

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

2021-01-01 - 2021-12-31

JG

an P MC JB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSBS BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TUNNBINDAREN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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		
Parkering och garageplatser	109	

Föreningens fastighet är byggd 1971. Värde 2021 år är 117 000 000 Kr

Föreningen var under 2021 fullvärdesförsäkrad i Folksam försäkring. I försäkringen ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har avgifterna på parkeringsplatserna inte höjts.

Under året har avgifterna för lägenheterna inte höjts.

Genomfört och planerat underhåll

Under året har föreningen underhållit det som har rekommenderats och visat sig ha ett behov de senaste åren. Under 2021 har arbetet med att justera in värmen efter byte av undercentralen blivit klart samt färdigställande av tvättstugerenoveringen. Vi har även genomfört en s.k. OVK (Obligatoriskt ventilationskontroll) och åtgärdat brister i denna.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021-2024	Entréer	Hissar, trappgångar, portar
2021-2022	Cykelförråd	Cykelrensning
2022	Utemiljö	Gemenskapsytor

An  ML IB JG

Tidigare genomfört underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2020	Utemiljö	Ny lekpark
2020-2021	Tvättstugor	Renoverade tvättstugor
2020-2021	Värme/drift	Injustering av värme i lgh:er, byte av slingventiler, stamventiler värme
2021	Ventilation	OVK
2021	Stammar	Bytt stamventiler på KV/VV
2021	Föreningslokal	Renovering av föreningslokal samt styrelserum
2021	Grovtvättstugan	Installerat ytterligare ventilation i grovtvättstugan

Övriga väsentliga händelser:

Investeringar har gjorts i kompletterande av snörasskydd på samtliga servicebyggnader i området. Även nya bokningstavlur har installerats i tvättstugorna.

Styrelsen har även i samverkan med projektledare Emil Lindhagen och förvaltare Robin Arlekrans på HSB arbetat med att genomföra statusbesiktningar och ta fram förfrågningsunderlag för nästa stora projekt som innefattar renovering av våra trapphus, entréer och byte av hissar. Förväntat byggstart under 2022.

Föreningen har fortsatt arbetet med värmen i lägenheterna i form av injustering av värme med bland annat nya termostater och slingventiler. Arbetet färdigställdes med godkänd slutbesiktning under våren 2021. Även tvättstugerenovering färdigställdes med godkänd slutbesiktning.

Under året har vi haft 1 städdag. Vårens städdag ställdes in p.g.a. rådande situation med pandemin och höstens städdag ägde rum den 15 oktober. Tack till alla som ställde upp!

Ahmad Jam har kontrakterats för att ta hand om gräsklippningen under sommaren. Anställd under perioden juni – sept.

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 våra barnvagnsförråd.

I julklapp fick samtliga medlemmar brandvarna till sina lägenheter ifrån styrelsen.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls **2021-04-29 (poströsningsstämma)**. Vid stämman deltog **13 medlemmar varav 13 var röstberättigade**.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Jorge Gomez	Ordförande
Anette Nordin Binay	Ledamot, Sekreterare
Irene Benyamin	HSB-ledamot
Peder Talback	Ledamot, vice ordförande, studieorganisatör
Mikael Carlsén	Ledamot, ekonomi
Adam Robotycki	Ledarmot, mark & trädgård, byggnader
Miguel Rodriguez Medina	Suppleant
Elisabeth Persson	Suppleant

An  JG mc IB

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Adam Robotycki, Anette Nordin Binay, Peder Tallback, Elisabeth Persson och Miguel Rodriguez Medina.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anette Nordin Binay, Mikael Carlsén, Peder Talback samt Jorge Gomez Livia. Teckning sker två i förening.

Revisor

Vakant Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Ingen representant vald till HSB:s fullmäktige

Valberedning

Åsa Tolonen (sammankallande) och Leif Martinsson (ledamot).

Fritidskommittè

Antonella Datillo Gomez, Jessica Sjögren, Jennie Eklöf

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 2021-05-06.

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 149 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021. Under året har 5 överlåtelse skett.

Ⓢ

An [Signature] SO ML LB

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	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	78	142	176	150	128
Skuldsättning, kr/kvm	3 419	3 482	3 544	3 606	3 669
Räntekänslighet, %	5%	5%	5%	5%	6%
Energikostnad, kr/kvm	205	164	184	180	176
Driftskostnad, kr/kvm*	606	523	444	456	462
Årsavgifter, kr/kvm	684	684	668	658	658
Totala intäkter, kr/kvm*	739	725	720	703	687

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	7 151	7 006	6 963	6 805	6 648
Resultat efter finansiella poster i tkr	-433	-133	746	89	563
Soliditet %	16%	17%	17%	15%	14%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

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 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 bostadsrätts 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.

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: A, JG, MC, IB

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		7 151 325
Rörelsekostnader	-	7 059 342
Finansiella poster	-	525 069
Årets resultat		-433 086

Planerat underhåll	+	346 351
Avskrivningar och utrangeringar	+	844 084
Årets sparande		757 349

Årets sparande per kvm total yta 78

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 840 000	5 161 590	-911 680	-132 852
Reservering till fond 2021		326 000	-326 000	
Ianspråktagande av fond 2021		-346 351	346 351	
Balanserad i ny räkning			-132 852	132 852
Årets resultat				-433 086
Belopp vid årets slut	2 840 000	5 141 239	-1 024 181	-433 086

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-1 044 532
Årets resultat	-433 086
Reservering till underhållsfond	-326 000
Ianspråktagande av underhållsfond	346 351
Summa till stämmans förfogande	-1 457 267

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **-1 457 267**

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

JG

An

D

MC

LB



HSB Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 151 325	7 005 668
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 438 944	-4 613 291
Övriga externa kostnader	Not 3	-104 175	-111 872
Planerat underhåll		-346 351	-680 775
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-325 789	-331 959
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-844 084	-830 470
Summa rörelsekostnader		-7 059 342	-6 568 366
Rörelseresultat		91 983	437 302
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 429	8 455
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-528 498	-578 609
Summa finansiella poster		-525 069	-570 155
Årets resultat		-433 086	-132 852

Am JG MC JB

**HSB Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 37 450 098 34 536 349

Pågående nyanläggningar

Not 8 156 250 1 731 75337 606 348 36 268 102*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500500 500

Summa anläggningstillgångar

37 606 848 36 268 602**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

1 772 588

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 042 115 1 158 180

Placeringskonto HSB Stockholm

1 756 882 4 254 401

Övriga fordringar

Not 10 13 314 13 314

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 648 178 419 0643 462 262 5 845 547

Summa omsättningstillgångar

3 462 262 5 845 547**Summa tillgångar****41 069 110****42 114 149**

JG

Am & MC IB

**HSB Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro**

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 840 000	2 840 000
Yttre underhållsfond	5 141 239	5 161 590
	<u>7 981 239</u>	<u>8 001 590</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 024 181	-911 680
Årets resultat	-433 086	-132 852
	<u>-1 457 267</u>	<u>-1 044 532</u>
Summa eget kapital	<u>6 523 972</u>	<u>6 957 058</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 20 303 110	20 776 238
	<u>20 303 110</u>	<u>20 776 238</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 12 790 628	12 920 628
Leverantörsskulder	-12	327 284
Skatteskulder	11 424	8 334
Övriga skulder	Not 14 43 733	46 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 1 396 255	1 077 793
	<u>14 242 028</u>	<u>14 380 853</u>
Summa skulder	34 545 138	35 157 091
Summa eget kapital och skulder	<u>41 069 110</u>	<u>42 114 149</u>

A D

Mc LB

JG

**HSB Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro**

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-433 086	-132 852
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	844 084	830 470
Kassaflöde från löpande verksamhet	410 998	697 618
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-230 298	-127 043
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-8 825	9 755
Kassaflöde från löpande verksamhet	171 875	580 330
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 182 330	-1 731 753
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	41 135
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 182 330	-1 690 618
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-603 128	-603 128
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-603 128	-603 128
Årets kassaflöde	-2 613 583	-1 713 416
Likvida medel vid årets början	5 412 580	7 125 996
Likvida medel vid årets slut	2 798 998	5 412 580

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

16



13



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.

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 1,7 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 459 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 20,6 % 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.

e

Am B

JG

MC LB



HSB Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 622 066	6 622 236
Hyror	356 000	356 900
Övriga intäkter	174 875	29 152
Bruttoomsättning	<u>7 152 941</u>	<u>7 008 288</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-1 400	-2 500
Hyresförluster	-216	-120
	7 151 325	7 005 668
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	934 388	644 184
Reparationer	912 057	665 266
El	635 082	386 932
Uppvärmning	887 250	786 954
Vatten	464 701	413 746
Sophämtning	627 037	648 576
Fastighetsförsäkring	213 608	209 642
Kabel-TV och bredband	93 852	96 782
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	150 277	147 187
Förvaltningsarvoden	504 634	597 858
Övriga driftkostnader	16 057	16 165
	5 438 944	4 613 291
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	37 287	40 000
Administrationskostnader	35 933	39 408
Extern revision	11 625	11 375
Medlemsavgifter	19 330	21 089
	104 175	111 872
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	202 244	196 952
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	20 998	33 100
Löner och övriga ersättningar	21 840	15 500
Sociala avgifter	69 717	70 418
Pensionskostnader och förpliktelser	719	200
Övriga personalkostnader	4 271	9 789
	325 789	331 959
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	609	1 166
Ränteintäkter HSB placeringskonto	2 482	4 262
Övriga ränteintäkter	338	3 027
	3 429	8 455
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	527 998	578 234
Övriga räntekostnader	500	375
	528 498	578 609

e

Am JS MC LB



HSB Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7		
Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	44 773 825	44 773 825
Anskaffningsvärde mark	1 150 000	1 150 000
Årets investeringar	3 757 833	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 681 658	45 923 825
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-11 387 476	-10 557 006
Årets avskrivningar	-844 084	-830 470
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 231 560	-11 387 476
Utgående bokfört värde	37 450 098	34 536 349
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	86 000 000	86 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	117 000 000	117 000 000
Not 8		
Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 731 753	0
Årets investeringar	-1 575 503	1 731 753
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 250	1 731 753
Not 9		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10		
Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	13 314	13 314
	13 314	13 314
Not 11		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	508 448	419 064
Upplupna intäkter	139 730	0
	648 178	419 064

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

Ⓢ

Am Ⓢ Mc JB

JG

**HSB Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro****Noter** **2021-12-31** **2020-12-31****Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	27281087	0,26%	2022-09-21	8 527 500	90 000
SBAB	27281095	1,87%	2023-09-21	8 527 500	90 000
SBAB	27281125	2,26%	2026-09-21	8 291 250	135 000
SBAB	27281133	0,75%	2025-08-15	3 957 488	248 128
SBAB	27281141	0,26%	2022-09-21	3 790 000	40 000
				33 093 738	603 128

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 30 078 098**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **20 303 110**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheterFastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 36 000 000 36 000 000**Not 13 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 12 790 628 12 920 628
12 790 628 **12 920 628****Not 14 Övriga skulder**Källskatt 43 733 46 814
43 733 **46 814****Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	274	0
Förutbetalda hyror och avgifter	545 666	534 253
Övriga upplupna kostnader	<u>850 315</u>	<u>543 540</u>
	1 396 255	1 077 793

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

Am *JG* *MC* *B*



HSB Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro

Noter

2021-12-31

2020-12-31

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 22-03-23

Adam Robotycki

Anette Nordin Binay

Irene Benyamin

Jorge Cesar Gomez Leiva

Mikael Carlsen

Peder Talback

Vår revisionsberättelse har 29-3 - 22 lämnats beträffande denna årsredovisning

Adnin Ali

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

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro för räkenskapsåret 2021.

Enligt min 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 29/3 -2022

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor