

# Årsredovisning 2019

## BRF TIBBLESKOGEN 1 I UPPLANDS-BRO 769629-4300

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

1  
MUDC  
MS W

## 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
Magdalena Denvell-Boman	Ledamot
Thorbjörn Johansson	Ledamot
Andreas Johansson	Ledamot
Mimmi von der Lancken	Ledamot

#### Valberedning

Louise Fyhr och Oscar Ståhlham.

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av minst 2 ledamöter tillsammans.

#### Revisorer

David Walman    Revisor    Rävissor AB

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-09.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo Group AB

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

I enlighet med styrelsebeslut från 2018, har ett större engångsbelopp ammorterats på föreningens bostadslån under 2019. Den summan som ammorterats låg på 2 000 000 kr. Styrelsen har även påbörjat en kvartalsvis ammortering av bostadslånen på 150 000 kr. Detta för att få ned räntekostnader samt bygga upp ett utrymme för framtida underhåll.

Styrelsen har beslutat att höja månadsavgiften med 100 kr fr.o.m. mars månad. Beslutet grundar sig dels på att en årlig avgiftshöjning har rekommenderats i föreningens ekonomiska plan, vilket inte skett sedan föreningen grundats, samt att vid beslutet hade Riksbanken flaggat för en höjning av styrräntan.

Förändringar i avtal

Inga.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under våren 2019 arbetat med att få till betalningslösningar för gästparkeringarna på Sandviksvägen och Lillmossvägen. När arbetet nästan var färdigt fick vi uppgifter om att en samfällighet bildats i området och att parkeringarna därmed faller under deras ansvar.

Lillmossens samfällighet bildades under försommaren 2019. I den ingår bostadsrättsföreningarna Tibbleskogen 1, Tibbleskogen 2 och Tibbleskogen 3, samt de 19 fristående villorna på Lillmossvägen. Av olika anledningar blev inte Brf Tibbleskogen 1 kallade till uppstartsmötet som hölls av Lantmäteriet. Det gjorde att vår förening inte har någon representant i samfällighetens styrelse. Som styrelsen förstått det ligger samfällighetens arbete på is tills vidare då MacFreeze fortfarande äger marken som samfälligheten ska förvalta.

Utredningen av våra vindar har fortsatt under 2019. Styrelsen har anlitat OCAB som mätt fukten på vindarna, Under februari hämtades loggarna in som suttit uppe på utvalda vindar sedan november 2018. Efter att rapporten inkommit var Derome ute med representanter från KvalitetsBygg och Nibe, samt en extern fuktexpert. Den externa fuktexperten kommer att hålla i den fortsatta utredningen. Styrelsen har varit tydlig med att orsaken till den förhöjda måste hittas. I samverkan med Derome har styrelsen hållit sig uppdaterade om vad som händer. Utredningen kommer att fortgå under 2020. All kostnad gällande utredning och åtgärdande av vindarna faller på Derome.

De flesta av de sista punkterna från 2 års besiktningen åtgärdades under 2019. Det som återstår är våra entrétak där flera har felaktig lutning. Derome, KvalitetsBygg och DesignTak har varit ute i omgångar för att komma fram till en hållbar lösning. Den tilltänkta lösningen på problemet visade sig inte tillräcklig och arbetet fick avbrytas under hösten. Styrelsen ligger på för att en lösning ska ske efter vintern 2020.

Under 2019 asfalterade kommunen fartgupp längs med Sandviksvägen och Lillmossvägen. Dessa kommer att utvärderas av kommunen.

Under september 2019 avslutades avtalet mellan Telia och MacFreeze, vilket innebar att alla medlemmar blev tvungna att byta TV- och internetleverantörer. Fr.o.m. september 2019 äger Stadsnätbolaget fibernätet i området.

Under 2020 kommer en energideklaration att upprättas. Sedan tidigare har föreningen en uppskattad energideklaration. Styrelsen har även beslutat att göra radonmätningar i samtliga lägenheter under 2020.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 57 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 632	1 659	1 656	1 264
Resultat efter fin. poster	112	-409	155	240
Soliditet, %	66	65	65	65
Yttre fond	450	300	150	-
Taxeringsvärde	80 032	80 032	59 781	59 781
Bostadsyta, kvm	3 750	3 750	3 750	-
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	442	442	442	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	12 266	12 839	12 839	-
Genomsnittlig skuldränta, %	0,94	0,98	0,98	-
Belåningsgrad, %	33,99	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

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	89 850	-	-	89 850
Fond, yttre underhåll	300	-	150	450
Balanserat resultat	107	-409	-150	-452
Årets resultat	-409	409	112	112
<b>Eget kapital</b>	<b>89 848</b>	<b>0</b>	<b>112</b>	<b>89 959</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-452
Årets resultat	<u>112</u>
Totalt	<u>-341</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	150
Balanseras i ny räkning	<u>-491</u>
	<u>-341</u>

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

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 632	1 659
Rörelseintäkter		0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 632</b>	<b>1 659</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-5	-249	-745
Övriga externa kostnader	6	-73	-96
Personalkostnader	7	-36	-32
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-720	-720
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 078</b>	<b>-1 593</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>554</b>	<b>66</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-443	-475
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-443</b>	<b>-475</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>112</b>	<b>-409</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>112</b>	<b>-409</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9	135 340	136 060
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>135 340</i>	<i>136 060</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>135 340</i>	<i>136 060</i>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		14	18
Övriga fordringar	10	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	31	84
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>45</i>	<i>102</i>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 101	2 350
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 101</i>	<i>2 350</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>1 146</i>	<i>2 452</i>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>136 485</b>	<b>138 512</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		89 850	89 850
Fond för yttre underhåll		450	300
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>90 300</b>	<b>90 150</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-452	107
Årets resultat		112	-409
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-341</b>	<b>-302</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>89 959</b>	<b>89 848</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	45 996	48 146
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>45 996</b>	<b>48 146</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		276	275
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	254	244
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>530</b>	<b>518</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>136 485</b>	<b>138 512</b>



## 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	2019	2018
Intäktssreduktion	-24	0
Årsavgifter, bostäder	1 656	1 656
Övriga intäkter	0	3
<b>Summa</b>	<b>1 632</b>	<b>1 659</b>

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	0	260
Fastighetsskötsel	26	75
<b>Summa</b>	<b>26</b>	<b>335</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Reparationer	101	97
<i>Summa</i>	<i>101</i>	<i>97</i>

<b>Not 5, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsförsäkringar	121	64
Fastighetsskatt	0	249
<i>Summa</i>	<i>121</i>	<i>313</i>

<b>Not 6, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förbrukningsmaterial	0	3
Juridiska kostnader	3	3
Kameral förvaltning	32	19
Revisionsarvoden	11	25
Övriga förvaltningskostnader	26	46
<i>Summa</i>	<i>73</i>	<i>96</i>

<b>Not 7, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sociala avgifter	8	6
Styrelsearvoden	26	26
Övriga personalkostnader	2	0
<i>Summa</i>	<i>36</i>	<i>32</i>

<b>Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	443	472
Övriga räntekostnader	0	3
<i>Summa</i>	<i>443</i>	<i>475</i>

<b>Not 9, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>138 018</b>	<b>138 018</b>		
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>138 018</b>	<b>138 018</b>		
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 959</b>	<b>-1 239</b>		
Årets avskrivning	-720	-720		
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 678</b>	<b>-1 959</b>		
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>135 340</b>	<b>136 060</b>		
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>58 523</i>	<i>58 523</i>		
<b>Taxeringsvärde</b>				
Taxeringsvärde byggnad	60 850	60 850		
Taxeringsvärde mark	19 182	19 182		
<b>Summa</b>	<b>80 032</b>	<b>80 032</b>		
<b>Not 10, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
Försäkringspremier	17	71		
Förvaltning	8	8		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	5		
<b>Summa</b>	<b>31</b>	<b>84</b>		
<b>Not 12, Skulder till kreditinstitut</b>	<b>Ränteändringsdag</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Skuld</b>	<b>Skuld</b>
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2020-01-28	0,85 %	21 923	24 010
Swedbank	2020-01-28	0,85 %	24 073	24 136
<b>Summa</b>			<b>45 996</b>	<b>48 146</b>

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	138	138
Löner	26	26
Sociala avgifter	8	8
Utgiftsräntor	70	59
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	12
<b>Summa</b>	<b>254</b>	<b>244</b>

Not 14, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	80 000	80 000
<b>Summa</b>	<b>80 000</b>	<b>80 000</b>

## Underskrifter

Kungälv, 2020 - 04 - 29  
Ort och datum



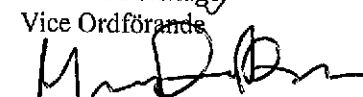
Andreas Johansson  
Ledamot



Beatrice Porshage  
Vice Ordförande



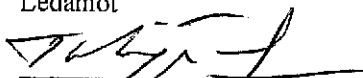
Mimmi von der Lancken  
Ledamot



Magdalena Denvell-Boman  
Ledamot

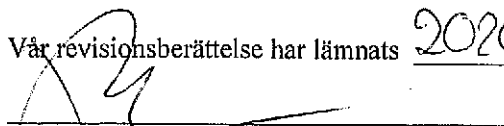


Martina Soldemo  
Ordförande



Thorbjörn Johansson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 08



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 2019.

### *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 2019-12-31 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 2019.

### *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.

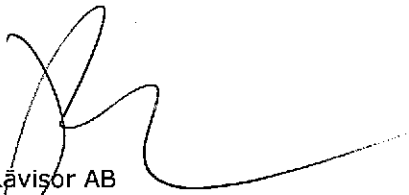
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2020-05-08



Rävisor AB  
David Walman  
Revisor