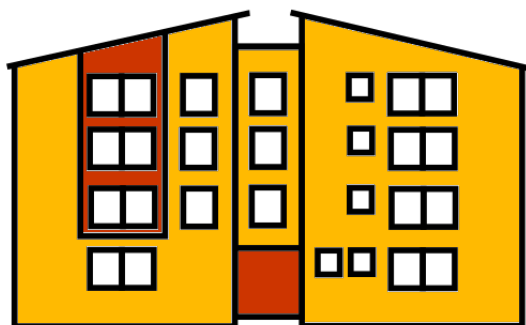




Årsredovisning 2018

Brf Tunnbindaren



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.



*Brf Tunnbindaren
Kungsängen*

KALLELSE FÖRENINGSTÄMMA

HSB Bostadsrättsförening Brf Tunnbindaren kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum: 2019-04-23

Tid: 19:00

Plats: Föreningslokalen

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden 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 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 ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen- Inga inkomna
25. 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.



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)



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

2018-01-01 - 2018-12-31 ^e

Handwritten signature and initials
2018 11
IG

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB:BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TUNNBINDAREN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

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
Parkering och garageplatser	109	

Föreningens fastighet är byggd 1981. Värdeår är 1981.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector försäkring I försäkringen ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har avgifterna på parkeringsplatserna höjts. Årsavgifterna på lägenheterna har varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Under 2018 har föreningen bytt undercentral och arbetet med att byta termostater och injustering kommer att fortsätta under 2019. Arbetet görs för att få optimal drift av undercentralen och en bra värme i lägenheterna.

Under året har föreningen fortsatt att underhålla utemiljön genom fortsatt trädvård och planeringar. Även uthusen har fått en renovering, utbytt panel och målning.

*Jan Per
Ann
K
K*

Pågående eller framtida underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2018	Undercentralen	Byte av underundercentral
2019	Element	Injustering av värme i lgh
2019	Tvättstugor	Maskinparken, se över och byta ut

Tidigare genomfört underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2017-2018	Fönster	Byte av fönster
2018	Uthusen	Byte av panel, målning
2018	Undercentral	Byte av undercentral

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.

Föreningen bytt undercentral som kommer att följas upp med injustering av värmeflödet i lgh. Byte av termostater i lgh.

Under året har vi som vanligt haft 1 städdag. Höst städningen ägde rum den 15 september. Många boende, unga som gamla, deltog och engagerade sig i alla sysslor som behövdes göras. Städningen avslutades med grillning och fika vid grillplatsen.

Björn Persson har kontrakterats för att ta hand om sommar underhållet -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 som sattes upp 2017. Under året har styrelsen även satt upp fler farthinder i området för att sänka farten.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-24 Vid stämman deltog 18 medlemmar varav 15 var röstberättigade.

En extra stämma hölls 2018-09-11. Vid stämman deltog 11 medlemmar varav 10 var röstberättigade

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Åsa Tolonen	Ordförande
Anette Nordin Binay	Ledamot, Sekreterare, ekonomi
Jorge Gomez Leiva	Ledamot , Ekonomi , byggnader
Lotta Lindström	HSB-ledamot
Peder Talback	Ledamot, Vice ordförande, studieorganisatör
Leif Martinsson	Mark o trädgård
Adam Robotycki	Ledamot
Miguel Rodriguez Medina	Suppleant
Thomas Lövblom	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Åsa Tolonen, Jorge Gomes Leiva, Miguel Rodriguez Medina, Thomas Lövblom

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anette Nordin Binay, Åsa Tolonen, Peder Talback samt Jorge Gomez Livia. 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 Eva Engblom, Catharina Zetterberg, Tamiro Melke

Fritidskommittè

Maria Talback

Underhållsplan


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

Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-05-22.

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 149 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018. Under året har 5 överlåtelse skett. 


Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 805	6 648	6 544	6 178	6 172
Resultat efter finansiella poster	89	563	731	700	-726
Soliditet	15%	14%	15%	15%	13%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 840 000	5 518 856	-2 667 250	562 540
Reservering till fond 2018		213 000	-213 000	
Ianspråktagande av fond 2018		-549 242	549 242	
Balanserad i ny räkning			562 540	-562 540
Årets resultat				89 313
Belopp vid årets slut	2 840 000	5 182 614	-1 768 468	89 313


Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-2 104 710
Årets resultat	89 313
Reservering till underhållsfond	-213 000
Ianspråktagande av underhållsfond	549 242
Summa till stämmans förfogande	<u>-1 679 155</u>

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-1 679 155
-------------------------	-------------------

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

Handwritten signatures and initials:
 [Signature]
 An [Signature] [Signature]
 [Signature]



HSB Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 805 481	6 647 752
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 415 803	-4 469 032
Övriga externa kostnader	Not 3	-93 055	-77 459
Planerat underhåll		-549 242	-31 250
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-275 226	-273 538
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-809 370	-643 722
Summa rörelsekostnader		<u>-6 142 695</u>	<u>-5 495 001</u>
Rörelseresultat		662 786	1 152 751
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 318	18 496
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-585 791	-608 707
Summa finansiella poster		<u>-573 473</u>	<u>-590 211</u>
Årets resultat		89 313	562 540

C

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters 'H', 'B', and 'A'.

**HSB Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	35 755 947	28 269 329
Pågående nyanläggningar	Not 8	180 000	7 860 057
		<u>35 935 947</u>	<u>36 129 386</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Andra långfristiga fordringar	Not 10	79 994	116 714
		<u>80 494</u>	<u>117 214</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>36 016 441</u>	<u>36 246 600</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 192	-373
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 020 268	2 489 913
Placeringskonto HSB Stockholm		4 245 893	4 241 651
Övriga fordringar	Not 11	12 532	12 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	435 967	415 917
		<u>6 722 852</u>	<u>7 159 640</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 722 852</u>	<u>7 159 640</u>
Summa tillgångar		<u>42 739 293</u>	<u>43 406 240</u>

an för den
an till
an till JG

**HSB Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 840 000	2 840 000
Yttre underhållsfond	5 182 614	5 518 856
	<u>8 022 614</u>	<u>8 358 856</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 768 468	-2 667 250
Årets resultat	89 313	562 540
	<u>-1 679 155</u>	<u>-2 104 710</u>
Summa eget kapital	<u>6 343 459</u>	<u>6 254 146</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 34 299 994	35 101 250
	<u>34 299 994</u>	<u>35 101 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 603 128	405 000
Leverantörsskulder	675 524	745 170
Skatteskulder	13 035	12 223
Övriga skulder	Not 15 86 402	37 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 717 751	850 701
	<u>2 095 840</u>	<u>2 050 844</u>
Summa skulder	36 395 834	37 152 094
Summa eget kapital och skulder	<u>42 739 293</u>	<u>43 406 240</u>

Amo 15/11



HSB Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	89 313	562 540
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	809 370	643 722
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>898 682</u>	<u>1 206 262</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 614	2 592
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-153 132</u>	<u>-95 260</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	716 936	1 113 594
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-615 931	-7 860 057
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	<u>36 720</u>	<u>34 698</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-579 211	-7 825 359
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-603 128</u>	<u>4 595 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-603 128	4 595 000
Årets kassaflöde	-465 403	-2 116 765
Likvida medel vid årets början	6 731 564	8 848 329
Likvida medel vid årets slut	6 266 161	6 731 564

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

Handwritten signature and initials



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).

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 1,83 % 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 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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.

Handwritten signatures and initials:
A large signature, possibly "Anders".
Initials: Cu, JG, and others.



HSB Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 365 004	6 365 004
Hyror	357 050	259 150
Försäkringsersättning	46 304	0
Övriga intäkter	37 703	23 917
Bruttoomsättning	<u>6 806 061</u>	<u>6 648 071</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-400	-300
Hyresförluster	-180	-19
	6 805 481	6 647 752
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	705 091	821 697
Reparationer	813 307	801 655
El	452 511	396 461
Uppvärmning	905 038	899 445
Vatten	380 520	412 044
Sophämtning	266 257	270 792
Fastighetsförsäkring	187 805	168 180
Kabel-TV och bredband	79 473	80 461
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	137 711	135 445
Förvaltningsarvoden	470 243	476 159
Övriga driftkostnader	17 847	6 693
	4 415 803	4 469 032
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	30 930	22 239
Administrationskostnader	31 795	24 890
Extern revision	11 000	11 000
Medlemsavgifter	19 330	19 330
	93 055	77 459
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	157 424	156 650
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	3 000	15 200
Löner och övriga ersättningar	37 419	25 000
Sociala avgifter	58 515	55 190
Pensionskostnader och förpliktelser	560	-42
Övriga personalkostnader	12 307	15 540
	275 226	273 538
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	996	767
Ränteintäkter HSB placeringskonto	4 242	8 354
Ränteintäkter skattekonto	0	32
Övriga ränteintäkter	7 080	9 343
	12 318	18 496
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	585 791	591 445
Övriga räntekostnader	0	17 262
	585 791	608 707

Handwritten signatures and initials: JG, AS, and others.



HSB Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	36 055 837	36 055 837
Anskaffningsvärde mark	1 150 000	1 150 000
Årets investeringar	435 931	0
Omklassificering från pågående nyanläggningar	7 860 057	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 501 825	37 205 837
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-8 936 508	-8 292 786
Årets avskrivningar	-809 370	-643 722
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 745 878	-8 936 508
Utgående bokfört värde	35 755 947	28 269 329
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 000 000	71 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	97 000 000	97 000 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	7 860 057	0
Årets investeringar	-7 680 057	7 860 057
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 000	7 860 057
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga finansiella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärde	116 714	0
Årets investeringar	-36 720	116 714
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 994	116 714
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	12 532	12 532
	12 532	12 532

Handwritten signature and initials in blue ink.

**HSB Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro****Noter** **2018-12-31** **2017-12-31****Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	435 967	415 917
	435 967	415 917

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	27281087	1,51%	2021-09-21	8 797 500	90 000
SBAB	27281095	1,87%	2023-09-21	8 797 500	90 000
SBAB	27281125	2,26%	2026-09-21	8 696 250	135 000
SBAB	27281133	0,50%	2019-04-03	4 701 872	248 128
SBAB	27281141	1,51%	2021-09-21	3 910 000	40 000
				34 903 122	603 128

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 34 299 994

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 31 887 482

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 36 000 000 36 000 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 603 128 405 000

Not 15 Övriga skulder

Källskatt	31 846	37 750
Övriga kortfristiga skulder	54 556	0
	86 402	37 750

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	1 601	1 628
Förutbetalda hyror och avgifter	472 338	424 427
Övriga upplupna kostnader	243 812	424 646
	717 751	850 701

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

Handwritten signature and initials



HSB Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro

Noter

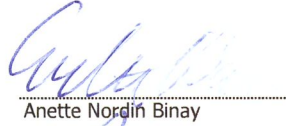
2018-12-31 2017-12-31

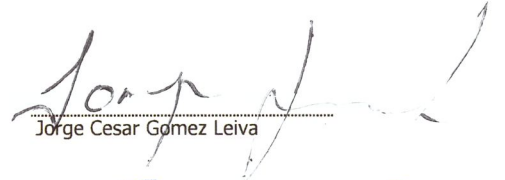
Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

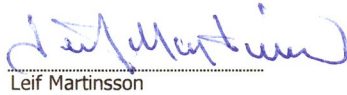
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

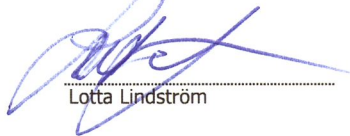
Stockholm, den 08/2-19


Adam Robotycki


Anette Nordin Binay


Jorge Cesar Gomez Leiva

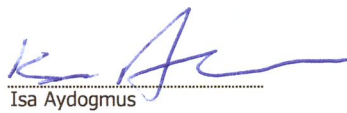

Leif Martinsson


Lotta Lindström


Peder Talback


Asa Tolonen

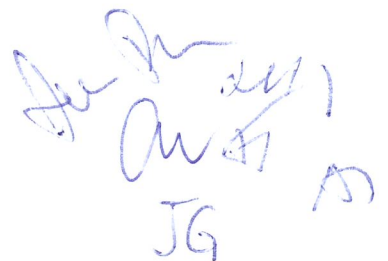
Vår revisionsberättelse har 11-03-19 lämnats beträffande denna årsredovisning


Isa Aydogmus


Adnin Ali

Av föreningen vald revisor

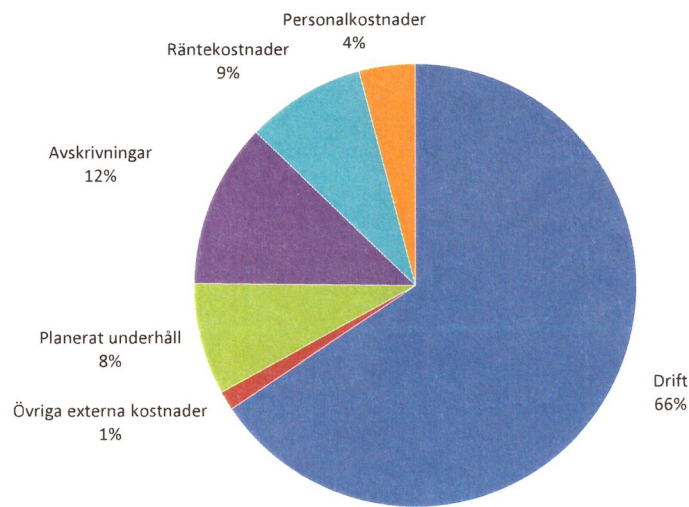
Av HSB Riksförbund förordnad revisor


JG

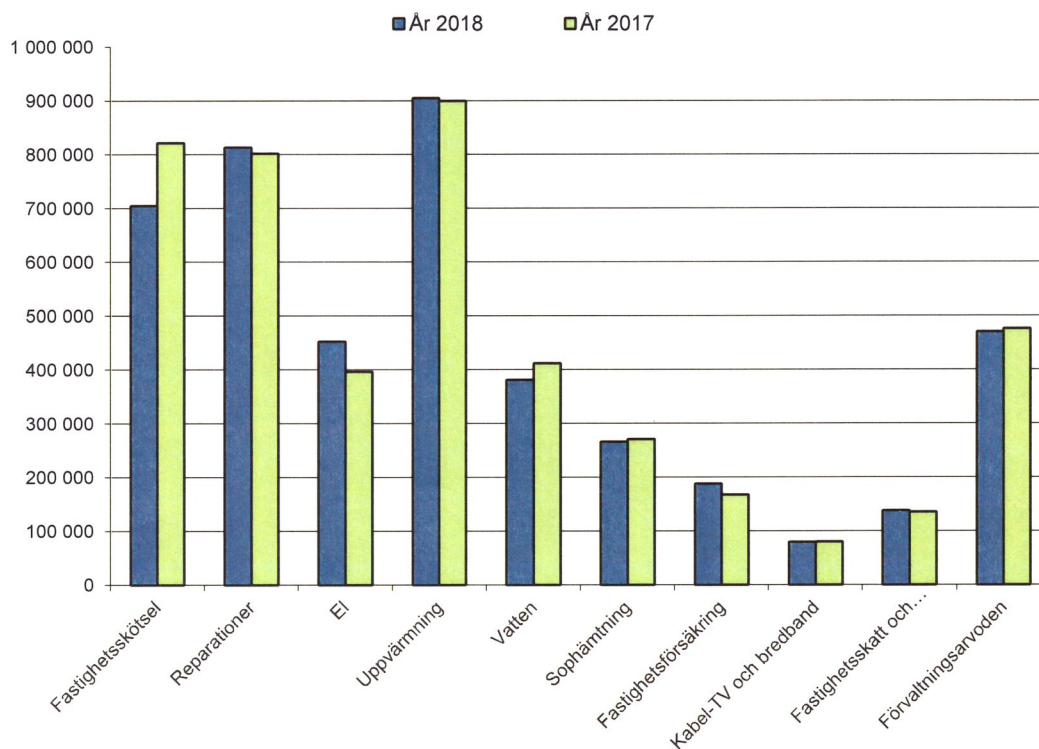


HSB Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Handwritten signatures and initials in blue ink.

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 i Upplands-Bro för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 revisionssed i Sverige. Revisoreernas 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras 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 på fel.

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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. Risker 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 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 Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro för räkenskapsåret 2018 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 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11/03 2019



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Isa Aydogmus
Av föreningen vald revisor

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.