

Årsredovisning 2018

BRF TIBBLESKOGEN 1 I UPPLANDS-BRO 769629-4300

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

| Innehåll: | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 6 |
| Kassaflödesanalys | |
| Noter | 8 |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2015-01-20.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Kungsängens-Tibble 1:605, Kungsängens-Tibble 1:606, Kungsängens-Tibble 1:607, Kungsängens-Tibble 1:608, Kungsängens-Tibble 1:609, Kungsängens-Tibble 1:610, Kungsängens-Tibble 1:611, Kungsängens-Tibble 1:612, Kungsängens-Tibble 1:613, Kungsängens-Tibble 1:614, Kungsängens-Tibble 1:622, Kungsängens-Tibble 1:623, Kungsängens-Tibble 1:624, Kungsängens-Tibble 1:625 och Kungsängens-Tibble 1:626. Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 3 750 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-------------------------|-----------------|
| Martina Soldemo | Ordförande |
| Beatrice Porshage | Vice Ordförande |
| Mabel César | Ledamot |
| Magdalena Denvell-Boman | Ledamot |
| Thorbjörn Johansson | Ledamot |
| Andreas Johansson | Ledamot |

Valberedning

Louise Fyhr och Oscar Ståhlham.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

David Walman Revisor Rävissor AB

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-25.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har upprättat en underhållsplan genom Projektledarhuset i Stockholm AB (Org.nummer: 556674-2325) som sträcker sig 2018-2032. I uppdraget ingick en teknisk statusbesiktning av byggnadernas kondition, dedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dess och periodisera kostnader i tiden.

Styrelsen har beslutat att ett engångsbelopp om 1 000 000 kr ska amorteras av på föreningens bostadslån då inga tidigare amorteringar gjorts.

Förändringar i avtal

Inga.

Övriga uppgifter

Vindarna besiktades av OCAB och brister åtgärdades under året enligt överenskommelsen med Derome. I dagsläget inväntar vi protokoll från efterbesiktningen (även den utförd av OCAB) innehållande en längre mätperiod av fuktigheten på några utvalda vindar. De utvalda vindarna är: Sandviksvägen 13B, Sandviksvägen 22B, Sandviksvägen 28A, Sandviksvägen 30B samt Lillmossvägen 54A. Derome står för alla kostnader gällande vindarna.

Gällande vindarna så står Derome för eventuellt kommande kostnader och tar ansvaret rörande påväxten på vindarna tills det att felet är avhjälpt efter det att styrelsen erhållit ett dokument om "ansvarstagande" från ansvarig på Derome Mark & Bostad, daterat 2019-02-04.

Två årsbesiktning av hus och mark skedde under våren med en besiktingsman Robert Rahm (Rahms hus & byggbesiktning AB, Org.nummer: 556584-3892) vald av styrelsen. Under hösten och vid årsskiftet 2018/2019 har merparten av åtgärds punkterna från besiktningen åtgärdats.

Styrelsen har varit i kontakt med kommunen efter att vi fått farthinder uppställda längs med Sandviksvägen. Styrelsen anser att dessa bara ger en marginell effekt på den höga hastigheten i området. Svar från kommunen dröjer.

Styrelsen har efter diskussion med Derome kommit överens om en symbolisk kompensation ska tilldelas de boende med kaminer som genomlidit perioden av felaktig installering med eldningsförbud som följd.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 57 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| | 2018 | 2017 | 2016 |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 1 659 | 1 656 | 1 264 |
| Resultat efter fin. poster | -397 | 155 | 240 |
| Soliditet, % | 65 | 65 | 65 |
| Yttre fond | 300 | 150 | - |
| Taxeringsvärde | 80 032 | 59 781 | 59 781 |
| Bostadsyta, kvm | 3 750 | 3 750 | - |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 442 | 442 | - |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 12 839 | 12 839 | - |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 0,98 | 0,98 | - |
| Belåningsgrad, % | 35,39 | 35,20 | 35,00 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

| | 2017-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2018-12-31 |
|-----------------------|---------------|-------------------------------|--------------------------|---------------|
| Insatser | 89 850 | - | - | 89 850 |
| Fond, yttre underhåll | 150 | - | 150 | 300 |
| Balanserat resultat | 90 | 155 | -139 | 107 |
| Årets resultat | 155 | -155 | -409 | -409 |
| Eget kapital | 90 245 | 0 | -397 | 89 848 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------|
| Balanserat resultat | 107 |
| Årets resultat | <u>-409</u> |
| Totalt | -302 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|-------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 150 |
| Balanseras i ny räkning | <u>-452</u> |
| | -302 |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

| | Not | 2018-01-01 - 2018-12-31 | 2017-01-01 - 2017-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 1 659 | 1 656 |
| Rörelseintäkter | | 0 | 172 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 659 | 1 828 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3-6 | -745 | -128 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -96 | -145 |
| Personalkostnader | 8 | -32 | -61 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -720 | -857 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 593 | -1 191 |
| Rörelseresultat | | 66 | 637 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | -10 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -475 | -471 |
| Summa finansiella poster | | -475 | -481 |
| Resultat efter finansiella poster | | -409 | 155 |
| Årets resultat | | -409 | 155 |

Balansräkning

| | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|-----|----------------|----------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 10 | 136 060 | 136 779 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <i>136 060</i> | <i>136 779</i> |
| <i>Summa anläggningstillgångar</i> | | <u>136 060</u> | <u>136 779</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 18 | 20 |
| Övriga fordringar | 11 | 0 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 84 | 82 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <i>102</i> | <i>102</i> |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 2 350 | 2 009 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <i>2 350</i> | <i>2 009</i> |
| <i>Summa omsättningstillgångar</i> | | <u>2 452</u> | <u>2 111</u> |
| Summa tillgångar | | <u>138 512</u> | <u>138 890</u> |

Balansräkning

| | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-----|----------------|----------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 89 850 | 89 850 |
| Fond för yttre underhåll | | 300 | 150 |
| Summa bundet eget kapital | | 90 150 | 90 000 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 107 | 90 |
| Årets resultat | | -409 | 155 |
| Summa fritt eget kapital | | -302 | 245 |
| Summa eget kapital | | 89 848 | 90 245 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13 | 48 146 | 48 146 |
| Summa långfristiga skulder | | 48 146 | 48 146 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 275 | 262 |
| Övriga kortfristiga skulder | | -0 | 10 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 244 | 226 |
| Summa kortfristiga skulder | | 518 | 499 |
| Summa eget kapital och skulder | | 138 512 | 138 890 |

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Tibbleskogen 1 i Upplands-Bro har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar 0,5-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

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

| Not 2, Rörelseintäkter | 2018 | 2017 |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 656 | 1 656 |
| Övriga intäkter | 3 | 172 |
| Summa | 1 659 | 1 828 |

| Not 3, Fastighetsskötsel | 2018 | 2017 |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Besiktning och service | 260 | 0 |
| Fastighetsskötsel | 75 | 1 |
| Summa | 335 | 1 |

| Not 4, Reparationer | 2018 | 2017 |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Reparationer | 97 | 0 |
| Summa | 97 | 0 |

| Not 5, Taxebundna kostnader | 2018 | 2017 |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Vatten | 0 | 72 |
| Summa | 0 | 72 |

| Not 6, Övriga driftskostnader | 2018 | 2017 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsförsäkringar | 64 | 55 |
| Fastighetsskatt | 249 | 0 |
| Summa | 313 | 55 |

| Not 7, Övriga externa kostnader | 2018 | 2017 |
|--|-------------|-------------|
| Förbrukningsmaterial | 3 | 0 |
| Juridiska kostnader | 3 | 0 |
| Kameral förvaltning | 19 | 85 |
| Konsultkostnader | 0 | 15 |
| Revisionsarvoden | 25 | 8 |
| Övriga förvaltningskostnader | 46 | 38 |
| Summa | 96 | 145 |

| Not 8, Personalkostnader | 2018 | 2017 |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Sociala avgifter | 6 | 16 |
| Styrelsearvoden | 26 | 45 |
| Summa | 32 | 61 |

| Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter | 2018 | 2017 |
|--|-------------|-------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 472 | 471 |
| Övriga räntekostnader | 3 | 0 |
| Summa | 475 | 471 |

| Not 10, Byggnad och mark | 2018-12-31 | 2017-12-31 | | |
|---|-----------------------|-----------------------|---------------|---------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 138 018 | 137 927 | | |
| Årets inköp | 0 | 92 | | |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>138 018</u> | <u>138 018</u> | | |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -1 239 | -382 | | |
| Årets avskrivning | -720 | -857 | | |
| Utgående ackumulerad avskrivning | <u>-1 959</u> | <u>-1 239</u> | | |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>136 060</u> | <u>136 779</u> | | |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | 58 523 | 58 523 | | |
| Taxeringsvärde | | | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 60 850 | 45 770 | | |
| Taxeringsvärde mark | 19 182 | 14 011 | | |
| Summa | 80 032 | 59 781 | | |
| Not 11, Övriga fordringar | 2018-12-31 | 2017-12-31 | | |
| Summa | 0 | 0 | | |
| Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2018-12-31 | 2017-12-31 | | |
| Försäkringspremier | 71 | 69 | | |
| Förvaltning | 8 | 8 | | |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5 | 5 | | |
| Summa | 84 | 82 | | |
| Not 13, Skulder till kreditinstitut | Ränteändringsdag | Räntesats | Skuld | Skuld |
| | | 2018-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Swedbank | | 0,83 % | 24 010 | 24 073 |
| Swedbank | 2019-04-25 | 1,04 % | 24 136 | 24 073 |
| Summa | | | 48 146 | 48 146 |
| Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2018-12-31 | 2017-12-31 | | |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 138 | 138 | | |
| Löner | 26 | 22 | | |
| Sociala avgifter | 8 | 9 | | |
| Utgiftsräntor | 59 | 57 | | |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 0 | | |
| Summa | 244 | 226 | | |

| Not 15, Ställda säkerheter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Totalt uttagna pantbrev | 80 000 | 80 000 |
| Summa | 80 000 | 80 000 |

Underskrifter

Kungsängen, 2019 - 04 - 08
Ort och datum

Martina Soldemo

Martina Soldemo
Ordförande

Mabel César

Mabel César
Ledamot

Thorbjörn Johansson

Thorbjörn Johansson
Ledamot

Beatrice Porshage

Beatrice Porshage
Vice Ordförande

Magdalena Denvell-Boman

Magdalena Denvell-Boman
Ledamot

Andreas Johansson

Andreas Johansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 10

David Walman
Rävisor AB
David Walman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tibbleskogen 1 i Upplands-Bro Organisationsnummer 769629-4300

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tibbleskogen 1 i Upplands-Bro för år 2018.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tibbleskogen 1 i Upplands-Bro för år 2018.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm 2019-04-10



Rävisor AB
David Walman
Revisor