



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Tunnbindaren i
Upplands-Bro



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tunnbindaren i Upplands-Bro med säte i UPPLANDS-BRO org.nr. 713200-1186 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Upplands-Bro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsängens-Tibble 1:339	1981-01-01	1981

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
103	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9678
109	p-platser	0
Totalt 212 objekt		9678

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 2 rok, 35 st 3 rok, 41 st 4 rok, 4 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jorge Cesar Gomez Leiva	Ordförande	2021-05-06	
Elisabeth Persson	Ledamot	2022-04-13	
Adam Robotycki	Ledamot	2018-05-14	
Patrik Borg	Ledamot	2022-04-13	
Mikael Carlsen	Ledamot	2021-05-06	
Mårten Hedlund	HSB-ledamot	2023-11-13	
Irene Benyamin	Ledamot	2023-01-19	2023-03-01
Sara Andersson	Ledamot	2022-10-24	2023-01-19
Miguel Rodriguez-Medina	Suppleant	2018-05-14	
Ingela Lindström	Suppleant	2023-04-25	
Elsa Sjögren	Suppleant	2022-04-13	

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Elisabeth Persson, Jorge Cesar Gomez Leiva, Patrik Borg och Mikael Carlsen.

Revisorer har varit: Ingen internrevisor vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Isa Aydogmus (sammankallande) och Johan Sandfeldt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-25. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 5 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-10.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021 - 2022	Cykelrensning
2022	Utemiljö - Gemenskapsytor
2020 - 2021	Renovering tvättstugor
2020 - 2021	Injustering av värme i lgh:er, byte av slingventiler, stamventiler
2021	OVK
2021	Bytt stamventiler på KV/VV
2021	Renovering föreningslokal samt styrelserum
2021	Installerat ytterligare ventilation i grovtvättstugan
2020	Ny lekpark

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2021 - 2024	Hissar, trappgångar, portar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 151 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 150.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	8	28	78	142	176
Skuldsättning, kr/kvm	4 155	4 285	3 419	3 482	3 544
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 155	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	229	235	205	164	184
Årsavgifter, kr/kvm	733	695	684	684	668
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	789	738	739	725	720
Nettoomsättning, tkr	7 471	7 134	7 151	7 006	6 963
Resultat efter finansiella poster, tkr	-860	-820	-433	-133	746
Soliditet, %	10	11	16	17	17

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per

kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 8 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 840 000	0	0	2 840 000
Underhållsfond, kr	5 544 739	0	486 956	6 031 695
S:a bundet eget kapital, kr	8 384 739	0	486 956	8 871 695
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 860 767	-819 670	-486 956	-3 167 393
Årets resultat, kr	-819 670	819 670	-859 834	-859 834
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 680 437	0	-1 346 790	-4 027 227
S:a eget kapital, kr	5 704 302	0	-859 834	4 844 468

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 613 000 kr samt ianspråktagande skett med 126 044 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 680 437
Årets resultat, kr	-859 834
Reservation till underhållsfond, kr	-613 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	126 044
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 027 227

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-4 027 227
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	7 471 094	7 101 918
Övriga rörelseintäkter		160 889	31 899
Summa Rörelseintäkter		7 631 983	7 133 818

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-5 842 076	-5 736 797
Övriga externa kostnader	Not 4	-226 810	-242 497
Personalkostnader	Not 5	-316 041	-312 231
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-929 165	-872 939
Summa Rörelsekostnader		-7 314 092	-7 164 464

Rörelseresultat

317 890 **-30 646**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	6 018	7 307
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 183 743	-796 331
Summa Finansiella poster		-1 177 724	-789 023

Resultat efter finansiella poster

-859 834 **-819 670**

Resultat före skatt

-859 834 **-819 670**

Årets resultat

-859 834 **-819 670**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	44 793 291	36 577 159
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	8 488 336
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		44 793 291	45 065 495

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

44 793 791 **45 065 995**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		188	19 274
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 184 761	7 393 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	302 374	295 791
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 487 324	7 708 362

Summa Omsättningstillgångar

2 487 324 **7 708 362**

Summa Tillgångar

47 281 114 **52 774 357**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	2 840 000	2 840 000
Fond för yttre underhåll	6 031 695	5 544 739
Summa Bundet eget kapital	8 871 695	8 384 739

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 167 393	-1 860 767
Årets resultat	-859 834	-819 670
Summa Ansamlad förlust	-4 027 227	-2 680 437

Summa Eget kapital**4 844 468** **5 704 302****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	23 230 764	20 212 482
Summa Långfristiga skulder		23 230 764	20 212 482

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 981 718	21 253 128
Leverantörsskulder		1 061 353	316 993
Skatteskulder		21 220	14 799
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	51 735	6 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 089 856	5 265 824
Summa Kortfristiga skulder		19 205 882	26 857 573

Summa Skulder**42 436 646** **47 070 055****Summa Eget kapital och skulder****47 281 114** **52 774 357**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	317 890	-30 646
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	929 165	872 939
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	929 165	872 939
Erhållen ränta	6 018	7 307
Erlagd ränta	-1 182 523	-787 926
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	70 551	61 674
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	8 856	334 867
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-3 381 500	4 144 640
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-3 372 644	4 479 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 302 093	4 541 182
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-656 961	-8 332 086
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-656 961	-8 332 086
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 253 128	8 371 872
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 253 128	8 371 872
Årets kassaflöde	-5 212 182	4 580 968
Likvida medel vid årets början	7 379 965	2 798 998
Likvida medel vid årets slut	2 167 783	7 379 965

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 4 440 808 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 092 300	6 721 578
	Hyror garage och parkeringsplatser	351 600	351 600
	Övriga primära intäkter	29 144	30 310
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 473 044	7 103 488
	Avgiftsbortfall	-1 950	-1 450
	Hysesbortfall	0	-120
	<i>Summa</i>	-1 950	-1 570
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 471 094	7 101 918
Not 3	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-708 620	-618 666
	Snö och halk-bekämpning	-210 651	-102 494
	Reparationer	-848 639	-768 204
	Planerat underhåll	-126 044	-217 500
	Försäkringsskador	-19 982	-62 241
	EI	-591 447	-817 033
	Uppvärmning	-1 014 711	-915 874
	Vatten	-610 774	-538 879
	Sophämtning	-662 240	-666 583
	Fastighetsförsäkring	-228 757	-240 957
	Kabel-TV och bredband	-216 194	-123 728
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-160 320	-156 457
	Förvaltningsavtalskostnader	-443 697	-508 181
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 842 076	-5 736 797
Not 4	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-19 169	-70 666
	Administrationskostnader	-118 273	-45 276
	Extern revision	-14 625	-12 375
	Medlemsavgifter	-19 330	-19 330
	Föreningsverksamhet	-10 465	-27 651
	Övriga förvaltningskostnader	-44 948	-67 200
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-226 810	-242 497

Not 5	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-249 114	-232 802
	Löner och övriga ersättningar	-8 450	-17 745
	Sociala avgifter	-58 477	-61 684
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-316 041	-312 231
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	5 494	2 340
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	4 419
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	524	548
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	6 018	7 307
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 182 359	-673 726
	Övriga räntekostnader	-1 384	-122 605
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 183 743	-796 331

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	48 392 908	48 392 908
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 150 000	1 150 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	138 750	138 750
	Årets investeringar	9 145 297	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	58 826 955	49 681 658
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 104 499	-12 231 560
	Årets avskrivningar	-929 165	-872 939
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 033 664	-13 104 499
	<i>Utgående redovisat värde</i>	44 793 291	36 577 159
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	99 000 000	99 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	36 000 000	36 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	135 000 000	135 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	42 000 000	42 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	42 000 000	42 000 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	8 488 336	156 250
	Årets investeringar	0	8 332 086
	Omklassificering till byggnad	-8 488 336	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	8 488 336
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 167 783	7 379 965
	Övriga fordringar	16 978	13 331
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 184 761	7 393 296

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
---------------	-----------------------------------------------------	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	302 374	295 791
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	302 374	295 791

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--------------------------------------------------------	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	2,92%	2024-07-09	8 775 000	0
SBAB	0,75%	2025-08-15	3 523 264	0
SBAB	2,26%	2026-09-21	8 055 000	0
SBAB	4,62%	2024-09-23	8 206 718	653 128
Stadshypotek AB	3,08%	2027-11-17	11 652 500	0
			40 212 482	653 128

Långfristig del	23 230 764
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	16 981 718
Kortfristig del	16 981 718
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	653 128
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 612 512
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,99%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--------------------------------------------------------	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	2,92%	2024-07-09	8 775 000	0
SBAB	0,75%	2025-08-15	3 523 264	0
SBAB	2,26%	2026-09-21	8 055 000	0
SBAB	4,62%	2024-09-23	8 206 718	653 128
Stadshypotek AB	3,08%	2027-11-17	11 652 500	0
			40 212 482	653 128

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	16 981 718
Kortfristig del	16 981 718

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga skulder

Källskatt	44 906	0
Övriga kortfristiga skulder	6 829	6 829
<i>Summa Övriga skulder</i>	51 735	6 829

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	645 609	595 546
	Upplupna räntekostnader	9 899	8 679
	Övriga upplupna kostnader	434 348	4 661 599
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 089 856	5 265 824

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2023.

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 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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. 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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Tunnbindaren i Upplands-Bro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JORGE CESAR GOMEZ LEIVA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 09:40:22



ADAM ROBOTYCKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 13:08:24



PATRIK BORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 19:49:16



ELISABETH PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 14:34:16



MIKAEL CARLSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 18:35:45



MÅRTEN HEDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 10:02:18



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 20:43:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Tunnbindaren i Upplands-Bro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 20:43:23

