



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

2019-01-01 - 2019-12-31

*Handwritten notes in blue ink:*  
check  
An  
2019-12-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSBS BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TUNNBINDAREN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

### 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
Hyresrätter		
Lokaler		
Parkering och garageplatser	109	

Föreningens fastighet är byggd 1981, värdeår är 1981.

Föreningen är under 2019 fullvärdesförsäkrad i Protector försäkring I försäkringen ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### *Årsavgifter*

Under året har avgifterna på parkeringsplatserna inte höjts  
Årsavgifterna på lägenheterna har höjts md totalt 2%

#### *Genomfört och planerat underhåll*

Under året har föreningen underhållit det som har åtgärdats de senaste åren. Under 2019 har arbetet med att justera in värmen efter byte av undercentralen fortgått. Detta arbete fortlöper under 2020

#### *Pågående eller framtida underhåll*

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Element	Injustering av värme i lgh
2020	Tvättstugor	Utrustning börjar med KS 3
2020	Parkering	Linjemålning
2020	Stamar	Stamspolning+ filmning
2020	Ventilation	OVK
2020-2021	Utemiljö	Lekparken, lekområden

Obb  
An Dordi  
LJG A  
An

**Tidigare genomfört underhåll**

<b>Tidpunkt</b>	<b>Byggnadsdel</b>	<b>Åtgärd</b>
2019	Undercentral	Värmejustering
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 följt upp bytet av undercentral genom att bevaka värmeflödet och därmed under 2020 gör injusteringar av värmeflödet i lgh genom att byta bland annat termostaterna

Under året har vi som vanligt haft 2 städdagar. Vårens städdag ägde rum den 12 maj och höstens städdag var den 6 oktober. Många boende, unga som gamla, deltog och engagerade sig i alla sysslor som behövdes göras. Städningen avslutades med grillning och fika vid grillplatsen båda gångerna

Björn Persson har kontrakterats för att ta hand om sommar underhållet -gräsklippning.

Styrelsen har fortsatt arbetet med att få ner hastigheten i området genom fler tydliga informationsblad samt att försökt tala med dem som kör fort. Detta arbete kommer fortgå under 2020

Styrelsen har även fortsatt att underhålla vår gemensamma marker i området genom att beskära träd och buskar. Ansa rabatter och hålla ordning i cykelställ, cykelförråd och vår barvagnsförråd

**Stämman**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-23 Vid stämman deltog 18 medlemmar varav 15 var röstberättigade

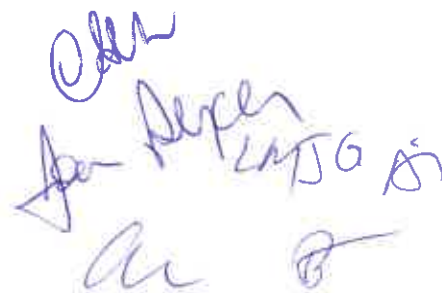
**Styrelse**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Åsa Tolonen	Ordförande
Anette Nordin Binay	Ledamot, Sekreterare, ekonomi
Jorge Gomez Levia	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
Robert Littorin	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anette Nordin Binay, Peder Talback, Adam Robotycki, Miguel Rodriguez Medina och Robert Littorin

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 Jan Lindberg, Catharina Zetterberg, Tamiro Melke

**Fritidskommittè**

Antonella Datillo Gomez

**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 2019-10-07

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 151 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har 10 överlåtelser skett.

e

Jan IG

Jan Talback

Isa 2M B



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	668	658	658	645	614
Totala intäkter kr/kvm	720	703	687	676	638
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	176	150	128	159	131
Belåning, kr/kvm	3 544	3 606	3 669	3 194	2 773
Räntekänslighet	5%	5%	6%	5%	5%
Drift och underhåll kr/kvm	444	456	462	435	430
Energikostnader kr/kvm	184	180	176	177	178

#### Förklaring av nyckeltal

##### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

##### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

##### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

##### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

##### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

##### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

##### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

*Handwritten signatures and initials:*  
Joh  
JG  
B  
2M  
An



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 963	6 805	6 648	6 544	6 178
Resultat efter finansiella poster	746	89	563	731	700
Soliditet	17%	15%	14%	15%	15%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	6 963 438
Rörelsekostnader	- 5 640 370
Finansiella poster	- 576 617
<b>Årets resultat</b>	<b>746 451</b>
Planerat underhåll	+ 146 250
Avskrivningar	+ 811 128
<b>Årets sparande</b>	<b>1 703 829</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>176</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 840 000	5 182 614	-1 768 468	89 313
Reservering till fond 2019		295 000	-295 000	
Anspråktagande av fond 2019		-146 250	146 250	
Balanserad i ny räkning			89 313	-89 313
Upplåtelse lägenheter				
Årets resultat				746 451
Belopp vid årets slut	2 840 000	5 331 364	-1 827 905	746 451

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:


Balanserat resultat	-1 827 905
Årets resultat	746 451
	<b>-1 081 454</b>

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-1 679 155
Årets resultat	746 451
Reservering till underhållsfond	-295 000
Anspråktagande av underhållsfond	146 250
Summa till stämmans förfogande	<b>-1 081 454</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-1 081 454</b>
-------------------------	-------------------

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

*Handwritten signatures and initials:*  
Cokk  
JG  
LM  
An



## HSB Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	6 963 438	6 805 481
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-4 301 167	-4 415 803
Övriga externa kostnader	Not 3	-89 383	-93 055
Planerat underhåll		-146 250	-549 242
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-292 442	-275 226
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-811 128	-809 370
Summa rörelsekostnader		-5 640 370	-6 142 695
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 323 068</b>	<b>662 786</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	10 374	12 318
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-586 991	-585 791
Summa finansiella poster		-576 617	-573 473
<b>Årets resultat</b>		<b>746 451</b>	<b>89 313</b>

e

OKW  
J. Per  
2019-12-31  
an o

**HSB Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 35 366 819 35 755 947

Pågående nyanläggningar

Not 8 0 180 000

---

35 366 819 35 935 947*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

Andra långfristiga fordringar

Not 10 41 135 79 994

---

41 635 80 494

Summa anläggningstillgångar

---

35 408 454 36 016 441**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

5 090 8 192

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 875 857 2 020 268

Placeringskonto HSB Stockholm

4 250 139 4 245 893

Övriga fordringar

Not 11 13 862 12 532

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 286 971 435 967

---

7 431 920 6 722 852

Summa omsättningstillgångar

---

7 431 920 6 722 852**Summa tillgångar**

---

**42 840 374 42 739 293**

Chen  
Ju Park  
LM  
Ar & JG



**HSB Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 840 000	2 840 000
Yttre underhållsfond	5 331 364	5 182 614
	<u>8 171 364</u>	<u>8 022 614</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 827 905	-1 768 468
Årets resultat	746 451	89 313
	<u>-1 081 454</u>	<u>-1 679 155</u>
Summa eget kapital	<u>7 089 910</u>	<u>6 343 459</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 33 696 866	34 299 994
	<u>33 696 866</u>	<u>34 299 994</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 603 128	603 128
Leverantörsskulder	563 358	675 524
Skatteskulder	5 855	13 035
Övriga skulder	Not 15 33 182	86 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 848 075	717 751
	<u>2 053 598</u>	<u>2 095 840</u>
Summa skulder	<u>35 750 464</u>	<u>36 395 834</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>42 840 374</u></b>	<b><u>42 739 293</u></b>

*Handwritten signatures and initials:*  
OB  
LM  
AM  
JG

**HSB Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro**

<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	746 451	89 313
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	811 128	809 370
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 557 579	898 682
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	150 767	-28 614
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-42 242	-153 132
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 666 104	716 936
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-242 000	-615 931
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	38 859	36 720
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-203 141	-579 211
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-603 128	-603 128
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-603 128	-603 128
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>859 835</b>	<b>-465 403</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 266 161</b>	<b>6 731 564</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 125 996</b>	<b>6 266 161</b>

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

*Handwritten signatures and initials:*  
Cblz  
ac  
JG  
LMS



## 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 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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 21,4 % 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 in blue ink, including "Eka", "Per", "LMS", "JG", and "An".

**HSB Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro**

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	6 460 422	6 365 004
Hyror	356 950	357 050
Försäkringsersättning	51 792	46 304
Övriga intäkter	97 001	37 703
Bruttoomsättning	<u>6 966 165</u>	<u>6 806 061</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-2 667	-400
Hyresförluster	-60	-180
	<b>6 963 438</b>	<b>6 805 481</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	733 225	705 091
Reparationer	440 898	813 307
El	493 477	452 511
Uppvärmning	872 844	905 038
Vatten	417 417	380 520
Sophämtrning	390 071	266 257
Fastighetsförsäkring	193 459	187 805
Kabel-TV och bredband	85 424	79 473
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	140 032	137 711
Förvaltningsarvoden	511 379	470 243
Övriga driftkostnader	22 941	17 847
	<u>4 301 167</u>	<u>4 415 803</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	11 680	30 930
Administrationskostnader	29 957	31 795
Extern revision	11 125	11 000
Konsultkostnader	19 050	0
Medlemsavgifter	17 571	19 330
	<u>89 383</u>	<u>93 055</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	171 286	157 424
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	19 500	3 000
Löner och övriga ersättningar	20 500	37 419
Sociala avgifter	61 961	58 515
Pensionskostnader och förpliktelser	200	560
Övriga personalkostnader	12 995	12 307
	<u>292 442</u>	<u>275 226</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	944	996
Ränteintäkter HSB placeringskonto	4 246	4 242
Övriga ränteintäkter	5 184	7 080
	<u>10 374</u>	<u>12 318</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	586 991	585 791
	<u>586 991</u>	<u>585 791</u>

*Handwritten signatures and initials in blue ink:*  
- A large signature at the top left.  
- A signature in the middle right with "2019" written below it.  
- Initials "JG" at the bottom right.  
- Other initials and marks scattered around.

**HSB Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro**

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	44 351 825	36 055 837
Anskaffningsvärde mark	1 150 000	1 150 000
Årets investeringar	422 000	8 295 988
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 923 825</b>	<b>45 501 825</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-9 745 878	-8 936 508
Årets avskrivningar	-811 128	-809 370
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 557 006</b>	<b>-9 745 878</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>35 366 819</b>	<b>35 755 947</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	86 000 000	71 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>117 000 000</b>	<b>97 000 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	180 000	7 860 057
Årets investeringar	-180 000	-7 680 057
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>0</b>	<b>180 000</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga finansiella anläggningstillgångar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	79 994	116 714
Årets investeringar	-38 859	-36 720
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 135	79 994
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	13 312	12 532
Övriga fordringar	550	0
	<b>13 862</b>	<b>12 532</b>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	286 971	435 967
	<b>286 971</b>	<b>435 967</b>

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

*EJK*

*[Handwritten signatures and initials]*  
Am JG

**HSB Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro**

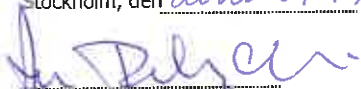
Noter		2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
			Nästa års amortering
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
			Ränteändr dag
			Belopp
	SBAB	27281087	1,51%
			2021-09-21
	SBAB	27281095	1,87%
			2023-09-21
	SBAB	27281125	2,26%
			2026-09-21
	SBAB	27281133	0,64%
			2020-01-02
	SBAB	27281141	1,51%
			2021-09-21
			<b>34 299 994</b>
			<b>603 128</b>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		33 696 866
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		31 284 354
	<b>Ställda säkerheter</b>		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	36 000 000	36 000 000
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
	Kortfristig del av långfristig skuld	603 128	603 128
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder</b>		
	Källskatt	33 182	31 846
	Övriga kortfristiga skulder	0	54 556
		<b>33 182</b>	<b>86 402</b>
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupna räntekostnader	1 595	1 601
	Förutbetalda hyror och avgifter	559 228	472 338
	Övriga upplupna kostnader	287 252	243 812
		<b>848 075</b>	<b>717 751</b>

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

**Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**


Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2020-04-14

  
Adam Roboczycki

  
Anette Nordin Binay

  
Jorge Cesar Gomez Leiva

  
Leif Martinsson

  
Lotta Lindström

  
Peder Talback

  
Åsa Tolonen

Vår revisionsberättelse har 20-4-20 lämnats beträffande denna årsredovisning





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 i Upplands-Bro för räkenskapsåret 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den 2014-2020



Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Isa Aydogmus  
Av föreningen vald revisor