

ÅRSREDOVISNING
BRF TIBBLESKOGEN 4 I UPPLANDS-BRO
2021



Kallelse årsstämma brf Tibbleskogen 4

Dag: Onsdagen den 18e maj 2022
Tid: Kl. 18:00
Plats: Tibble Skogsväg 34 – Ute på altanen

Årsredovisning bifogas denna kallelse digitalt till samtliga medlemmar via e-post och laddas även upp på föreningens Boappa.

Dagordning

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordning
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen tills stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

Varmt välkomna

/Styrelsen

Röstning

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Ombud och biträde

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska företa skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombudet får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tibbleskogen 4 i Upplands-Bro

Org.nr: 769632-3505

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Tibbleskogen 4 i Upplands-Bro

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:

2021-01-01 - 2021-12-31

Verksamheten**Allmänt om verksamheten**

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Tibble1:536-552 samt 1:162-570 i Upplands Bro kommun, till varje fastighet tillhör en carport med

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Upplands Bro kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	26	3 234

Föreningens fastighet är byggd år 2017. Värdeår 2017.

Föreningen var fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa under 2021 och från 2022 i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen UPPLANDS_BRO KUNGSÄNGENS_TIBBLE GA:15 genom delägarförvaltning tillsammans med brf Tibbleskogen 5 där andelen är 50/50. Det avser gästparkeringarna samt "mittenskogen".

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**Årsavgifter**

Under året har årsavgifterna förändrats med 1 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Inget planerat underhåll har genomförts då föreningen anses vara nyproducerad. Föreningen har amorterat 1 miljon extra på sina lån.

Övriga väsentliga händelser

Nyttjanderättsavtal gällande tomter har tecknats med samtliga hus/bostadsrättsinnehavare.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27. Vid stämman deltog 10 medlemmar varav 9 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2021-01-01 - 2021-05-27 (stämmodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Katarina Helin	Ledamot
Caroline Kungberg	Ledamot
Mikael Johansson	Ledamot
Daniel Engström	Ledamot

Styrelsen har under 2021-05-27 (stämmodatum) - 2021-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Katarina Helin	Ledamot
Daniel Engström	Ledamot
Mikael Johansson (avgått under året)	Ledamot
Anders Appelgren	Ledamot
Fredrik Nordbäck (avgått under året)	Ledamot

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Tibbleskogen 4 i Upplands-Bro

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Katarina Helin, Daniel Engström och omval för Anders Appelgren (fyllnadsväl).

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit samtliga ledamöter. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Joakim Häll, Borevision
Inga föreningsvalda

Valberedning

Valberedningen består av Ola Johansson och Mikael Larsson.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-08-21.

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

Hållbarhet**Ekonomi**

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation**Medlemmar**

Föreningen hade 2021 (2020) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 48 (47). Under året har 7 (3) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt**Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen**

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Tibbleskogen 4 i Upplands-Bro

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	242	202	164	142
Skuldsättning, kr/kvm	12 338	12 711	12 711	12 711
Räntekänslighet, %	26%	28%	28%	28%
Energikostnad, kr/kvm	0	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm*	89	71	99	114
Årsavgifter, kr/kvm	466	461	448	448
Totala intäkter, kr/kvm*	472	464	459	448

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	1 522	1 497	1 486	1 448
Resultat efter finansiella poster i tkr	4	-306	-247	-317
Soliditet %	73%	72%	72%	72%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrätts andelsvärde.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Tibbleskogen 4 i Upplands-Bro

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		1 521 732
Rörelsekostnader	-	1 063 738
Finansiella poster	-	454 217
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		3 776
Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar och utrangeringar	+	777 454
Årets sparande		781 230
Årets sparande per kvm total yta		242

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	106 000 000	1 900 000	1 416 224	-2 022 733	-305 829
Reservering till fond 2021			1 095 000	-1 095 000	
Ianspråktagande av fond 2021			0	0	
Balanserad i ny räkning				-305 829	305 829
Årets resultat					3 776
Belopp vid årets slut	106 000 000	1 900 000	2 511 224	-3 423 562	3 776

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-2 328 562
Årets resultat	3 776
Reservering till underhållsfond	-1 095 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	-3 419 786

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-3 419 786
-------------------------	-------------------

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

Resulträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 521 732	1 497 182
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-178 960	-142 219
Övriga externa kostnader	Not 3	-43 454	-21 523
Planerat underhåll		0	-181 776
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-63 870	-64 790
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-777 454	-777 454
Summa rörelsekostnader		-1 063 738	-1 187 762
Rörelseresultat		457 994	309 420
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 891	3 217
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-460 108	-618 467
Summa finansiella poster		-454 217	-615 250
Årets resultat		3 776	-305 829

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	145 773 186	146 550 640
		<u>145 773 186</u>	<u>146 550 640</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>145 773 186</u>	<u>146 550 640</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		476	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 307 375	607 926
Övriga fordringar	Not 8	28 383	29 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	73 470	97 875
		<u>1 409 704</u>	<u>734 852</u>
Kortfristiga placeringar	Not 10	0	1 100 000
Summa omsättningstillgångar		<u>1 409 704</u>	<u>1 834 852</u>
Summa tillgångar		<u>147 182 889</u>	<u>148 385 492</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	106 000 000	106 000 000
Upplåtelseavgifter	1 900 000	1 900 000
Yttre underhållsfond	2 511 224	1 416 224
	<u>110 411 224</u>	<u>109 316 224</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 423 562	-2 022 733
Årets resultat	3 776	-305 829
	<u>-3 419 786</u>	<u>-2 328 562</u>
Summa eget kapital	<u>106 991 438</u>	<u>106 987 662</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>39 701 800</u>	<u>20 556 500</u>
	39 701 800	20 556 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 205 600	20 556 500
Leverantörsskulder	75 219	8 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 <u>208 832</u>	<u>276 514</u>
	489 651	20 841 330
Summa skulder	40 191 451	41 397 830
Summa eget kapital och skulder	<u>147 182 889</u>	<u>148 385 492</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 776	-305 829
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	777 454	777 454
Kassaflöde från löpande verksamhet	781 230	471 625
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	24 597	-13 414
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-779	33 525
Kassaflöde från löpande verksamhet	805 048	491 736
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 205 600	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 205 600	0
Årets kassaflöde	-400 552	491 736
Likvida medel vid årets början	1 707 926	1 216 190
Likvida medel vid årets slut	1 307 375	1 707 926

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

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 1,41 % av anskaffningsvärdet.

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 är nyproducerad och beskattas inte de närmaste 12 åren.

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.

Övrigt

Fastigheten förvärvades via ett bolag, en sk bolagspaketering under 2017. Förvärvet är redovisat i enlighet med Redu9. Vid förvärvet uppstod en temporär skillnad med ca 77,8 mkr mellan fastighetens skattemässiga och redovisningsmässiga värde. Den tillhörande uppskjutna skatteskulden redovisas inte i balansräkningen med motiveringen att bostadsrättsföreningen inte har för avsikt att avyttra fastigheten. Vid ev försäljning av fastigheten till ett belopp överstigande det skattemässiga värdet ska det överskjutande beloppet beskattas.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 506 024	1 491 048
Övriga intäkter	15 708	6 134
Bruttoomsättning	<u>1 521 732</u>	<u>1 497 182</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	10 500	0
Reparationer	14 478	19 681
Fastighetsförsäkring	81 121	68 519
Kabel-TV och bredband	1 794	0
Förvaltningsarvoden	46 689	46 376
Övriga driftkostnader	24 378	7 643
	<u>178 960</u>	<u>142 219</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	1 288
Administrationskostnader	24 319	1 700
Extern revision	14 375	13 875
Medlemsavgifter	4 760	4 660
	<u>43 454</u>	<u>21 523</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	48 600	49 300
Sociala avgifter	15 270	15 490
	<u>63 870</u>	<u>64 790</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	503	1 022
Ränteintäkter HSB bunden placering	5 228	2 162
Övriga ränteintäkter	160	33
	<u>5 891</u>	<u>3 217</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	459 748	618 242
Övriga räntekostnader	360	225
	<u>460 108</u>	<u>618 467</u>

Noter	2021-12-31	2020-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	55 030 718	55 030 718			
Anskaffningsvärde mark	93 852 282	93 852 282			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148 883 000	148 883 000			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar	-2 332 360	-1 554 906			
Årets avskrivningar	-777 454	-777 454			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 109 814	-2 332 360			
Utgående bokfört värde	145 773 186	146 550 640			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	63 001 000	63 917 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	34 618 000	34 621 000			
Summa taxeringsvärde	97 619 000	98 538 000			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	28 383	29 051			
	28 383	29 051			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	73 470	97 475			
Upplupna intäkter	0	400			
	73 470	97 875			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	400 000			
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	0	700 000			
	0	1 100 000			
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2859741593	0,82%	2025-11-25	20 350 900	205 600
Swedbank	2859741601	0,62%	2024-10-25	19 556 500	0
				39 907 400	205 600
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					38 879 400
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					39 701 800
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				41 113 000	41 113 000

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 12 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	205 600	20 556 500
	205 600	20 556 500

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	25 319	96 839
Förutbetalda hyror och avgifter	124 513	120 675
Övriga upplupna kostnader	59 000	59 000
	208 832	276 514

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

Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut	
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut	

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Anders Appelgren

.....
Daniel Engström

.....
Katarina Helin

.....
Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Joakim Häll

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tibbleskogen 4 i Upplands-Bro, org.nr. 769632-3505

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tibbleskogen 4 i Upplands-Bro för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 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 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 4 i Upplands-Bro för räkenskapsåret 2021 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelse 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 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen Tibbleskogen 4 i Upplands-Bro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KATARINA HELIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-09 kl. 15:49:30



DANIEL ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-07 kl. 10:50:35



ANDERS APPELGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-06 kl. 18:37:21



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 13:44:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen Tibbleskogen 4 i Upplands-Bro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 13:45:43



Fullmakt föreningsstämma

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2022-01-01 tom 2022-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2022-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)