



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Tibbleskogen 5 i Upplands-Bro



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tibbleskogen 5 i Upplands-Bro med säte i Stockholm org.nr. 769633-0435 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-06-17.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsängen-Tibble 1:524-1:574	2016-10-17	2017

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I FÖRSÄKRINGEN INGÅR STYRELSEANSVAR. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 20231201.

Antal	Benämning	Total yta m ²
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3110
Totalt 25 objekt		3110

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jessica Stolpe	Ordförande	2022-05-14	
Jessica Stolpe	Ledamot	2019-06-25	
Henrik Johansson	Ordförande	2020-08-28	2022-05-14
Gunilla Kronman	Ledamot	2020-06-22	2022-05-14
Maria Strähle	Ledamot	2020-06-22	
Venelin Venelinov	Ledamot	2022-05-14	
Kristian Carlberg	Ledamot	2021-05-28	
Emma Bonnevier Odén	Ledamot	2022-05-14	
Peter Åslund	Suppleant	2021-05-28	2022-05-14
Monica Svensson Aroyan	Suppleant	2021-05-28	2022-05-14
Rajveer Sandhu	Suppleant	2022-05-14	
Ramin Mokhberian	Suppleant	2022-05-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Strähle och Kristian Carlberg.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Gunilla Kronman, Venelin Venelinov, Kristian Carlberg, Jessica Stolpe, Emma Bonnevier Odén, Henrik Johansson.

Revisorsuppleanter har varit: Rajveer Singh Sandhu.

Extern revisor vald på 1 år av föreningen, Joakim Häll, Borevison i Sverige AB.

Valberedning har varit: Johan Granat (sammankallande), Mattias Alphonse, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11. På stämman deltog 19 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 2%.

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 den 2022-09-25.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	2-års besiktning av Fastigheter
2020	Garantimålning av fastigheter Norrbodavägen 25-33, Tibble skogsväg 38-56
2020	Energideklaration
2022	Garantiåtgärder på Nibe värmepumpar
2022	Filterbyten till friskluftsventiler samtliga fastigheter

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

Årtal	Ändamål
2023	5års besiktning av fastigheter
2023	Rensning av ventilationskanaler
2023	Oljning trästolpar carportar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 11 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	287	204	132	190	-10
Skuldsättning, kr/kvm	12 605	12 701	12 862	12 862	12 862
Räntekänslighet, %	26	27	28	29	34
Energikostnad, kr/kvm	0	0	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	127	133	133	70	309
Årsavgifter, kr/kvm	480	470	457	450	378
Totala intäkter, kr/kvm	500	476	459	451	378
Nettoomsättning, tkr	1 553	1 480	1 426	1 402	1 176
Resultat efter finansiella poster, tkr	200	-109	-334	-154	-216
Soliditet, %	74	74	73	73	73

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	112 500 000	0	0	112 500 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	112 500 000	0	0	112 500 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-936 542	0	-108 937	-1 045 479
Årets resultat, kr	-108 937	108 937	199 524	199 524
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 045 479	108 937	90 587	-845 955
S:a eget kapital, kr	111 454 521	108 937	90 587	111 654 045

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-1 045 479
Årets resultat, kr	199 524
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-845 955

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-845 955

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

Styrelsen för Brf Tibbleskogen 5 i Upplands-Bro

Org.nr: 769633-0435

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Brf Tibbleskogen 5 i Upplands-Bro

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 553 442	1 480 226
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-196 559	-222 401
Övriga externa kostnader	Not 3	-51 870	-46 156
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-95 214	-146 245
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-744 541</u>	<u>-744 541</u>
Summa rörelsekostnader		-1 088 184	-1 159 343
Rörelseresultat		465 258	320 883
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	710	414
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-266 443</u>	<u>-430 234</u>
Summa finansiella poster		-265 733	-429 820
Årets resultat		199 524	-108 937

Brf Tibbleskogen 5 i Upplands-Bro

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>149 280 700</u>	<u>150 025 241</u>
		149 280 700	150 025 241
Summa anläggningstillgångar		<u>149 280 700</u>	<u>150 025 241</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 786 596	1 057 946
Övriga fordringar	Not 8	994	1 105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>60 220</u>	<u>60 082</u>
		1 847 810	1 119 133
Kassa och bank	Not 10	105 788	102 894
Summa omsättningstillgångar		<u>1 953 598</u>	<u>1 222 027</u>
Summa tillgångar		<u>151 234 297</u>	<u>151 247 268</u>

Brf Tibbleskogen 5 i Upplands-Bro

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	112 500 000	112 500 000
	<u>112 500 000</u>	<u>112 500 000</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 045 479	-936 542
Årets resultat	199 524	-108 937
	<u>-845 955</u>	<u>-1 045 479</u>
Summa eget kapital	<u>111 654 045</u>	<u>111 454 521</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 18 900 000	20 300 000
	<u>18 900 000</u>	<u>20 300 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 20 300 000	19 200 000
Leverantörsskulder	59 154	4 760
Övriga skulder	Not 13 0	7 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 321 098	280 987
	<u>20 680 252</u>	<u>19 492 747</u>
Summa skulder	39 580 252	39 792 747
Summa eget kapital och skulder	<u>151 234 297</u>	<u>151 247 268</u>

Brf Tibbleskogen 5 i Upplands-Bro

Kassaflödesanalys	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	199 524	-108 937
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	744 541	744 541
Kassaflöde från löpande verksamhet	944 066	635 605
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-27	612 503
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	87 505	-561 340
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 031 544	686 768
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-300 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	-500 000
Årets kassaflöde	731 544	186 768
Likvida medel vid årets början	1 160 840	974 073
Likvida medel vid årets slut	1 892 384	1 160 840

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

Brf Tibbleskogen 5 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 0,82 % 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 0 kr.

Brf Tibbleskogen 5 i Upplands-Bro

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 491 600	1 462 500
Övriga intäkter	61 842	17 726
Bruttoomsättning	1 553 442	1 480 226
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	0	28 000
Reparationer	84 422	77 569
Fastighetsförsäkring	45 817	65 421
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 000	0
Förvaltningsarvoden	42 750	38 040
Övriga driftkostnader	22 570	13 371
	196 559	222 401
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	1 200	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	13 069	9 243
Administrationskostnader	6 019	10 211
Extern revision	21 992	21 992
Medlemsavgifter	9 590	4 710
	51 870	46 156
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	72 450	111 400
Sociala avgifter	22 764	34 845
	95 214	146 245
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	644	383
Övriga ränteintäkter	66	31
	710	414
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	264 772	419 406
Övriga räntekostnader	1 671	10 828
	266 443	430 234

Brf Tibbleskogen 5 i Upplands-Bro

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	90 247 440	90 247 440			
Anskaffningsvärde mark	62 197 560	62 197 560			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 445 000	152 445 000			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar	-2 419 759	-1 675 218			
Årets avskrivningar	-744 541	-744 541			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 164 300	-2 419 759			
Utgående bokfört värde	149 280 700	150 025 241			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 876 000	60 876 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0			
Taxeringsvärde mark - bostäder	33 368 000	33 368 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0			
Summa taxeringsvärde	94 244 000	94 244 000			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	994	1 105			
	994	1 105			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	60 220	60 082			
	60 220	60 082			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 10 Kassa och bank					
Swedbank	105 788	102 894			
	105 788	102 894			
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2950282737	0,40%	2023-07-27	20 300 000	0
Swedbank	2950282752	0,79%	2024-01-25	18 900 000	0
				39 200 000	0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					39 200 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					18 900 000

Brf Tibbleskogen 5 i Upplands-Bro

Noter	2022-12-31	2021-12-31
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	40 000 000	40 000 000

Brf Tibbleskogen 5 i Upplands-Bro

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 12 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	20 300 000	19 200 000
	20 300 000	19 200 000
Not 13 Övriga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	0	7 000
	0	7 000
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	40 438	58 898
Förutbetalda hyror och avgifter	147 228	121 738
Övriga upplupna kostnader	133 432	100 351
	321 098	280 987

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

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Emma Bonnevier Odén

.....
Jessica Stolpe

.....
Kristian Carlberg

.....
Maria Stråhle

.....
Venelin Venelinov

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Joakim Häll, Borevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Tibbleskogen 5 i Upplands-Bro, org.nr. 769633-0435

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tibbleskogen 5 i Upplands-Bro för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Tibbleskogen 5 i Upplands-Bro för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Tibbleskogen 5 i Upplands-Bro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JESSICA STOLPE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 06:13:12



EMMA BONNEVIER ODÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 09:24:43



MARIA STRÅHLE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 07:54:44



VENELIN VENELINOV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 07:46:04



KRISTIAN CARLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 07:48:56



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 20:59:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Tibbleskogen 5 i Upplands-Bro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 20:58:48



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.