

**MEDLEM I HSB**



HSB – där möjligheterna bor

**KALLELSE till  
ordinarie föreningsstämma  
HSB brf Tibasten**

Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Tibasten  
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

**DATUM OCH TID: 21 APRIL 2020 KLOCKAN 18.00**

**Plats:** Samlingslokalen, Ödegårdsgatan 4

**Ärenden:** Dagordning enligt föreningens stadgar

**Övriga anmälda ärenden (t ex. motioner):**

**Eventuell information eller punkter som ska diskuteras före eller efter stämman:**

Efter Årsstämman kommer vi att ge status för renoveringen och boende har chansen att ställa frågor till styrelsen eller komma med förslag.

Vid stämman bjuds stämmodeltagare på smörgåstårter och sedan kaffe.

Meddela eventuella allergier eller specialkost, samt antal personer ur hushållet som kommer att delta, i er anmälan, via mejl nedan.

Anmälan om deltagande görs till Styrelsen HSB Brf Tibasten senast den 13 april 2020 via e-post [styrelsen@tibasten.se](mailto:styrelsen@tibasten.se)

Välkommen med din anmälan!



## **DAGORDNING**

vid föreningsstämma för HSB brf Tibasten den 21 april 2020

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens 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 ledamöter
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 och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
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 fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande



# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Tibasten i Linköping

Org nr 722000-1122

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2019-01-01 – 2019-12-31**

Föreningens 67:e verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse 2019

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1959-60 på fastigheterna Tibasten 18 och 19 i Linköping, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Söderleden 1-7 och Ödegårdsgatan 4-12..

#### Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 114 bostäder med en sammanlagd yta av 7 787 kvm. Medelytan för bostäder är ca 68 kvm

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	15	535,0
2 rum	20	1 178,0
3 rum	73	5 502,5
4 rum	3	250,5
5 rum	3	321,0
Summa	114	7 787,0
Lokaler bostadsrätt	1	
Lokaler hyresrätt	2	
Garage	33	
Parkeringsplatser	62	



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Årligt underhåll av föreningens innergård, träd och rabatter.
- Nya buskar, vinbär.
- Föreningens tagg- och bokningssystem har flyttats till Certegos serverhall, för att få ett mer stabilt system och mindre avbrott.
- Löpande borttagning av klotter

### Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2019.

Underhåll de närmaste åren:

- Renovering av fönster, fasad och ventilation.
- Byte garageportar.

### Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötsel och jour har ombesörjts av HSB Boservice.

Under verksamhetsåret har Lars Fornlund varit vicevärd.

### Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via ComHem och bredband via Bredbandsbolaget.

### Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta. Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring.

## Medlemsinformation

### Styrelse

Styrelsen har **under verksamhetsåret** haft följande sammansättning:

Mikael Karlsson,	Ordförande
Jonas Persson,	Vice ordförande
Sara Jonsson,	Sekreterare
Paulina Stenvall,	Vice sekreterare
Hampus Altervall,	ledamot
Camilla Ringström,	ledamot
Birgitta Eriksson,	ledamot
Anders Filipsson,	HSB ledamot

Yosef Al-Abasse,	suppleant
Mikael Kanebäck,	suppleant



Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

### **Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse**

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 156 (156) stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 12 stycken överlåtelse skett.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 april 2019.

### **Revisorer**

Revisorer har varit Per Jonsson med Ilja Maric som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

### **Fullmäktige**

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Östergötland valdes vid föreningsstämman:

Ordinarie: Jonas Persson

Ersättare: Camilla Ringström

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Febe Andersson och Yvonne Jonsson.

### **Övrigt**

Under året har styrelsen haft tät kontakt med olika byggföretag och tagit in deras lösningsförslag för den kommande renoveringen, och väntar på att få in de slutgiltiga offerterna.

Styrelsen har under hösten påbörjat arbetet med att ta in offerter för att byta ut föreningens garageportar, då det inte längre tillverkas reservdelar till de vi har i dag.

Styrelsen har gått igenom de avtal föreningen har angående bland annat fastighetskötsel, för att se om smartare och bättre avtal kan slutas.

För att öka gemenskapen i föreningen har styrelsen skapat upp en Facebook-sida för de boende.

## **Ekonomi**

### **Årsavgifter**

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Per 2020-01-01 så höjdes årsavgifterna med 3%. Årsavgifterna för bostäder uppgår efter höjningen till i genomsnitt 585 kr/kvm.

### **Återbäring från HSB Östergötland**

Bostadsrättsföreningen har fått 22 813 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2018.

### **Lån**

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 199 968 kr. Under året har föreningen amorterat 2 903 000 kr. De ordinarie amorteringarna på 404 000 kr kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 10 år.



## Årets resultat

Årets resultat blev 1 764 040 kr vilket är i linje med föregående års resultat.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning (tkr)	5 051	5 044	4 943	4 874	4 724
Rörelseresultat (tkr)	1 849	1 829	1 448	600	-249
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 764	1 749	1 363	511	-414
Balansomslutning (tkr)	14 182	15 286	13 880	12 783	12 740
Fond för yttre underhåll (tkr)	619	282	38	0	0
Soliditet (%)	64%	48%	40%	23%	19%

### Definitioner av nyckeltalen:

*Soliditet* = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

## Förändringar i eget kapital

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	772 760	2 658 710	281 560	1 798 766	1 749 418	7 261 214
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				1 749 418	-1 749 418	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			337 000	-337 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll						0
<b>Årets resultat</b>					1 764 040	1 764 040
Belopp vid årets utgång	772 760	2 658 710	618 560	3 211 184	1 764 040	9 025 254

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	3 211 184
Årets resultat	1 764 040
<b>Summa fritt kapital att disponeras av stämman</b>	<b>4 975 224</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 975 224
-------------------------	-----------

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



<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 050 756	5 044 004
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 538	72 246
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 065 294</b>	<b>5 116 250</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 406 106	-2 418 919
Övriga externa kostnader	Not 5	-433 839	-410 816
Underhåll enligt plan	Not 6	0	-114 875
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-159 092	-125 199
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-217 020	-217 020
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 216 057</b>	<b>-3 286 829</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 849 237</b>	<b>1 829 421</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		417	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 614	-80 003
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-85 197</b>	<b>-80 003</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 764 040</b>	<b>1 749 418</b>



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	10 216 098	10 433 118
Pågående nyanläggningar	Not 10	90 590	46 494
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 306 687</b>	<b>10 479 611</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa anläggningstillgångar

<b>10 307 187</b>	<b>10 480 111</b>
-------------------	-------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB		2 565 206	4 495 618
Aktuell skattefordran	Not 12	0	30 103
Övriga kortfristiga fordringar		148 001	123 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	161 783	156 046
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 874 990</b>	<b>4 805 617</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 000 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 000 000</b>	<b>0</b>

### Summa omsättningstillgångar

<b>3 874 990</b>	<b>4 805 617</b>
------------------	------------------

### Summa tillgångar

<b>14 182 177</b>	<b>15 285 729</b>
-------------------	-------------------





Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	772 760	772 760
Upplåtelseavgifter	2 658 710	2 658 710
Fond för yttre underhåll	618 560	281 560
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 050 030</b>	<b>3 713 030</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	3 211 184	1 798 766
Årets resultat	1 764 040	1 749 418
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>4 975 224</b>	<b>3 548 184</b>

### Summa eget kapital

<b>9 025 254</b>	<b>7 261 214</b>
------------------	------------------

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 999 968	6 698 968
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 999 968</b>	<b>6 698 968</b>

#### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	200 000	404 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	132 693	134 509
Leverantörsskulder		374 145	282 628
Aktuell skatteskuld	Not 17	8 147	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	441 971	504 410
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 156 956</b>	<b>1 325 547</b>

### Summa skulder

<b>5 156 924</b>	<b>8 024 515</b>
------------------	------------------

### Summa eget kapital och skulder

<b>14 182 177</b>	<b>15 285 729</b>
-------------------	-------------------



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 764 040	1 749 418
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	217 020	217 020
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 981 060</u>	<u>1 966 438</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	216	854
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	35 409	10 131
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u><b>2 016 684</b></u>	<u><b>1 977 423</b></u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-44 096	-33 463
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<u><b>-44 096</b></u>	<u><b>-33 463</b></u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 903 000	-354 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<u><b>-2 903 000</b></u>	<u><b>-354 000</b></u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-930 412</b>	<b>1 589 960</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 495 618</b>	<b>2 905 658</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 565 206</b>	<b>4 495 618</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### **Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,1% av anskaffningsvärdet.

#### **Fastighetslån**

4 199 968 kr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som kommer att amorteras under 2020 som redovisas som kortfristiga.

#### **Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

#### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### **Fastighetsavgift /fastighetsskatt**

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

#### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.



<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	4 426 884	4 416 948
	Årsavgifter lokaler	106 548	106 548
	Hysesintäkt lokaler	84 312	81 864
	Hysesintäkt garage och bilplatser	333 567	334 192
	Hysesintäkt övrigt	45 460	51 180
	Övriga intäkter i verksamheten	21 810	13 256
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	22 266	21 630
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	9 909	18 386
		<b>5 050 756</b>	<b>5 044 004</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Försäkringsersättning	0	44 890
	Övrigt	14 538	27 356
		<b>14 538</b>	<b>72 246</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-108 797	-119 407
	El	-63 908	-65 247
	Uppvärmning	-792 239	-816 403
	Vatten	-212 796	-216 212
	Renhållning	-118 176	-107 008
	Bevakningskostnader	-7 171	-6 072
	TV, bredband, iptelefoni	-213 278	-212 344
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-413 539	-404 856
	Försäkringar	-100 881	-98 985
	Fastighetsskatt	-212 961	-176 048
	Övriga driftskostnader	-162 360	-196 337
		<b>-2 406 106</b>	<b>-2 418 919</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-10 375	-10 125
	Förvaltningskostnader	-332 846	-305 648
	Kostnader överlåtelse och panter	-24 829	-23 855
	Föreningsverksamhet	-372	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-14 367	-15 386
	Medlemsavgifter HSB	-46 000	-46 000
	Stämman och styrelse	-5 050	-9 803
		<b>-433 839</b>	<b>-410 816</b>
<b>Not 6</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll övrigt	0	-114 875
		<b>0</b>	<b>-114 875</b>
<b>Not 7</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Medelantal anställda		
	Arvode till styrelsen	-72 650	-82 000
	Övriga arvoden	-43 225	-6 800
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Sociala avgifter	-36 717	-28 699
	Utbildning	-3 000	-4 200
		<b>-159 092</b>	<b>-125 199</b>
<b>Not 8</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-217 020	-217 020
		<b>-217 020</b>	<b>-217 020</b>



Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2079				
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 044 943	20 044 943			
	Ingående anskaffningsvärde mark	357 430	357 430			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 402 373</b>	<b>20 402 373</b>			
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar byggnader	-9 969 255	-9 752 235			
	Årets avskrivningar byggnader	-217 020	-217 020			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-10 186 275</b>	<b>-9 969 255</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>10 216 098</b>	<b>10 433 118</b>			
	Bokförda värden byggnader	9 858 668	10 075 688			
	Bokförda värden mark	357 430	357 430			
	<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Tibasten 18 och 19				
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	102 732 000	1 960	65 452 000	37 280 000	102 732 000	68 763 000
<b>Not 10</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>					
	Ingående värde pågående nyanläggningar			46 494		13 031
	Årets Investering			44 096		33 463
	<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>			<b>90 590</b>		<b>46 494</b>
<b>Not 11</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
	Medlemsandel HSB			500		500
				<b>500</b>		<b>500</b>
<b>Not 12</b>	<b>Aktuell skattefordran</b>					
	Övrig Skattefordran			0		30 103
				<b>0</b>		<b>30 103</b>
<b>Not 13</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Upplupna ränteutgifter			417		0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			161 366		156 046
				<b>161 783</b>		<b>156 046</b>
<b>Not 14</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
		<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>			
	Placeringskonto HSB Östergötland	0,50%	43 890	1 000 000		0
				<b>1 000 000</b>		<b>0</b>
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
		<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>		<b>Nästa års amortering</b>
	Låneinstitut					
	Stadshypotek	1,35%	2020-01-02	4 199 968		200 000
				<b>4 199 968</b>		<b>200 000</b>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>3 999 968</b>
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					800 000
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					3 199 968
	Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
	<b>Ställda säkerheter</b>					
	Fastighetsinteckning			15 151 600		15 151 600
	varav i eget förvar			0		0
	<b>Summa ställda säkerheter</b>			<b>15 151 600</b>		<b>15 151 600</b>



<b>Not 16 Medlemmarnas inre fond</b>		
Ingående värde	134 509	143 559
Uttag	-1 816	-9 050
	<b>132 693</b>	<b>134 509</b>
<b>Not 17 Aktuell skatteskuld</b>		
Årets beräknade skatteskuld	8 147	0
	<b>8 147</b>	<b>0</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	13 860	14 916
Förutbetalda årsavgifter och hyror	418 111	364 815
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 000	124 679
	<b>441 971</b>	<b>504 410</b>

Linköping \_\_\_\_/\_\_\_\_ 2020

.....  
Anders Filipsson

.....  
Birgitta Eriksson

.....  
Camilla Ringström

.....  
Hampus Altvall

.....  
Jonas Persson

.....  
Mikael Karlsson

.....  
Paulina Stenvall

.....  
Sara Jonsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- -

.....  
Per Jonsson  
Revisor vald av föreningsstämman

.....  
Mikael Gustavsson  
Auktoriserad revisor  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tibasten i Linköping, org.nr. 722000-1122

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tibasten i Linköping för år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 de 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. De 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.

### Den auktoriserade revisorns 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. 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 Brf Tibasten i Linköping för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Linköping den / 2020

.....  
Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

.....  
Per Jonsson

Av föreningen vald revisor