



HSB BRF Tunnbindaren ÅRSREDOVISNING 2017



HSB – där möjligheterna bor

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” gånger 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/bostadsrättsinnehavare 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 er 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.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



HSB Brf Tunnbindaren

Kallelse ordinarie föreningsstämma 2018

HSB Brf Tunnbindaren kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum/tid: 2018-04-24, kl. 19:00

Plats: Föreningslokalen, Kristallstigen, Kungsängen

Dagordning - förslag

- 1 Föreningsstämmans öppnande
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Godkännande av dagordning
- 6 Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
- 7 Val av minst två rösträknare
- 8 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 9 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 10 Genomgång av revisorernas berättelse
- 11 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 12 Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 13 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 14 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- 15 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 16 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 17 Presentation av HSB-ledamot
- 18 Beslut om antal revisorer och suppleant
- 19 Val av revisor/er och suppleant
- 20 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 21 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 22 Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
- 23 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - 23.1. Ärende angående gemensam elleverantör för samtliga medlemmar
Motion från Evylyn Morén lgh 71 att upphandla gemensam elleverantör för alla medlemmar för att få ned kostnaden.
 - 23.2. Ärende angående gemensam bredbandsanslutning
Motion från Evylyn Morén lgh 71 att undersöka om det finns intresse för gemensamt bredband för att ev. få ned kostnaderna.
 - 23.3 Styrelsens förslag till att anta nya stadgar, 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening. Stadgeförslaget i dess helhet bifogas styrelsens årsredovisning.
- 24 Föreningsstämmans avslutande

Välkommen!

Styrelsen

Rösträtt, ombud och biträde

Enligt föreningens stadgar § 18 gäller följande:

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. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde.



Org Nr: 713200-1186

Styrelsen för HSB Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro

Org.nr: 713200-1186

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING TUNNBINDAREN I UPPLANDS-BRO

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kungsängen-Tibble 1:339 i Upplands-Bro kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	103	9678
Hysesrätter		
Lokaler	0	0
Parkeringar och garageplatser	109	

Föreningens fastighet är byggd 1981. Värdeår är 1981.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector försäkring I försäkringen ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg. Styrelseansvarsförsäkring hos AIG Europé.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 2 %.

Genomfört och planerat underhåll

Under året har föreningen underhållit det som har åtgärdats de senaste åren. Men det mesta arbetet har rört det stora projektet fönsterbyte.

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Stammar	Stamspolning
2018	Undercentralen	Byte av underundercentral <i>MS</i>

Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Fönster	Alla fönster o balkongdörrar är färdig utbyta
2017	Ventilation	OVK

Övriga väsentliga händelser:

Infobrevet har kommit ut löpande med information om vad som händer i föreningen och aktuella händelser. Brevet har satts upp på anslagstavlan i varje port men går även att läsa på HSB webben. Föreningens hemsida har uppdaterats kontinuerligt. Styrelsen har påmint om den nya mailadressen som bytes under 2016 till tunnbindaren.hsb@gmail.com

Föreningen gjort en obligatorisk ventilationskontroll i ett led av fönstrebytet.

Under året har vi som vanligt haft 2 städdagar. Vårstädningen ägde rum den 14 maj och höstens städdag den 15 oktober. Många boende, unga som gamla, deltog och engagerade sig i alla sysslor som behövdes göras. Städningen avslutades med grillning och fika vid grillplatsen.

Jukka Linnell har kontrakterats för att ta hand om vinter- och sommarunderhåll, snöskottning samt gräsklippning.

Styrelsen har fortsatt arbetet med att få ner hastigheten i området genom att sätta upp nya hastighetsskyltar. Nu gällande hastighet i området är 10 km/h

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-04 Vid stämman deltog 18 medlemmar varav 18 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Åsa Tolonen	Ordförande
Anette Nordin Binay	Ledamot, Ekonomi
Eva Engblom	Ledamot, sekreterare
Lotta Lindström	HSB-ledamot
Peder Talback	Ledamot, Vice ordförande
Leif Martinsson	Mark o trädgård
Jorge Gomez	Ledarmot studieorganisatör
Robert Hellkvist	Suppleant
Adam Robotycki	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anette Nordin Binay, Leif Martinson, Eva Engblom, Peder Talback, Robert Hellkvist, Adam Robotycki.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anette Nordin Binay, Åsa Tolonen, Peder Talback samt Eva Engblom. Teckning sker två i förening. 

Revisor

Isa Aydogmus Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Ingen representant vald till HSB:s fullmäktige

Valberedning

Valberedningen består av Isa Aydogmus och Catharina Zetterberg

Fritidskommitté

Maria Talback

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2017-08-25

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 150 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017. Under året har 1 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	6 648	6 544	6 178	6 172	6 173
Resultat efter finansiella poster	563	731	700	-726	-399
Årsavgift*, kr/kvm	658	645	614	614	614
Drift**, kr/kvm	462	435	430	383	400
Belåning, kr/kvm	3 669	3 194	2 773	2 802	2 825
Soliditet, %	14%	15%	15%	13%	15%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll. *JK*

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 840 000	3 674 106	-1 553 758	731 258
Reservering till fond 2017		1 876 000	-1 876 000	
Ianspråkstagande av fond 2017		- 31 250	31 250	
Balanserad i ny räkning			731 258	-731 258
Upplåtelse lägenheter				
Årets resultat				562 540
Belopp vid årets slut	2 840 000	5 518 856	-2 667 250	562 540

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-2 667 250
Årets resultat	562 540
	-2 104 710

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-822 500
Årets resultat	562 540
Reservering till underhållsfond	-1 876 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	31 250
Summa till stämmans förfogande	-2 104 710

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-2 104 710
-------------------------	-------------------

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

**HSB Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro**

Resultaträkning		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 647 752	6 543 741
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 469 032	-4 211 695
Övriga externa kostnader	Not 3	-77 459	-77 640
Planerat underhåll		-31 250	-480 926
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-273 538	-285 273
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-643 722	-330 512
Summa rörelsekostnader		<u>-5 495 001</u>	<u>-5 386 046</u>
Rörelseresultat		1 152 751	1 157 695
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	18 496	17 003
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-608 707	-443 440
Summa finansiella poster		<u>-590 211</u>	<u>-426 437</u>
Årets resultat		562 540	731 258

**HSB Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 28 269 329 28 913 051

Pågående nyanläggningar

Not 8 7 860 057 0

36 129 386 28 913 051*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 151 912

Andra långfristiga fordringar

Not 10 116 714 0

117 214 151 912

Summa anläggningstillgångar

36 246 600 29 064 963**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

-373 1 370

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 489 913 1 615 032

Placeringskonto HSB Stockholm

4 241 651 7 233 297

Övriga fordringar

Not 11 12 532 9 669

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 415 917 419 629

7 159 640 9 278 997

Summa omsättningstillgångar

7 159 640 9 278 997**Summa tillgångar**

43 406 240 38 343 960 *pk*

**HSB Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro**

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 840 000	2 840 000
Yttre underhållsfond	5 518 856	3 674 106
	<u>8 358 856</u>	<u>6 514 106</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 667 250	-1 553 758
Årets resultat	562 540	731 258
	<u>-2 104 710</u>	<u>-822 500</u>
Summa eget kapital	<u>6 254 146</u>	<u>5 691 606</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	35 101 250	30 556 250
	<u>35 101 250</u>	<u>30 556 250</u>
<i>Korfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	405 000	355 000
Skatteskulder	745 170	935 711
Övriga skulder	12 223	7 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
	37 750	35 602
	Not 17	
	850 701	762 666
	<u>2 050 844</u>	<u>2 096 104</u>
Summa skulder	37 152 094	32 652 354
Summa eget kapital och skulder	<u>43 406 240</u>	<u>38 343 960</u>

**HSB Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	562 540	731 258
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	643 722	330 512
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 206 262	1 061 770
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 592	-47 943
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-95 260	175 688
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 113 594	1 189 515
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-7 860 057	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	34 698	32 790
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-7 825 359	32 790
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	4 595 000	4 075 426
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 595 000	4 075 426
Årets kassaflöde	-2 116 765	5 297 731
Likvida medel vid årets början	8 848 329	3 550 598
Likvida medel vid årets slut	6 731 564	8 848 329

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



HSB Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Föreningen har under året gått över till K3.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har utnåtit till de belopp varmed de beräknas inflva.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,79 % av anskaffningsvärdet

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 4 440 808 kr. *AK*

**HSB Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro****Noter** **2017-12-31** **2016-12-31****Not 13 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 840 000	3 674 106	-1 553 758	731 258
Resultatdisposition		1 844 750	-1 113 492	-731 258
Årets resultat				562 540
Belopp vid årets slut	2 840 000	5 518 856	-2 667 250	562 540

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	27281087	1,51%	2021-09-21	8 887 500	90 000
SBAB	27281095	1,87%	2023-09-21	8 887 500	90 000
SBAB	27281125	2,26%	2026-09-21	8 831 250	135 000
SBAB	27281133	0,53%	2018-03-30	4 950 000	248 128
SBAB	27281141	1,51%	2021-09-21	3 950 000	40 000
				35 506 250	603 128

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 34 903 122Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 32 490 610**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 36 000 000 36 000 000**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 405 000 355 000**Not 16 Övriga skulder**Källskatt 37 750 35 602
37 750 35 602**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	1 628	1 573
Förutbetalda hyror och avgifter	424 427	516 889
Övriga upplupna kostnader	424 646	244 204
	850 701	762 666

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slutInga väsentliga händelser har skett efter årets slut *ms*



HSB Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro

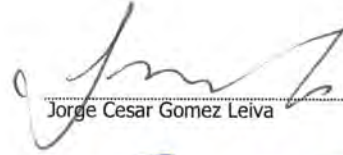
Noter

2017-12-31 2016-12-31

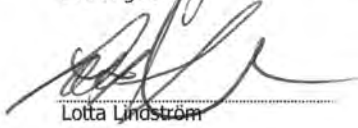
Stockholm, den 11e Mars 2018


Anette Nordin Binay


Eva Engblom


Jorge Cesar Gomez Leiva


Leif Martinsson


Lotta Lindström


Peder Talback


Åsa Tolonen

Vår revisionsberättelse har 2018-03-23 lämnats beträffande denna årsredovisning


ISA AYTDOGMVS


Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro, org.nr. 713200-1186.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tunnbindaren för år 2017.

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 2017 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. 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 revisorssed 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 på fel, 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 revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisorssed 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 Tunnbindaren i Upplands-Bro för år 2017 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Utän det påverkar våra uttalanden ovan vill vi informera om att styrelsen i sin förvaltning brutit avseende inlämnande av inkomstdeklaration inom utsatt tid till skatteverket. Försummelsen har inte medfört någon skada för föreningen utöver förseningsavgift.

Stockholm den 28/3-2018



Joakim Häll

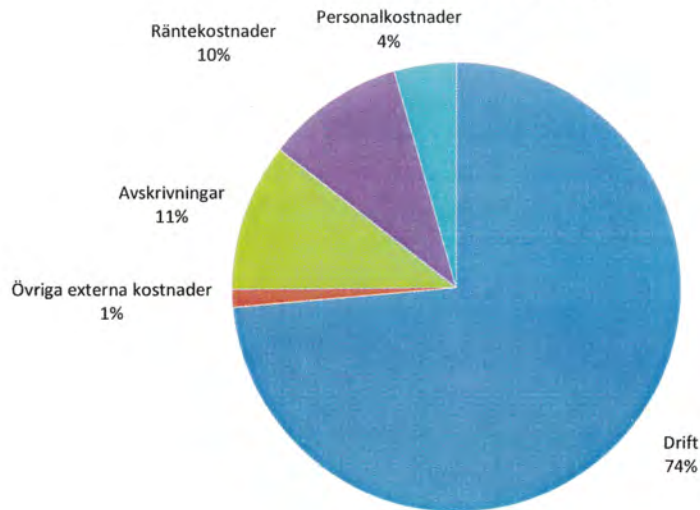
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



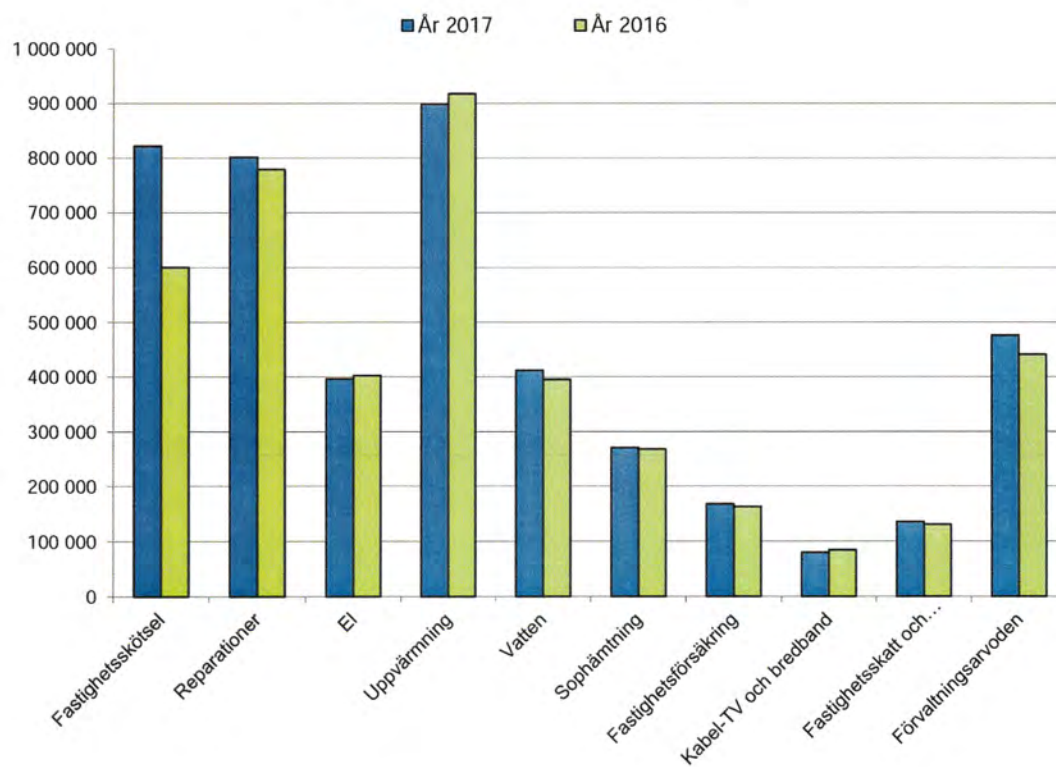
Av föreningen vald revisor

HSB Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Motion 1

Lämnar nu en motion på att det blir en gemensam elleverantör för alla för att få ned kostnaderna och att slippa det eviga ringandet från försäljare. Det måste vara i allas intresse att få ned elpriset vilket man får om man är så många och kanske även föreningens värmekostnad kan bli billigare. Bostadsrättsföreningen målarbranten på tallrisvägen har lyckats bra och även ex hallonvägen har fått ned sitt pris. Sen är det skönt att säga till försäljare att man har ett gemensamt avtal så slipper man dem.

Inlämnad av Evylyn Morén, Kristallstigen 8 den 5 oktober 2017

Styrelsens svar på motion 1.

Avseende gemensam elleverantör.

När styrelsen tidigare undersökte möjligheten och besparing kontra de ansvar och underhåll som tillkommer för utrustning som övertas – så blev utfallet inte den besparing som man önskade.

Föreningen ser positivt på förslaget och tycker initiativet är bra och arbetar i nuläget med frågor där besparingar visats sig vara mer kostnadseffektiva.

Styrelsen föreslår stämman

att motionen anses besvarad.

Motion 2

Kolla om det finns intresse för gemensamt bredband för att ev få ned kostnaderna.

Inlämnad av Evylyn Morén, Kristallstigen 8 den 5 oktober 2017

Styrelsens svar på motion 2.

Avseende gemensamt bredband.

Styrelsen har haft frågan uppe tidigare och intresset har varit lågt.

Man föreslår därför att medlemmarnas fria valmöjlighet av bredbandsleverantör som finns ska kvarstå.

Styrelsen föreslår stämman

att motionen anses besvarad.



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor