



Årsredovisning 2025



BRF Tibble



Att bo I en Bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” X 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättshavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland de boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten- har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE FÖRENINGSTÄMMA

HSB Bostadsrättsförening Tibble kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum: 27 maj 2026

Tid: 19.00

Plats: Ekhammarskolans aula

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens medlemmar
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter
17. Val av styrelseledamöter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Val av lokaluthyrare samt gårdsvårdar
25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - Motion 1: Rökning på balkonger, Sandra Larsson
 - Motion 2: Sänkning av månadsavgiften, Ghulam Nabi Hussaini
26. Föreningsstämmans avslutande



HSB – där möjligheterna bor

Enligt HSB normalstadgar 2023

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Välkommen till årsstämman!

Kungsängen, april 2026

HSB:s Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro

Styrelsen



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 341 kr/kvm	 Investeringsbehov 302 kr/kvm	 Skuldsättning 1 706 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 299 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 982 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Tibble i Upplands-Bro

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
341 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparbehovet är beräknat utifrån att föreningen ska klara alla förväntade utbetalningar. Sparandet ligger på en högre nivå med tanke på att en större stamrenovering som pågår.

Sparandet ligger på över genomsnittet av HSBs riktvärden och anses tillfredställande.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
302 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar med en 50-årig investeringsplan som uppdateras årligen. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 706 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningen skuldsättning anses låg och ger utrymme för att eventuella ny lån för kommande investeringar.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
2 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är låg enligt riktvärdena. Föreningen amoroterar lånen årligen för att hålla räntekänsligheten på en lägre nivå.

NYCKELTAL



Energikostnad
299 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Styrelsen bedömer att stambytet på längre sikt kommer att bidra till minskade energikostnader för bostadsrättsföreningen, bland annat eftersom värmeledningar och radiatorer byts ut, samt att standarden höjs i alla badrummen. Styrelsen ser även över andra åtgärder för att minska energiförbrukningen, vilket kan leda till lägre kostnader.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Fastigheten innehas inte med tomträtt.

NYCKELTAL

12

Årsavgift
982 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen anser att årsavgifterna väl täcker föreningens behov och att sparandet täcker det tidigare kommunicerade behovet av kommande investeringar.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



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 2025

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 byggnaderna på fastigheterna i Upplands-Bro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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, 1970 och 1971
Kungsängens-Tibble 24:1	1968-01-01	1969 och 1971

Totalt 10 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
290	garageplatser	3 516
825	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	65 406
4	lokaler (hyresrätt)	169
580	p-platser som hyrs till parkeringsbolaget	0
Totalt 1 699 objekt		69 091

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	
Folke Larsson	Ledamot	2019-06-17	
Hans Jansson	Ledamot	2021-04-28	2025-12-18
Jan Ahti Fjell	Ledamot	2021-04-28	
Akbari Mustafa	Ledamot	2020-07-06	
Kristina Parnéus	Ledamot	2019-06-17	
Jenny Börnin Andersson	Ledamot	2020-07-06	
Johan Grip	Ledamot	2024-06-18	
Antti Ahonen	Ledamot	2025-12-18	
Ignacio Jimenez	Ledamot	2022-09-23	2025-12-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kristina Parnéus, Hans Jansson, Jenny Börnin Andersson samt Ignacio Jimenez.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lennart Johannesson, Kristina Parnéus samt 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 (sammankallande), Gudrun Stenberg samt Marie Persson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 65 röstberättigade medlemmar samt 3 med fullmakter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 15 % fr.o.m. den 1 januari 2025 och 5% från 1 januari 2026.
- 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 2023-10-09. Nästa sker under 2026.
- Efter en upphandling för städning under hösten tecknades ett nytt avtal med Brf Städ som påbörjas 2026-01-01.

Föreningen har fattat ett beslut 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 och även sänka kostnader. Under året har projektledning och utförare upphandlats och planering är gjord för hela projektet med start våren 2026. Projektet beräknas uppgå till 500mkr och kommer att finansieras genom sparade medel samt lån.

Fastighetsgruppen

- OVK med rensning och injustering av ventilationen startade 2025. Arbete pågår med att lösa anmärkningar och det kommer att slutföras 2026.
- Under året har låsbyte genomförts på samtliga garagelängor.
- Kontroll av elanläggningen i föreningens gemensamma utrymmen har genomförts enligt gällande lagkrav. Arbete pågår för att lösa anmärkningar som uppdragats.
- Taktillsyn har genomförts och kommer under 2026 att följas upp med mindre åtgärder i form av löpande underhåll.
- En invändig fasadutredning utförd av en fuktfirma på två bostadsrätter i utsatt läge som visade att det inte fanns problem med pågående fukt- eller mögelangrepp i fasaderna.

Markgruppen

Markgruppen har under året haft elva möten samt två marksyner.

- Under det gångna året har markgruppen låtit genomföra plantering av blomsterprakt i fyra betonglådor samt fyra lådor med solrosprakt. Det har även barkats i två lådor. Det har grävts ur, lagts i markduk och ny jord.
- Det har återplanterats träd efter fjärrvärmebytet, förnygringsbeskurits buskar, felplacerade buskar framför fasader har grävts bort.
- Vi har också tagit hand om våra träd genom olika insatser så som kronhöjning, kronreducering och fällt sjuka träd allt detta har genomförts av arborister.

Ytterligare åtgärder under året som genomförts.

- Lekplatsbesiktning har genomförts och anmärkningarna har åtgärdats.
- Det har utförts dränering av husgrunder med makadam och sarg på par fasader.
- Flertalet parkbänkar och bänkbord har oljats in eller målats om.
- Styrelsen har genomfört en kontroll av uteplatserna med fokus på höga växter samt växter nära fasaden. Därefter har medlem kontaktats för att lösa eventuella anmärkningar.
- Flera infartsbommar har renoverats och fått nya betongfundament.
- Det har satts upp skyddsräcken vid några parkeringar.

Information och medlemsverksamhet

Information till medlemmarna publiceras på föreningens hemsida och uppdateras regelbundet. Information kan också ges genom anslag i trapphuset eller i vissa fall direkt till berörda medlemmar.

Följande aktiviteter finns tillgängliga för medlemmarna

- Seniorklubb med dagverksamhet
- Snickarbod
- Sygrupp bildades 2026
- Vävstuga
- Gårdsvärdsaktiviteter 4–5 per år
- Det finns två föreningslokaler för uthyrning

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Genomgång huvudelcentraler och termografering.
2024	stamspolning
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	Nya lagkrav för avfall kommer 1 januari 2027 som innebär att bostadsrättsföreningen behöver sortera ut fler avfallsfraktioner. Bostadsrättsföreningen kommer att hyra markstående kärl för källsortering av bland annat plast, kartong osv.
2026	Renovering av fasader och socklar, där det är nödvändigt och föreligger ett behov.
2026	Postnord har infört nya krav vilket innebär att bostadsrättsföreningen behöver installera postboxar.
2026	Grävning längs fasad för att montera träsarg och fylla upp med makadam. Styrelsen planerar att arbetet ska ske på några bostadshus i taget.
2026-2030	Byte av entrédörrar till bostadshusen.

Medlemsinformation

Under året har 48 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 1058 och under året har det tillkommit 65 och avgått 50 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 1073.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	341	225	200	193	192
Skuldsättning, kr/kvm	1 706	1 834	1 855	1 866	1 393
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 824	1 839	1 859	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	2
Energikostnad, kr/kvm	299	318	289	213	213
Årsavgifter, kr/kvm	982	862	727	682	664
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	88	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 002	939	821	716	691
Nettoomsättning, tkr	67 210	58 190	52 150	48 490	46 607
Resultat efter finansiella poster, tkr	17 793	8 098	756	3 080	4 788
Soliditet, %	37	31	28	27	29

Från 2025 räknas garageutan med i nyckeltalen.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	5 231 400	0	0	5 231 400
Underhållsfond, kr	27 259 512	0	3 144 711	30 404 222
S:a bundet eget kapital, kr	32 490 912	0	3 144 711	35 635 622
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	22 948 418	8 097 759	-3 144 711	27 901 466
Årets resultat, kr	8 097 759	-8 097 759	17 792 973	17 792 973
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	31 046 177	0	14 648 262	45 694 439
S:a eget kapital, kr	63 537 089	0	17 792 973	81 330 061

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 285 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 140 289 kr

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	31 046 177
Årets resultat, kr	17 792 973
Reservation till underhållsfond, kr	-4 285 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 140 289
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	45 694 439

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	45 694 439
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	67 209 594	58 190 146
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 872 909	3 408 164
Summa Rörelseintäkter		70 082 503	61 598 310
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-41 602 384	-42 520 004
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 010 605	-1 096 315
Personalkostnader	Not 6	-1 149 011	-1 134 072
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 898 668	-5 034 778
Summa Rörelsekostnader		-48 660 668	-49 785 169
Rörelseresultat		21 421 836	11 813 140
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	89 727	21 292
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 718 591	-3 736 674
Summa Finansiella poster		-3 628 863	-3 715 381
Resultat efter finansiella poster		17 792 973	8 097 759
Resultat före skatt		17 792 973	8 097 759
Årets resultat		17 792 973	8 097 759

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	174 288 205	179 151 819
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	105 163	140 218
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	837 313	262 500
Summa Materiella anläggningstillgångar		175 230 681	179 554 536

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	700	700
Summa Finansiella anläggningstillgångar		700	700

Summa Anläggningstillgångar

175 231 381 179 555 236

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		53 387	61 577
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	29 366 809	25 372 999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	2 139 847	2 016 804
Summa Kortfristiga fordringar		31 560 043	27 451 379

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		15 000 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		15 000 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	153 740	155 274
Summa Kassa och bank		153 740	155 274

Summa Omsättningstillgångar

46 713 783 27 606 653

Summa Tillgångar

221 945 164 207 161 889

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 231 400	5 231 400
Fond för yttre underhåll	30 404 222	27 259 512
Summa Bundet eget kapital	35 635 622	32 490 912

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	27 901 466	22 948 418
Årets resultat	17 792 973	8 097 759
Summa Fritt eget kapital	45 694 438	31 046 177

Summa Eget kapital

81 330 061 63 537 088

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	52 144 000	59 125 000
Summa Långfristiga skulder		52 144 000	59 125 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	67 125 000	61 144 000
Leverantörsskulder		2 968 980	3 260 759
Skatteskulder		100 739	113 904
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	9 147 743	9 640 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	9 128 641	10 340 711
Summa Kortfristiga skulder		88 471 103	84 499 801

Summa Skulder

140 615 103 143 624 801

Summa Eget kapital och skulder

221 945 164 207 161 889

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	21 421 836	11 813 140
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 898 668	5 034 778
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 898 668	5 034 778
Erhållen ränta	28 477	21 292
Erlagd ränta	-3 641 917	-4 052 571
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	22 707 065	12 816 640
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	878 326	-2 004 023
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-2 086 372	-333 738
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 208 046	-2 337 761
Kassaflöde från den löpande verksamheten	21 499 019	10 478 880
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-574 813	501 508
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-574 813	501 508
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	19 924 206	9 980 388
Likvida medel vid årets början	24 506 802	14 526 414
Likvida medel vid årets slut	44 431 009	24 506 802

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.

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	61 118 724	53 145 936
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	3 084 907	3 218 903
	Hyror lokaler	120 603	87 500
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 740 016	1 724 122
	Hyror förbrukningsbaserad	326 751	177 637
	Övriga primära intäkter	1 489 633	1 137 560
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	67 880 634	59 491 658
	Avgiftsbortfall	0	-301
	Hysesbortfall	-34 854	-28 840
	Avsatt till inre fond	-636 185	-1 272 371
	<i>Summa</i>	-671 039	-1 301 512
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	67 209 594	58 190 146

I årsavgifter bostäder andelstalsfördelad ingår värme, vatten och ett basutbud av TV kanaler.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	2 823 942	3 369 047
	Övriga sekundära intäkter	48 967	39 117
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 872 909	3 408 164

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-7 619 480	-6 664 396
	Snö och halk-bekämpning	-372 262	-607 388
	Reparationer	-1 587 400	-2 477 566
	Planerat underhåll	-1 140 289	-1 601 952
	Försäkringsskador	-1 762 931	-3 342 476
	El	-6 362 227	-5 589 628
	Uppvärmning	-9 805 892	-10 894 902
	Vatten	-4 751 253	-4 389 065
	Sophämtning	-2 113 548	-1 540 055
	Fastighetsförsäkring	-4 139 759	-3 614 678
	Kabel-TV och bredband	-242 857	-247 148
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 630 301	-1 550 750
	Övriga driftkostnader	-74 185	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-41 602 384	-42 520 004
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-7 610	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-51 726	-250 765
	Administrationskostnader	-425 999	-305 233
	Extern revision	-50 000	-34 000
	Konsultkostnader	0	-3 315
	Medlemsavgifter	-75 000	-75 000
	Föreningsverksamhet	-51 201	-62 776
	Övriga förvaltningskostnader	-349 068	-365 227
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 010 605	-1 096 315
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-20 000	-20 000
	Övriga arvoden	-908 000	-844 500
	Sociala avgifter	-221 011	-269 572
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 149 011	-1 134 072

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	16 517	12 355
	Ränteintäkter placeringar	61 250	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	11 961	8 937
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	89 727	21 292
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 716 345	-3 734 216
	Övriga räntekostnader	-2 246	-2 458
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 718 591	-3 736 674

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	254 130 140	252 830 958
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 417 000	5 417 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	8 239 236	10 302 426
	Årets investeringar	0	1 335 992
	Bidrag NV	0	-2 100 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	267 786 376	267 786 376
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-88 634 557	-83 634 833
	Årets avskrivningar	-4 863 614	-4 999 724
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-93 498 171	-88 634 557
	Utgående redovisat värde	174 288 205	179 151 819
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	656 000 000	653 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 600 000	6 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	196 000 000	245 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	13 200 000	14 000 000
	Summa	872 800 000	918 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	123 269 000	123 269 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	123 269 000	123 269 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 855 392	1 855 392
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	1 855 392	1 855 392
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 715 175	-1 680 120
	Årets avskrivningar	-35 055	-35 055
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-1 750 229	-1 715 175
	Utgående redovisat värde	105 163	140 218

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	262 500	0
	Årets investeringar	574 813	262 500
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	837 313	262 500
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<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>	700	700
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	29 277 269	24 351 529
	Övriga fordringar	89 540	1 021 470
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	29 366 809	25 372 999
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	61 250	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 078 597	2 016 804
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	2 139 847	2 016 804
Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	153 740	155 274
	<i>Summa Kassa och bank</i>	153 740	155 274

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Danske Bank	2,51%	2027-11-01	25 000 000	0
Nordea	3,63%	2026-01-21	34 125 000	0
Nordea	2,27%	2026-01-22	32 000 000	0
Nordea	2,50%	2027-10-20	28 144 000	1 000 000
			119 269 000	1 000 000

Långfristig del	52 144 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år	66 125 000
Kortfristig del	67 125 000
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	2,76%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Danske Bank	2,51%	2027-11-01	25 000 000	0
Nordea	3,63%	2026-01-21	34 125 000	0
Nordea	2,27%	2026-01-22	32 000 000	0
Nordea	2,50%	2027-10-20	28 144 000	1 000 000
			119 269 000	1 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år	66 125 000
Kortfristig del	67 125 000

Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	242 826	231 716
Inre fond	8 845 996	9 346 033
Övriga kortfristiga skulder	58 922	62 678
<i>Summa Övriga skulder</i>	9 147 743	9 640 427

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	5 642 400	5 323 336
	Upplupna räntekostnader	543 241	466 567
	Övriga upplupna kostnader	2 943 000	4 550 808
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	9 128 641	10 340 711

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.

Årsredovisningen är daterad 2026-03-24

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro
Org.nr 717000-2427

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bros finansiella ställning per den 31 december 2025 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige.

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 för LCE 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 för LCE 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. Risker 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Bostadsrättsförening Tibble i Upplands-Bro för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisor från Kungsbron Borevision AB 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 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

William Lindström
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christer Kaukos
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-04-07 kl. 16:58:04



Jenny Börlin Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 14:07:05



Kristina Parnéus

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 19:02:02



Folke Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 15:33:16



Akbari Mustafa

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 12:06:04



Jan Ahti Fjell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 11:21:24



Johan Grip

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 16:32:12



Antti Ahonen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 11:46:58



Christer Kaukos

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 11:53:22



William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 10:08:03



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-04-04 kl. 12:46:27



William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 10:07:53



**Valberedningens förslag inför Tibble bostadsrättsförenings
årsstämma den 27 maj 2026**

Styrelsen:	Kristina Parnèus	Omval 2 år
	Jenny Börlin Andersson	Omval 2 år
	Hans Jansson	Nyval 2 år
Revisor:	Christer Kaukos	Omval 1 år
Gårdsvårdar:	Jenny Börlin Andersson, Anna Svanström, Alexandra Zyktina, Felix Wåhlsjö-Grahn, Johanna Ljungqvist, Lena Söderqvist och Claes-Göran Bergström.	
Lokaluthyrare:	Jenny Börlin Andersson och Lena Svensson	
Val av distriktsombud:	Lennart Johannesson, Kristina Parnèus, Johan Grip, Folke Larsson, Hans Jansson, Jenny Börlin Andersson och Mustafa Akbari.	
Arvode styrelsen:	15 prisbasbelopp samt reserersättning upp till skattefria delen. Ersättning för studier med 450 kr till varje person av samtliga förtroendevalda för fullgjord kurs.	
Revisor:	20 000 kronor.	
Lokaluthyrare:	15 000 kr att fördela.	
Gårdsvårdar:	1 prisbasbelopp att fördela	

Kungsängen den 22 februari 2026, valberedningen

Motion om rökning på balkonger ①

- förslag till ordningsregel:

Bakgrund:

HSB's ordningsregler bygger på hänsyn till grannar samt en trygg och trivsamt boendemiljö. Rökning på balkonger medför i många fall att tobaksrök sprids till närliggande lägenheter och gemensamma utrymmen vilket kan upplevas som en betydande olägenhet för andra boende.

Hänsyn, hälsa och trivsel:

Ordningsregler inom HSB syftar till att skapa en trygg och trivsamt boendemiljö. Ofrivillig exponering för tobaksrök påverkar särskilt barn, allergiker och personer med astma. För att leva upp till kravet på hänsyn mellan boende finns behov av tydligare regler kring rökning på balkonger.

Säkerhet och brandrisk:

Rökning på balkonger innebär en risk genom glödlampor och aska, särskilt vid blåsig eller torr väder. Ett förtydligande i ordningsreglerna kan minska risken för brand i fastigheterna och öka tryggheten för samtliga boende.



Svar motion 1, Rökning på balkonger

Enligt gällande lagstiftning har en bostadsrättsförening inte möjlighet att generellt förbjuda rökning i bostäder eller på tillhörande balkonger, inte heller genom stadgeändring. Balkonger utgör en del av den enskilda bostadsrätten, och rökning där omfattas av den boendes nyttjanderätt.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att besluta att avslå motionen.

Motion om sänkning av månadsavgiften samt redovisning av föreningens kostnader

Bakgrund

Jag är medlem i bostadsrättsföreningen HSB i Tibble och betalar i dagsläget 7 995 kr per månad i avgift för en fyrarumslägenhet. Avgiften är mycket hög och påverkar min privatekonomi kraftigt. Den höga avgiften gör det också svårt att sälja lägenheten, då efterfrågan minskar när avgiften upplevs som oproportionerligt hög i förhållande till boendet.

Som medlem upplever jag att det saknas tillräcklig transparens kring varför avgiften ligger på denna nivå och hur föreningens pengar används.

Förslag (yrkande)

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar att:

- Ge styrelsen i uppdrag att utreda möjligheten att sänka månadsavgifterna, helt eller delvis.
- Styrelsen ska presentera en tydlig och lättförståelig redovisning till medlemmarna av vad månadsavgifterna används till samt vilka kostnader som är fasta respektive möjliga att minska.
- Styrelsen ska undersöka om det finns besparingsåtgärder eller effektiviseringar som kan genomföras för att minska kostnaderna utan att försämra boendekvaliteten.

Motivering

En mer balanserad avgiftsnivå är avgörande för medlemmarnas ekonomiska trygghet, föreningens attraktivitet på bostadsmarknaden samt långsiktig stabilitet för föreningen. Som medlem anser jag att det är rimligt att avgiftsnivån kontinuerligt omprövas och att medlemmarna får full insyn i föreningens ekonomi.

Ort: Rönnbärsvägen, Kungsängen

Datum: 28-02-2026

Namn: Ghulam Nabi Hussaini

Lägenhet: Rönnbärsvägen 13 lgh 825

Kontakt

nabihusseini@gmail.com

0769498411

Svar motion 2, Sänkning av månadsavgiften

Föreningens månadsavgifter fastställs utifrån föreningens långsiktiga ekonomiska behov, vilket inkluderar löpande drift, underhåll, planerade framtida åtgärder, räntor samt amorteringar. Avgiftsnivån syftar till att säkerställa föreningens ekonomiska stabilitet över tid och att undvika plötsliga och kraftiga avgiftshöjningar i framtiden.

När det gäller transparens redovisas föreningens ekonomi i årsredovisningen, där intäkter, kostnader, resultat och större ekonomiska poster framgår. Årsredovisningen är tillgänglig för samtliga medlemmar och ger en samlad och tydlig bild av hur månadsavgifterna används.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att besluta att avslå motionen.

FULLMAKT

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Fullmakt ges till _____
att företräda _____
med lägenhetsnummer _____
i bostadsrättsförening _____

Underskrift bostadsrättshavare

Ort

Datum

Namn

Underskrift

Fullmakten behöver inte vara bevitnad.



HSB – där möjligheterna bor