



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Tunnbindaren

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Tunnbindaren

Kallelse till föreningsstämma.

HSB Bostadsrättsförening Tunnbindaren kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Dag: 2023-04-25.

Tid: 18:30

Plats: Föreningslokalen

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevald som valts av föreningsstämman
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleant/er
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Beslut om antal revisorer och suppleanter
19. Val av revisor/er och suppleanter
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden/motioner som angivits i kallelsen
 - a) Styrelsen anmäler önskat beslutstagande i fråga avseende ifall föreningen ska införa nya stadgar.
24. Föreningsstämmans avslutande

Kontakt med styrelsen:

epost: hsb.tunnbindaren@gmail.com

Hemsida: <http://www.hsb.se/stockholm/tunnbindaren>



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 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-24.

Föreningen äger och förvaltar

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

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

Totalt 1 objekt

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

Antal	Beräkning	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	
Elisabeth Persson	Suppleant	2020-05-13	2022-04-13
Adam Robotycki	Ledamot	2018-05-14	
Anette Nordin Binay	Ledamot	2014-04-01	2022-04-13
Patrik Borg	Ledamot	2022-04-13	
Peder Talback	Ledamot	2014-04-01	2022-04-13
Mikael Carlsen	Ledamot	2021-05-06	
Irene Benyamin	Ledamot	2021-10-14	2022-10-24
Miguel Rodriguez-Medina	Suppleant	2018-05-14	
Elsa Sjögren	Suppleant	2022-04-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingen.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Elisabeth Persson, Jorge Cesar Gomez Leiva, Anette Nordin Binay, Patrik Borg, Peder Talback, Mikael Carlsen.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

Valberedning har varit: Bo-inge Andersson (sammankallande) och Bo Lindberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-05. På stämman deltog 13 medlemmar.

Extrastämma hölls 2022-08-24.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året ökat med 2 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-10.

JG

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 7 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 149 och under året har det tillkommit 10 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 151.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	28	78	142	176	150
Skuldsättning, kr/kvm	4 285	3 419	3 482	3 544	3 606
Räntekänslighet, %	6	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	235	205	164	184	180
Driftskostnad, kr/kvm	628	606	523	444	456
Årsavgifter, kr/kvm	695	684	684	668	658
Totala intäkter, kr/kvm	738	739	725	720	703
Nettoomsättning, tkr	7 134	7 151	7 006	6 963	6 805
Resultat efter finansiella poster, tkr	-820	-433	-133	746	89
Soliditet, %	11	16	17	17	15

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

e

JG

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 840 000	0	0	2 840 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 141 239	0	403 500	5 544 739
S:a bundet eget kapital, kr	7 981 239	0	403 500	8 384 739
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 024 181	-433 086	-403 500	-1 860 767
Årets resultat, kr	-433 086	433 086	-819 670	-819 670
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 457 267	0	-1 223 170	-2 680 437
S:a eget kapital, kr	6 523 972	0	-819 670	5 704 302

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 621 000 kr samt ianspråktagande skatt med 217 500 kr

56

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	-1 457 267
Årets resultat, kr	-819 670
Reservation till underhållsfond, kr	-621 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	217 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 680 437

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 680 437

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

e

JG

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 133 818	7 151 325
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 609 162	-5 438 944
Övriga externa kostnader	Not 3	-152 632	-104 175
Planerat underhåll		-217 500	-346 351
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-312 231	-325 789
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-872 939	-844 084
Summa rörelsekostnader		-7 164 464	-7 059 342
Rörelseresultat		-30 646	91 983
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 307	3 429
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-796 331	-528 498
Summa finansiella poster		-789 023	-525 069
Årets resultat		-819 670	-433 086

e

J6

h

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	36 577 159	37 450 098
Pågående nyanläggningar	Not 8	8 488 336	156 250
		<u>45 065 495</u>	<u>37 606 348</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>45 065 995</u>	<u>37 606 848</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		19 274	1 772
Avräkningskonto HSB Stockholm		6 118 664	1 042 115
Placeringskonto HSB Stockholm		1 261 302	1 756 882
Övriga fordringar	Not 10	13 331	13 314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	295 791	648 178
		<u>7 708 362</u>	<u>3 462 262</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 708 362</u>	<u>3 462 262</u>
Summa tillgångar		<u>52 774 357</u>	<u>41 069 110</u>

JG W

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 840 000	2 840 000
Yttre underhållsfond	5 544 739	5 141 239
	<u>8 384 739</u>	<u>7 981 239</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 860 767	-1 024 181
Årets resultat	-819 670	-433 086
	<u>-2 680 437</u>	<u>-1 457 267</u>
Summa eget kapital	<u>5 704 302</u>	<u>6 523 972</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>20 212 482</u>	<u>20 303 110</u>
	20 212 482	20 303 110
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 21 253 128	12 790 628
Leverantörsskulder	316 993	-12
Skatteskulder	14 799	11 424
Övriga skulder	Not 14 0	43 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>5 272 653</u>	<u>1 396 255</u>
	26 857 573	14 242 028
Summa skulder	47 070 055	34 545 138
Summa eget kapital och skulder	<u>52 774 357</u>	<u>41 069 110</u>



gk

[Handwritten signature]

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-819 670	-433 086
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	872 939	844 084
Kassaflöde från löpande verksamhet	53 269	410 998
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	334 867	-230 298
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	4 153 045	-8 825
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 541 182	171 875
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-8 332 086	-2 182 330
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-8 332 086	-2 182 330
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	8 371 872	-603 128
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	8 371 872	-603 128
Årets kassaflöde	4 580 968	-2 613 583
Likvida medel vid årets början	2 798 998	5 412 580
Likvida medel vid årets slut	7 379 965	2 798 998

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

JG

W

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 1,8 % 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 1 519 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.



ga h

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	6 721 578	6 622 066
Hyror	358 600	356 000
Övriga intäkter	55 210	174 875
Bruttoomsättning	<u>7 135 388</u>	<u>7 152 941</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-1 450	-1 400
Hyresförluster	-120	-216
	<u>7 133 818</u>	<u>7 151 325</u>
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	721 160	934 388
Reparationer	830 445	912 057
El	817 033	635 082
Uppvärmning	915 874	887 250
Vatten	538 879	464 701
Sophämtning	666 583	627 037
Fastighetsförsäkring	240 957	213 608
Kabel-TV och bredband	123 728	93 852
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	156 457	150 277
Förvaltningsarvoden	574 581	504 634
Övriga driftkostnader	23 465	16 057
	<u>5 609 162</u>	<u>5 438 944</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	70 666	37 287
Administrationskostnader	50 262	35 933
Extern revision	12 375	11 625
Medlemsavgifter	19 330	19 330
	<u>152 632</u>	<u>104 175</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	199 802	202 244
Revisionsarvode	0	6 000
Övriga arvoden	33 000	20 998
Löner och övriga ersättningar	17 745	21 840
Sociala avgifter	61 484	69 717
Pensionskostnader och förpliktelser	200	719
Övriga personalkostnader	0	4 271
	<u>312 231</u>	<u>325 789</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 340	609
Ränteintäkter HSB placeringskonto	4 419	2 482
Övriga ränteintäkter	548	338
	<u>7 307</u>	<u>3 429</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	673 726	527 998
Övriga räntekostnader	122 605	500
	<u>796 331</u>	<u>528 498</u>

JG

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	48 531 658	44 773 825
Anskaffningsvärde mark	1 150 000	1 150 000
Årets investeringar	0	3 757 833
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 681 658	49 681 658
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-12 231 560	-11 387 476
Årets avskrivningar	-872 939	-844 084
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 104 499	-12 231 560
Utgående bokfört värde	36 577 159	37 450 098
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	99 000 000	86 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	36 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	135 000 000	117 000 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	156 250	1 731 753
Årets investeringar	8 332 086	-1 575 503
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 488 336	156 250
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	13 331	13 314
	13 331	13 314
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	295 791	508 448
Upplupna intäkter	0	139 730
	295 791	648 178

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

e

yg

h

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	27281095	1,87%	2023-09-21	8 437 500	90 000
SBAB	27281125	2,26%	2026-09-21	8 156 250	135 000
SBAB	27281133	0,75%	2025-08-15	3 709 360	248 128
SBAB	32699405	2,92%	2024-07-09	8 910 000	180 000
Stadshypotek AB	226236	3,30%	2023-03-21	12 252 500	0
				41 465 610	653 128

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 38 199 970

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 20 212 482

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 säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 42 000 000 36 000 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	21 253 128	12 790 628
	21 253 128	12 790 628

Not 14 Övriga skulder

Källskatt	0	43 733
	0	43 733

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	8 679	274
Förutbetalda hyror och avgifter	602 375	545 666
Övriga upplupna kostnader	4 661 599	850 315
	5 272 653	1 396 255

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


 JG

Noter

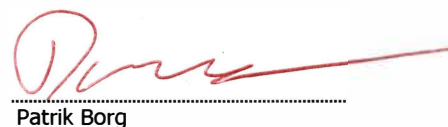
2022-12-31

2021-12-31

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 30/3-23


Adam Robotycki
Elisabeth Persson
Irene Benyamin
Jorge Cesar Gomez Leiva
Mikael Carlsen
Patrik Borg
Sara Andersson

Min
✓ revisionsberättelse har 2023-04-04 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

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tunnbindaren i Upplands-Bro för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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. Revisor 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 revisorssed 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 2022 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 revisionsssed 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 fortlöpa 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 överträdelse 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 4/4-2023



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor