	v ordförande
	Karl-Axel Jonsson	sekreterare
	Jan Lemar	ledamot
	Fredrik Gülich	ledamot
	Åsa Lovén	ledamot
	Sabine Bernhardtz	ledamot
	Peter Asmund	ledamot
	Felix Bordon	ledamot
	Lars Hörnsten	HSB Stockholm

Sara Wahlén ledamot i styrelsen avgick vid styrelsemöte nummer 10, 2016-10-31 och tas därför inte med som ledamot under perioden 1 jan – 27 april 2017.

Åsa Lovén och Jan Lemar kommer dessvärre att avgå innan deras mandatperiod går ut på grund av flytt från föreningen.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma står:

Felix Bordon, Johan Grip, Karl-Axel Jonsson, Sabine Bernhardtz

Styrelsen har inklusive konstituerande möte haft 12 protokollförda sammanträden. Förvaltaren har i egenskap av föredragande av förvaltarrapporten deltagit i ordinarie styrelsemöten.

Valda revisorer av föreningen, har varit Christer Kaukos med Lena Orban som suppleant. BoRevision AB har varit av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valda distriktsombud

Nio stycken ombud valdes till distriktsombud.

Lennart Johannesson
Johan Grip
Karl-Axel Jonsson
Jan Lemar
Fredrik Gülich
Åsa Lovén
Peter Asmund
Sabine Bernhardtz
Felix Bordon

Valberedning har bestått av Folke Holtz ordförande, samt Gudrun Stenberg och Birgitta Alatalo

Kurser, nya styrelsemedlem har gått grundkurs i styrelsearbete, medan andra har gått kurs i fastighets juridik.



Förvaltningsberättelse för HSBs bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro

Underhållsplanen för planerat periodiskt underhåll har uppdaterats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens avsättning till yttreunderhållsfond. Styrelsen har följt upp och reviderat både underhållsplanen och trädvårdsplanen under 2017.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har genomförts under 2017. Utvändig fastighet och markbesiktning har skett under datumen 8:e och 19:e maj 2017.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 1023 medlemmar vid verksamhetsårets utgång. Under året har 103 lägenheter, (12,5%) överlåtits.

Varje helgfri måndag har det funnits möjlighet att träffa styrelsen mellan kl. 18:30-19:00 (undantag sommar och helgstängt), i lokalen på Hjortronvägen 81, har funnits möjlighet att träffa styrelsens ledamöter.

Styrelsens ena informationskanal till de boende har varit medlemsbladet Runskriften, som delats ut i brevlådan till samtliga hushåll fyra gånger per år. Runskriften har också funnits tillgänglig på föreningens hemsida <http://www.boitibble.se> vilken är den andra viktiga informationskanalen. Här finns föreningens information om aktuella händelser, riktlinjer vid planerad renovering, trivselregler och kontaktvägar. Styrelsen informerar även på våran Facebook sida <https://www.facebook.com/brftibble/>

Gårdsvårdar har under året varit fyra ordinarie med en av styrelseledamöterna som kontaktperson. Enligt stämmobeslut har gårdsvårdarnas antal reducerats till maximalt sju personer. Genomförda aktiviteter finns beskrivna i föreningens tidskrift Runskriften. Fritidsaktiviteter i övrigt har varit tillgång till bastu, snickarverkstad, vävstuga och seniorklubb.

Sophanteringen, styrelsen har fortsatt informerat de boende kring sopsortering framförallt genom Runskriften. Där det finns beskrivet hur sophanteringen kan förbättras. Dessvärre har kostnaden för sophanteringen fortsatt att öka under 2017. Föreningens medlemmar kan göra besparingar genom noggrann sortering av restavfall och sådant som ska sorteras i våra återvinningscontainers för plast, kartong, tidningspapper och metall samt glas. *Matavfallet* är kostnadsfritt för föreningen förutsatt att sortering görs på rätt sätt (i matloken i avsedda påsar och utan att blandas med restavfall). Påsarna finns i tvättstugornas entré.

Återvinningscontainrarna på Rönnbärsvägen har flyttats ut från parkeringen till vändplan.

Säkerhetsbesiktning av lekplatser har genomförts och anmärkningar har åtgärdats. 



HSB - där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse för HSBs bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro

Grannstödsbilen bidrag till grannstödsbilen har lämnats.

Boendeparkering, Q-Park har enligt avtal sköt fortlöpande kontroller av felparkeringar. Avgiften har lämnats oförändrad under 2017.

Bevakning av området har genomförts av Rapid AB

Låneportfölj, skuld per 31:a december 2017 har minskat med 300 000kr

Fastighetsförsäkring, har varit tecknas hos Trygg-Hansa AB

Lånebild 2017

Upphandling har skett på två stycken av föreningens lån har skett under 2017.

SWAP-lån på 25 000 000 kr har bundits om till hypotekslån hos Nordea med löptid på 1 år

Hypotekslån på 8 144 000 kr har bundits hos Svenska Handelsbanken med löptid på 3 år

Flerårsöversikt (TTK)

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	42 202	41 179	41 343	40 487	40 346
Resultat efter finansiella poster	5 821	4 215	4 825	899	1 791
Årsavgift kr/kvm	596	582	582	573	573
Drift kr/kvm	432	434	395	435	415
Belåning kr/kvm	1 411	1415	1441	1489	1536
Soliditet %	21	17,8	15,0	11,4	10,6

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanseratresultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 231 400	9 409 236	4 807 402	4 215 329
Reservering till fond 2017		3 461 000	-3 461 000	
lanspråktagande av fond 2017		-1 980 987	1 980 987	
Balanserad i ny räkning			4 215 329	-4 215 329
Årets resultat				5 820 651
Belopp vid årets slut	5 231 400	10 889 249	7 542 718	5 820 651



Förvaltningsberättelse för HSBs bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	9 022 731
Årets resultat	5 820 651
Reservering till underhållsfond	- 3 461 000
Anspråktagande av underhållsfond	<u>1 980 987</u>
Summa till stämmans förfogande	13 363 369

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	13 363 369
-------------------------	-------------------

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

Inför kommande år

Bastun, avgift lämnas oförändrad.

Budget 2018, Avgiftshöjning med 2,5% inför 2018 dock ej garage eller parkeringsplatser.

Hårdgjorda ytor

Asfaltering av Hjortronvägens parkering 1-27 och 29-57 kommer att ske under 2018

Mark

Framtagning av upphandlingsunderlag till renovering av föreningens kulvertar samt 10 stycken undercentraler tillsammans med EON. Efter detta kommer föreningen att behöva återställa marken och kommer då att göra förändringar av gårdarnas layout tillsammans med en landskapsarkitekt.

Lån

Amorteringarna för 2018 har fastställts till SEK 0. Styrelsen har beslutat att inte amortera på hypotekslånen under 2018 för att kunna genomföra löpande och planerat underhåll som föreningen är i behov av.

Tvättstugor

Under 2017 påbörjades tvättstugerenovering och styrelsen har för avsikt att renovera resterande 4 tvättstugor under 2018. Hallonvägen 70, Hjortronvägen 35, 95 och Rönnbärsvägen 35

Fastighetsförsäkring,

Fastighetsförsäkringen kommer även under 2018 att tillhandahållas av Trygg-Hansa.

Ändring av stadgar

På grund av lagändring måste föreningen uppdatera stadgarna under 2017/2018. *PA*



HSB - där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse för HSBs bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro

Slutord

Styrelsen tackar för den gångna perioden.

Bilaga 1

Kommentar till resultat- och balansräkning

Intäkter

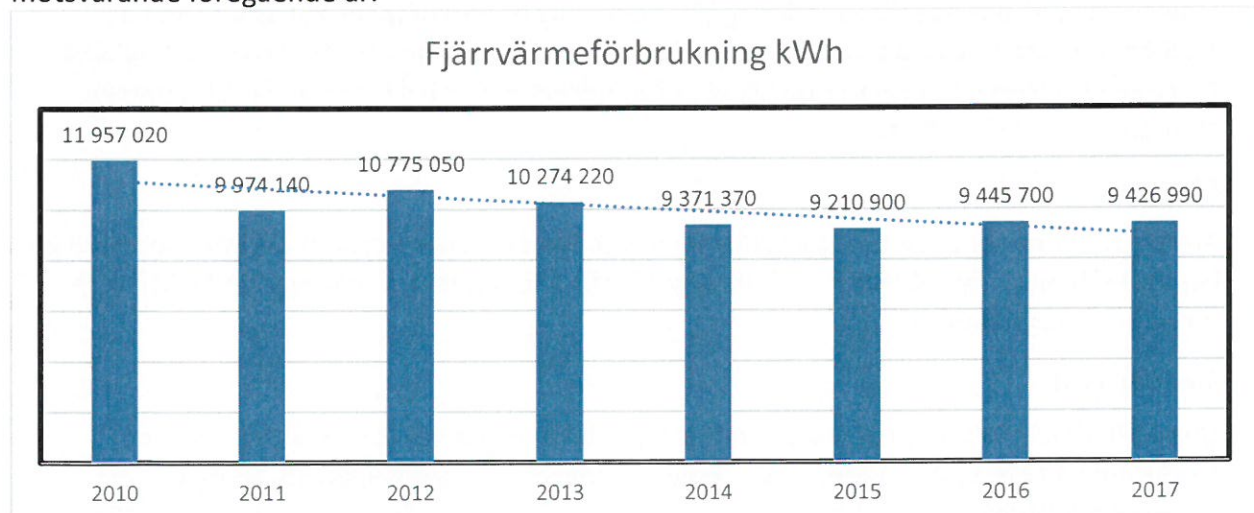
Föreningens intäkter är årsavgift, garagehyra, parkeringsavgift och lägenhetsförbrukad el samt pant- och överlåtelseavgift. ordförande
Ränteintäkterna påverkas av räntemarknaden men även av aktiv likviditetsplanering. Korttidsplacering av kapital till förmånlig ränta har bidragit till ränteintäkterna

Kostnader

Föreningens stora kostnader är uppvärmning, el, vatten, sophantering samt fastighetsskötsel. Försäkringspremien har också blivit en stor enskild post. Förvaltning och fastighetsskötsel innefattar upphandlade avtal med HSB Stockholm och HSB städ samt löpande underhåll på våra fastigheter och anläggningar. Markunderhåll har utförts av Green Landscaping AB med togs över av EkoMiljö & Mark 1:a november 2017.

Fjärrvärmeförbrukningen för 2017 blev 9 426 990 kWh. Vilket är en marginell minskning jämfört mot föregående år, dock är trenden de senaste åren sjunkande (se tabell för flerårsöversikt)

Fjärrvärmekostnaden för 2017 blev 8 260 020kr vilket även detta är en minskning med 3,3% motsvarande föregående år.



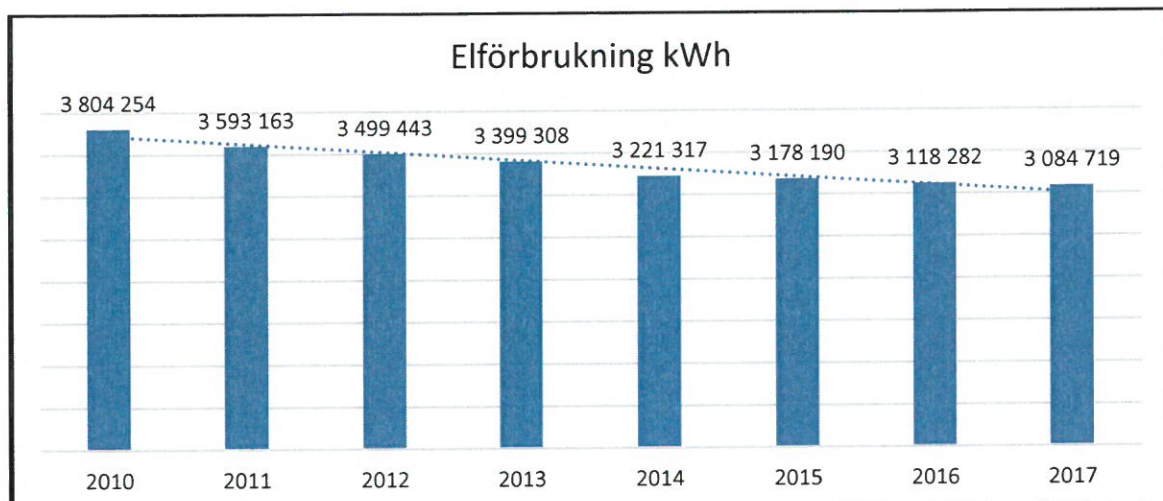
Fjärrvärmeförbrukning flerårsöversikt

Elförbrukningen för 2017 blev 3 084 719 kWh vilket är en marginell minskning med knappt 1% jämfört mot föregående år dock är trenden sjunkande. (se tabell för flerårsöversikt)

Elkostnaden för 2017 blev 3 394 432kr vilket är en marginell minskning med jämfört med 2016. *AA*



Förvaltningsberättelse för HSBs bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro



Elförbrukning flerårsöversikt

Kostnaden för vattenförbrukningen 2017 blev 2 861 637 kr vilket var en marginell ökning jämfört mot 2016.

Sophanteringen kostnaden för restavfall (dvs ej sorterade matsopor) för 2017 blev 1 263 380 kr vilket är en ökning med 1,4% jämfört mot 2016. *PK*

**HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	42 202 049	41 179 277
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-28 308 582	-28 395 424
Övriga externa kostnader	Not 3	-612 425	-484 382
Planerat underhåll		-1 980 987	-2 564 838
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-961 783	-939 626
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 742 612	-2 632 544
Summa rörelsekostnader		<u>-34 606 389</u>	<u>-35 016 814</u>
Rörelseresultat		7 595 660	6 162 463
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	110 110	110 071
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 885 118</u>	<u>-2 057 205</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 775 008</u>	<u>-1 947 135</u>
Årets resultat		5 820 651	4 215 329

JA

**HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	102 602 587	103 809 885
Inventarier och maskiner	Not 8	385 599	0
		<u>102 988 186</u>	<u>103 809 885</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>102 988 886</u>	<u>103 810 585</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		42 362	4 019
Avräkningskonto HSB Stockholm		6 399 398	4 366 843
Placeringskonto HSB Stockholm		9 514 246	4 307 712
Övriga fordringar	Not 10	317 132	227 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 771 365	1 106 020
		<u>18 044 501</u>	<u>10 012 436</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	19 000 499	19 000 499
Kassa och bank	Not 13	68 455	0
Summa omsättningstillgångar		<u>37 113 456</u>	<u>29 012 935</u>
Summa tillgångar		<u>140 102 342</u>	<u>132 823 520</u>

**HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro**

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	5 231 400	5 231 400
Yttre underhållsfond	10 889 249	9 409 236
	<u>16 120 649</u>	<u>14 640 636</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 542 718	4 807 402
Årets resultat	5 820 651	4 215 329
	<u>13 363 369</u>	<u>9 022 731</u>
Summa eget kapital	<u>29 484 018</u>	<u>23 663 366</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>92 269 000</u>	<u>92 569 000</u>
	92 269 000	92 569 000
<i>Korfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	3 782 540	2 800 345
Skatteskulder	321 224	195 485
Fond för inre underhåll	7 270 936	6 865 044
Övriga skulder	Not 16	
	6 072	6 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	<u>6 968 552</u>	<u>6 724 030</u>
	18 349 324	16 591 154
Summa skulder	110 618 324	109 160 154
Summa eget kapital och skulder	<u>140 102 342</u>	<u>132 823 520</u>

**HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	5 820 651	4 215 329
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 742 612	2 632 544
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>8 563 263</u>	<u>6 847 873</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-792 977	461 676
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 758 170	728 361
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>9 528 456</u>	<u>8 037 909</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 920 913	-1 508 568
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 920 913</u>	<u>-1 508 568</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-300 000	-1 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-300 000</u>	<u>-1 700 000</u>
Årets kassaflöde	7 307 543	4 829 341
Likvida medel vid årets början	27 675 054	22 845 713
Likvida medel vid årets slut	34 982 598	27 675 054

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



HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,66% av anskaffningsvärdet

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 8 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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



HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	38 990 016	38 035 092
Årsavgifter el	1 956 145	1 962 217
Parkeringsintäkter Q-park	665 923	666 942
Hyor	1 573 102	1 481 975
Försäkringsersättningar	0	22 023
Ovriga intäkter	295 584	284 670
Bruttoomsättning	<u>43 480 770</u>	<u>42 452 919</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-5 950	-1 261
Hyresförluster	-400	-10
Avsatt till inre fond	-1 272 371	-1 272 371
	42 202 049	41 179 277
Not 2 Drifts och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	4 379 329	4 391 013
Reparationer	3 629 466	3 406 978
El	3 394 432	3 428 850
Uppvärmning	8 260 018	8 562 643
Vatten	2 861 637	2 850 202
Sophämtning	1 319 992	1 267 649
Fastighetsförsäkring	1 006 986	1 124 000
Kabel-TV och bredband	228 010	224 855
Fastighetskatt och fastighetsavgift	1 200 875	1 162 100
Förvaltningsarvoden	2 027 837	1 977 134
	28 308 582	28 395 424
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	83 040	80 880
Hyor och arrenden	26 712	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	52 896	53 682
Administrationskostnader	262 871	255 820
Extern revision	29 000	28 000
Konsultkostnader	83 906	0
Medlemsavgifter	74 000	66 000
	612 425	484 382
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	621 171	578 500
Revisionsarvode	20 000	20 000
Övriga arvoden	140 000	112 000
Löner och övriga ersättningar	20 000	0
Sociala avgifter	159 347	223 238
Pensionskostnader och förpliktelser	200	450
Övriga personalkostnader	1 065	5 438
	961 783	939 626
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 545	1 146
Ränteintäkter HSB placeringskonto	6 534	4 970
Ränteintäkter skattekonto	0	259
Ränteintäkter HSB bunden placering	91 059	92 684
Övriga ränteintäkter	10 971	11 012
	110 110	110 071
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	333 614	351 026
Ränteswap kostnader	1 549 292	1 702 098
Övriga räntekostnader	2 212	4 081
	1 885 118	2 057 205



HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	161 465 802	159 957 234
Anskaffningsvärde mark	5 417 000	5 417 000
Årets investeringar	1 500 259	1 508 568
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 383 061	166 882 802
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-63 072 917	-60 440 373
Årets avskrivningar	-2 707 557	-2 632 544
Utgående ackumulerade avskrivningar	-65 780 474	-63 072 917
Utgående bokfört värde	102 602 587	103 809 885
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	474 000 000	474 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 200 000	6 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	179 000 000	179 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	5 400 000	5 400 000
Summa taxeringsvärde	664 600 000	664 600 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Årets investeringar	420 654	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	420 654	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar	-35 055	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 055	0
Bokfört värde	385 599	0
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Andel i Fonus	200	200
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	108 210	598
Momsfordran	208 922	227 244
	317 132	227 842
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 587 439	912 073
Upplupna intäkter	183 926	193 947
	1 771 365	1 106 020
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	19 000 000	19 000 000
Fonus	499	499
	19 000 499	19 000 499
Not 13 Kassa och bank		
Nordea	68 455	0
	68 455	0

**HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro****Noter** **2017-12-31** **2016-12-31****Not 14 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 231 400	9 409 236	4 807 402	4 215 329
Resultatdisposition		1 480 013	2 735 316	-4 215 329
Årets resultat				5 820 651
Belopp vid årets slut	5 231 400	10 889 249	7 542 718	5 820 651

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788589464	0,36%	2018-01-28	25 000 000	0
Nordea Hypotek	39788756379	0,27%	2018-02-12	34 125 000	0
Nordea Hypotek	39788804845	0,31%	2018-01-27	25 000 000	0
Stadshypotek	234321	0,40%	2018-02-24	8 144 000	0
				92 269 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 92 269 000Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 92 269 000(Nominellt belopp per 30 december 25 000 000 kr) har ränteswapats till bundna räntan 3,05%.
Löptiden på ränteswapen är 8 år och förfaller 28 oktober 2019. Marknadsvärde 1 636 690 kr**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 110 000 000 110 000 000**Not 16 Övriga skulder**Övriga kortfristiga skulder 6 072 6 250
6 072 **6 250****Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	195 620	333 135
Förutbetalda hyror och avgifter	3 378 914	3 349 671
Övriga upplupna kostnader	3 394 018	3 041 224
	6 968 552	6 724 030

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slutInga väsentliga händelser har skett efter årets slut *mk*



HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Stockholm, den 11 mars 2018

Felix Bordon Matas

Fredrik Gulich

Jan Lemar

Johan Grip

Karl Axel Jonsson

Lars Hörnsten

Lennart Johannesson

Peter Asmund

Sabine Bernhardt

Åsa Lovén

Vår revisionsberättelse har 2018-03-13 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor
Christer Kaukos

Av HSB Riksförbund förordnad revisor
Joakim Häll

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 år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 den 13/13-2018



.....
Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



.....
Christer Kaukos

Av föreningen vald revisor