

Årsredovisning 2018

BRF TIBBLESKOGEN 2 I UPPLANDS-BRO 769630-3218

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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

MW
UB
GP

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 2015-07-16.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Kungsängen Tibble 1:596-1:604 och Kungsängen Tibble 1:615-1:621 på adresserna Lillmossevägen och Sandviksvägen i Kungsängen. Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 4 000 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ricard Wikman Koljo	Ordförande
Ulf Beckman	Ledamot
Ehsanul Haque	Suppleant
Glen Palmqvist	Ledamot
Magnus Lindberg	Suppleant
Marko Viitala	Ledamot

Valberedning

Kjell Borg.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Jacob Biderholt Auktoriserad revisor Parameter revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-05. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Hem och Fastighet

M
UB
GP

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omförhandlat 1 av 2 lån till bättre ränta

IT/WEB

Hemsidan startad i Augusti 2018, www.tibbleskogen2.se

Gemensam epost adress till styrelsen startad, info@tibbleskogen2.se

Fastighet

2-års besiktning och mark besiktning utförd

Bytt alla droppskydd till köksmaskinerna till helgjutna modeller

Försett alla lägenheter med nya filter till värmepumparna

Samverkan

Haft ett medlemsmöte under hösten med bra diskussioner

Bjudit in medlemmarna till "Lucia glögg" som hade en bra uppslutning med trevliga samtal.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 61 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 971	1 762	202
Resultat efter fin. poster	-53	-138	38
Soliditet, %	68	68	54
Yttre fond	-	-	-
Taxeringsvärde	84 208	76 659	-
Bostadsyta, kvm	4 000	4 000	4 000
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	455	440	51
Lån per kvm bostadsyta, kr	12 625	12 625	12 625
Genomsnittlig skuldränta, %	1,35	1,35	1,35
Belåningsgrad, %	31,99	31,83	32,86

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	108 810	-	-	108 810
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	38	-138	-	-100
Årets resultat	-138	138	-53	-53
<i>Eget kapital</i>	<i>108 710</i>	<i>0</i>	<i>-53</i>	<i>108 657</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-100
Årets resultat	<u>-53</u>
Totalt	<u>-153</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>-153</u>
	<u>-153</u>

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

Handwritten signature and initials: UB GP

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 971	1 762
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 971	1 762
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-312	-306
Övriga externa kostnader	7	-166	-256
Personalkostnader	8	-83	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-778	-648
Summa rörelsekostnader		-1 340	-1 210
Rörelseresultat		631	552
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-10
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-684	-680
Summa finansiella poster		-684	-690
Resultat efter finansiella poster		-53	-138
Årets resultat		-53	-138

W
GS
GP

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	157 874	158 652
Summa materiella anläggningstillgångar		157 874	158 652
Summa anläggningstillgångar		157 874	158 652
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24	5
Övriga fordringar	11	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	162	40
Summa kortfristiga fordringar		185	45
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 547	963
Summa kassa och bank		1 547	963
Summa omsättningstillgångar		1 733	1 008
Summa tillgångar		159 606	159 660

W
CB
GP

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		108 810	108 810
Summa bundet eget kapital		108 810	108 810
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-100	38
Årets resultat		-53	-138
Summa fritt eget kapital		-153	-100
Summa eget kapital		108 657	108 710
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	50 500	50 500
Summa långfristiga skulder		50 500	50 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		117	42
Skatteskulder		129	259
Övriga kortfristiga skulder		-1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	204	149
Summa kortfristiga skulder		449	450
Summa eget kapital och skulder		159 606	159 660

UK
OB
GP

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Likvida medel vid årets början	963	884
Resultat efter finansiella poster	-53	-138
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	778	648
Bokslutsdispositioner	0	139
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	725	650
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-141	282
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-0	-21 119
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	584	-20 188
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	-5 622
Årets investeringar	0	40
Kassaflöde från investeringar	0	-5 582
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	25 850
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	25 850
Årets kassaflöde	584	80
Likvida medel vid årets slut	1 547	963

W
CB
GP

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Tibbleskogen 2 i Upplands-Bro har upprättats enligt BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning(K3). Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkterna avser hyresintäkter. Dessa har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodgöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt vis.

Fastighetsavgift

Ingen kommunal fastighetsavgift utgår de första femton åren efter värdeåret.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av förningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Matriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när det uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skriva av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som en kostnad i resultaträkningen. Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället då rådande prisnivå.

Byggnader betår av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Hudvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnader består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen av byggnader.

Stammar	50 år
El	40 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Tak	40 år
Ventilation	20 år
Övrig stomme	200 år


CS
GP

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	1 820	1 762
Övriga intäkter	151	0
Summa	1 971	1 762

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	63	0
Fastighetsskötsel	0	10
Summa	63	10

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	47	6
Summa	47	6

Not 5, Taxebundna kostnader	2018	2017
Vatten	151	117
Summa	151	117

Not 6, Övriga driftskostnader	2018	2017
Fastighetsförsäkringar	51	43
Fastighetsskatt	0	129
Summa	51	173

Not 7, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	6	1
Kameral förvaltning	2	172
Konsultkostnader	7	63
Revisionsarvoden	88	18
Övriga förvaltningskostnader	64	2
Summa	166	256

Not 8, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	20	0
Styrelsearvoden	61	0
Övriga arvoden	3	0
Summa	83	0

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	682	680
Övriga räntekostnader	2	0
Summa	684	680

Not 10, Byggnad och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	159 300	159 300
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	159 300	159 300
Ingående ackumulerad avskrivning	-648	0
Årets avskrivning	-778	-648
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 426	-648
Utgående restvärde enligt plan	157 874	158 652
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>64 994</i>	<i>64 994</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	63 728	63 728
Taxeringsvärde mark	20 480	12 931
Summa	84 208	84 208

Not 11, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
<i>Summa</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringspremier	35	0
Förvaltning	9	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	118	40
<i>Summa</i>	<i>162</i>	<i>40</i>

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	2019-12-20	1,50 %	25 250	25 250
Swedbank	2020-11-25	1,19 %	25 250	25 250
<i>Summa</i>			<i>50 500</i>	<i>50 500</i>

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	20	0
Förutbetalda avgifter/hyror	152	123
Räntor	7	0
Sociala avgifter	6	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	26
<i>Summa</i>	<i>204</i>	<i>149</i>

Not 15, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	Inga	Inga
<i>Summa</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Not 16, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Åtgärder av punkterna som uppkom på 2-års besiktningen startade i Februari. Förväntas slutföras under våren 2019.

Underskrifter

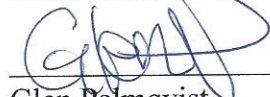
KINGSÅNGEN, 2019 - 04 - 11

Ort och datum



Ricard Wikman Koljo

Ordförande



Glen Palmqvist

Ledamot



Ulf Beckman

Ledamot



Marko Viitala

Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 11



Parameter revision AB

Jacob Biderholt

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Tibbleskogen 2 i Upplands-Bro
Org.nr. 769630-3218

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tibbleskogen 2 i Upplands-Bro för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Tibbleskogen 2 i Upplands-Bro för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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 överträdelser 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 22/4-19

Parameter Revision AB

Jacob Biderholt
Auktoriserad revisor