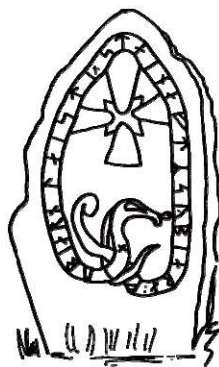




# Årsredovisning 2024



**BRF Tibble**





## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening  
Tibble i Upplands-Bro



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro med säte i UPPLANDS-BRO org.nr. 717000-2427 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-23

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Upplands-Bro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsängens-Tibble 12:1	1968-01-01	1970 och 1971
Kungsängens-Tibble 13:1	1968-01-01	1970
Kungsängens-Tibble 15:1	1968-01-01	1970
Kungsängens-Tibble 16:1	1968-01-01	1969 och 1970
Kungsängens-Tibble 17:1	1968-01-01	1970 och 1971
Kungsängens-Tibble 18:1	1968-01-01	1970
Kungsängens-Tibble 21:1	1968-01-01	1970 och 1971
Kungsängens-Tibble 22:1	1968-01-01	1970 och 1971
Kungsängens-Tibble 23:1	1968-01-01	1969 och 1971
Kungsängens-Tibble 24:1	1968-01-01	1969 och 1971

#### Totalt 10 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
825	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	65 406
291	garageplatser	0
3	lokaler (hyresrätt)	136
580	p-platser som hyrs till parkeringsbolaget	0
<b>Totalt 1 699 objekt</b>		<b>65 542</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 114 st 1 rok, 132 st 2 rok, 423 st 3 rok, 120 st 4 rok, 36 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lennart Johannesson	Ordförande	2013-04-12	
Karl Axel Jonsson	Ledamot	2014-04-28	2024-04-23
Folke Larsson	Ledamot	2019-06-17	
Hans Jansson	Ledamot	2021-04-28	
Jan Ahti Fjell	Ledamot	2021-04-28	
Akbari Mustafa	Ledamot	2020-04-23	
Sara Dejene	Ledamot	2019-06-17	2024-04-23
Kristina Parnéus	Ledamot	2019-06-17	
Jenny Börlin Andersson	Ledamot	2020-04-23	
Johan Grip	Ledamot	2024-04-23	
Ignacio Jimenez	Ledamot	2022-04-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lennart Johannesson, Jan Fjell, Folke Larsson och Johan Grip.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karl Axel Jonsson, Lennart Johannesson, Kristina Parnéus och Johan Grip.

Revisorer har varit: Christer Kaukos vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Folke Holtz, Gudrun Stenberg samt Marie Persson vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23. På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar samt 3 fullmakter.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 15% 2025.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-19.

Det samhällsekonomiska läget i Sverige försämrades under verksamhetsåret, vilket resulterade i betydande kostnadsökningar inom flera områden såsom el, uppvärmning, försäkringspremier, underhåll och renhållning. För att säkerställa en fortsatt stabil ekonomi i föreningen beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 12 % fr.o.m. den 1 januari 2024.

Garagehyran höjdes efter villkorsändringen till 500kr/mån och boendeparkering till 215kr/mån.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan. Avtal med SIMH Sweden AB för städning är uppsagd och avslutas 2025-12-31.

**Under året har vi bland annat:**

Stamspolning av spillvattenledningar har genomförts under våren. Det här för att minska kostnaderna för exempelvis jourutryckningar samt även förebygga akuta stamstopp som skulle kunna leda till kostsamma vattenskador för medlemmar och förening. Efter stamspolningen skickades brev till medlemmarna om de anmärkningar som upptäcktes under arbetet, såsom läckande WC, kranar och andra problem som eventuellt kunde leda till vattenskador. Flera felanmälningar gjordes av medlemmarna därefter till HSB Stockholm, vilket bidrar till att föreningen sparar pengar.

Under hösten har samtliga tegelfasader på bostadshusen besiktigats. Detta för att skapa ett komplett underlag för de nödvändiga åtgärder som föreningen behöver vidta under de kommande åren för fasaderna.

En besiktning av balkongernas skärmväggar har också genomförts på grund av skador på par ställen. Bedömningen visade att det inte föreligger risk för konstruktionsnedsättning, men att åtgärder kan vidtas av estetiska skäl.

Den rötskadade träpanelen på vävstugan, Hjortronvägen 21, har bytts ut.

Under det gångna året har markgruppen låtit genomföra plantering av blommor i fyra planteringslådor, anlagt asfaltsgupp på föreningens gårdar för att sänka hastigheten på fordon och öka säkerheten för barn och gångtrafikanter. Dessutom har en översyn av träden på föreningens mark genomförts, vilket bland annat inkluderade beskärning av träd som står nära fasader, skymmer belysningsstolpar, riskerar vara hinder för utryckningsfordon samt står nära tak som släpper löv som stoppar vattenavrinning till takbrunnar.

Styrelsen har fattat ett inriktningsbeslut om att genomföra ett stambyte tillhörande med en våtrumsrenovering, då föreningen har drabbats av flera vattenskador, bland annat på grund av att avloppsstammarna och värmeledningar har nått sin tekniska livslängd och börjat läcka. Projektet infattar även byte av elstigar och värmeledningar. På längre sikt kommer även stambytet ha en positiv effekt på att reducera vattenskadorna, möjlighet till att sänka uppvärmningskostnader genom förbättrad injustering samt att det ger förbättrade villkor för fastighetsförsäkringen.

Alla medlemmar blev inbjudna till informationsmöten, och det fanns även möjlighet att ställa frågor under ett öppet hus.

Därefter hölls en extra föreningsstämma den 4 december i Ekhammars aulan för att besluta att bostadsrättsinnehavarens underhållsansvar för berörda delar under ombyggnadstiden övergår till föreningen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Stamspolning spillvattenledningar
2024	Genomgång huvudelcentraler och termografering samt åtgärder.
2023	Byte av kulvertledningar samt undercentraler Rönnbärsvägen
2023-2024	Laddstolpar
2022-2023	Radonmätning samt åtgärder
2022	Byte av kulvertledningar samt undercentraler Hallonvägen
2021	Byte av kulvertledningar samt undercentraler Hjortronvägen
2020	Byte av träpanel på kortsidor samt plåttak garage
2020	Åtgärder efter takbesiktningar på bostadshusen
2019	Takbesiktning
2019	Energideklaration
2019	OVK
2018	Asfaltering av parkeringsytorna på Hj 1–53
2018	Byte av långsidegavel på baksidan Hj 65–67
2018	Tvättstugerenovering, Ha 70, Hj 35, 95 Rö 35, nya maskiner har installerats
2017	Tvättstugerenovering, Ha18, nya maskiner har installerats
2016	Säkerheten på tak har förbättrats
2016	Byte av kortsiddegavlar på kvartershusen 19, 65, 67, 79
2015	Fönsterbyte i samtliga tvättstugor
2015	Byte av elmätare
2014	Asfaltering av parkeringsytor Hallonvägen 2–48
2011–2013	Relining stamrenovering avlopp och dagvattenledningar

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

Årtal	Åtgärd
2026-2030	Stambyte bostadshus, som även innefattar byte av elstigare och värmeledningar
2026-2028	Byggnation av sadeltak bostadshusen, detta planeras men beror på om föreningen får bygglov för åtgärden från kommunen.
2025-2026	Nya lagkrav för avfall kommer 1 januari 2027 som innebär att bostadsrättsföreningen behöver sortera ut fler avfallsfraktioner än idag. Styrelsen undersöker hur dessa krav bäst kan mötas.
2025	Projektering av stambyte
2025	OVK med rensning och injustering av ventilation
2025	Renovering av fasader och socklar, där det är nödvändigt och föreligger ett behov.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 54 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 1056 och under året har det tillkommit 62 och avgått 60 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 1058.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	225	200	193	192	182
Skuldsättning, kr/kvm	1 834	1 855	1 866	1 393	1 408
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 839	1 859	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	2	2
Energikostnad, kr/kvm	318	289	213	213	196
Årsavgifter, kr/kvm	862	727	682	664	642
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	88	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	939	821	716	691	667
Nettoomsättning, tkr	58 190	52 150	48 490	46 607	44 794
Resultat efter finansiella poster, tkr	8 098	756	3 080	4 788	4 416
Soliditet, %	31	28	27	29	30

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	5 231 400	0	0	5 231 400
Underhållsfond, kr	24 576 464	0	2 683 048	27 259 512
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>29 807 864</b>	<b>0</b>	<b>2 683 048</b>	<b>32 490 912</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	24 875 464	756 001	-2 683 048	22 948 418
Årets resultat, kr	756 001	-756 001	8 097 759	8 097 759
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>25 631 465</b>	<b>0</b>	<b>5 414 711</b>	<b>31 046 177</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>55 439 329</b>	<b>0</b>	<b>8 097 759</b>	<b>63 537 089</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 285 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 601 952kr

## 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	25 631 465
Årets resultat, kr	8 097 759
Reservation till underhållsfond, kr	-4 285 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	1 601 952
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>31 046 176</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>31 046 176</b>

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

# RESULTATRÄKNING

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	58 190 146	52 149 699
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 408 164	1 526 846
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>61 598 310</b>	<b>53 676 545</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-42 520 004	-44 813 979
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 096 315	-869 189
Personalkostnader	Not 6	-1 134 072	-1 066 859
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 034 778	-3 348 370
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-49 785 169</b>	<b>-50 098 397</b>

## Rörelseresultat

**11 813 140**      **3 578 148**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	21 292	214 032
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 736 674	-3 036 178
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-3 715 381</b>	<b>-2 822 146</b>

## Resultat efter finansiella poster

**8 097 759**      **756 001**

## Resultat före skatt

**8 097 759**      **756 001**

## Årets resultat

**8 097 759**      **756 001**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	179 151 819	184 915 551
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	140 218	175 272
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	262 500	0
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>179 554 536</b>	<b>185 090 823</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	700	700
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>700</b>	<b>700</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**179 555 236**      **185 091 523**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		61 577	97 331
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	25 372 999	14 386 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	2 016 804	987 428
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>27 451 379</b>	<b>15 471 749</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	155 274	150 493
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>155 274</b>	<b>150 493</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**27 606 653**      **15 622 242**

### Summa Tillgångar

**207 161 889**      **200 713 765**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 231 400	5 231 400
Fond för yttre underhåll	27 259 512	24 576 464
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>32 490 912</b>	<b>29 807 864</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	22 948 418	24 875 464
Årets resultat	8 097 759	756 001
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>31 046 177</b>	<b>25 631 465</b>

### Summa Eget kapital

**63 537 088**      **55 439 329**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	59 125 000	53 000 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>59 125 000</b>	<b>53 000 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	61 144 000	68 269 000
Leverantörsskulder		3 260 759	4 107 915
Skatteskulder		113 904	161 978
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	9 640 427	9 533 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	10 340 711	10 202 126
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>84 499 801</b>	<b>92 274 436</b>

### Summa Skulder

**143 624 801**      **145 274 436**

### Summa Eget kapital och skulder

**207 161 889**      **200 713 765**

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 11 813 140 3 578 148

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 5 034 778 3 348 370

**Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 5 034 778 3 348 370**

Erhållen ränta 21 292 214 032

Erlagd ränta -4 052 571 -2 444 955

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

**12 816 640 4 695 594**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -2 004 023 923 700

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -333 738 -1 279 927

**Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -2 337 761 -356 227**

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**10 478 880 4 339 367**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 501 508 -23 646 272

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 501 508 -23 646 272**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 000 000 -1 000 000

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -1 000 000 -1 000 000**

## Årets kassaflöde

**9 980 388 -20 306 905**

**Likvida medel vid årets början 14 526 414 34 833 320**

**Likvida medel vid årets slut 24 506 802 14 526 414**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	13045382kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Definitioner nyckeltal**

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I total yta är inte garageyta med i beräkning.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	53 145 936	47 458 355
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	3 218 903	3 011 036
	Hyror lokaler	87 500	78 612
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 724 122	1 529 740
	Hyror förbrukningsbaserad	177 637	0
	Övriga primära intäkter	1 137 560	1 351 265
	<b>Summa Bruttoomsättning</b>	<b>59 491 658</b>	<b>53 429 008</b>
	Avgiftsbortfall	-301	-6 500
	Hysesbortfall	-28 840	-438
	Avsatt till inre fond	-1 272 371	-1 272 371
	<b>Summa</b>	<b>-1 301 512</b>	<b>-1 279 309</b>
	<b>Summa Nettoomsättning</b>	<b>58 190 146</b>	<b>52 149 699</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	3 369 047	0
	Övriga sekundära intäkter	39 117	1 526 846
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>3 408 164</b>	<b>1 526 846</b>
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-4 387 066	-4 867 104
	Snö och halk-bekämpning	-607 388	-1 229 707
	Reparationer	-2 477 566	-2 877 861
	Planerat underhåll	-1 601 952	-2 864 268
	Försäkringsskador	-3 342 476	-6 035 700
	EI	-5 589 628	-4 664 608
	Uppvärmning	-10 894 902	-10 842 125
	Vatten	-4 389 065	-3 361 484
	Sophämtning	-1 540 055	-1 410 796
	Fastighetsförsäkring	-3 614 678	-2 735 412
	Kabel-TV och bredband	-247 148	-246 985
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 550 750	-1 511 679
	Förvaltningsavtalskostnader	-2 277 330	-2 166 250
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-42 520 004</b>	<b>-44 813 979</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-64 818
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-250 765	-171 974
	Administrationskostnader	-305 233	-141 202
	Extern revision	-34 000	-34 250
	Konsultkostnader	-3 315	0
	Medlemsavgifter	-75 000	-74 000
	Föreningsverksamhet	-62 776	-27 650
	Övriga förvaltningskostnader	-365 227	-355 296
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-1 096 315</b>	<b>-869 189</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-20 000	-20 000
	Övriga arvoden	-844 500	-838 800
	Sociala avgifter	-269 572	-208 059
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-1 134 072</b>	<b>-1 066 859</b>

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	12 355	62 170
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	8 937	151 862
	<b>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>21 292</b>	<b>214 032</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 734 216	-3 033 057
	Övriga räntekostnader	-2 458	-3 121
	<b>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-3 736 674</b>	<b>-3 036 178</b>
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	252 830 958	171 024 723
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 417 000	5 417 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	10 302 426	7 585 658
	Årets investeringar	1 335 992	84 523 003
	Bidrag NV	-2 100 000	0
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>267 786 376</b>	<b>268 550 384</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-83 634 833	-80 321 518
	Årets avskrivningar	-4 999 724	-3 313 315
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-88 634 557</b>	<b>-83 634 833</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>179 151 819</b>	<b>184 915 551</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	653 000 000	653 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 600 000	6 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	245 000 000	245 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	14 000 000	14 000 000
	<b>Summa</b>	<b>918 600 000</b>	<b>918 600 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	123 269 000	123 269 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>123 269 000</b>	<b>123 269 000</b>

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 855 392	1 855 392
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>1 855 392</b>	<b>1 855 392</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 680 120	-1 645 066
	Årets avskrivningar	-35 054	-35 054
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-1 715 174</b>	<b>-1 680 120</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>140 218</b>	<b>175 272</b>
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	60 876 731
	Årets investeringar	262 500	0
	Omklassificering till byggnad	0	-60 876 731
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>262 500</b>	<b>0</b>
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	200	200
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>700</b>	<b>700</b>
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	24 351 529	14 375 921
	Övriga fordringar	1 021 470	11 069
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>25 372 999</b>	<b>14 386 990</b>
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 016 804	987 428
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>2 016 804</b>	<b>987 428</b>
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	155 274	150 493
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>155 274</b>	<b>150 493</b>

**Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,95%	2025-06-19	8 144 000	0
Nordea	3,63%	2026-01-21	34 125 000	0
Nordea	4,45%	2025-10-15	21 000 000	1 000 000
Nordea	1,05%	2025-01-22	32 000 000	0
Danske Bank	2,51%	2027-11-01	25 000 000	0
			<b>120 269 000</b>	<b>1 000 000</b>

Långfristig del	59 125 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	61 144 000
Kortfristig del	61 144 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,81%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,95%	2025-06-19	8 144 000	0
Nordea	3,63%	2026-01-21	34 125 000	0
Nordea	4,45%	2025-10-15	21 000 000	1 000 000
Nordea	1,05%	2025-01-22	32 000 000	0
Danske Bank	2,51%	2027-11-01	25 000 000	0
			<b>120 269 000</b>	<b>1 000 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	61 144 000
Kortfristig del	61 144 000

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	231 716	321 265
Inre fond	9 346 033	9 152 557
Övriga kortfristiga skulder	62 678	59 595
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>9 640 427</b>	<b>9 533 417</b>

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	5 323 336	4 591 173
	Upplupna räntekostnader	466 567	782 464
	Övriga upplupna kostnader	4 550 808	4 828 489
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>10 340 711</b>	<b>10 202 126</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tibble i Upplands-Bro, org.nr. 717000-2427

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tibble i Upplands-Bro för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 revisionsssed 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tibble i Upplands-Bro för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christer Kaukos  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LENNART JOHANNESSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 19:49:31



**JENNY BÖRLIN ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 20:08:39



**KRISTINA PARNÉUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 08:16:52



**FOLKE LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 21:09:46



**AKBARI MUSTAFA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 20:03:03



**IGNACIO JIMENEZ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 08:41:27



**HANS JANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 07:51:32



**JAN AHTI FJELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 20:05:21



**JOHAN GRIP**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 20:18:02



**CHRISTER KAUKOS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 09:59:18



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 10:45:34



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CHRISTER KAUKOS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 10:01:50



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 10:43:27

