



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tunnbindaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-03-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-10-14 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Åkersvik 1	1956	Sundsvall

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Västernorrland.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1957 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 1957

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 81 bostadsrätter om totalt 5 535 kvm och 6 lokaler om 526 kvm.

Byggnadernas totalyta är 6182 kvm.

Styrelsens sammansättning

Erik Valo	Ordförande fr.o.m. 230503-240130
Ulf Bertel Rönnhed	Ordförande t.o.m 230503, Åter som ordförande fr.o.m 240130
Edwin Hellberg	Suppleant fr. o.m. 230503
Åsa Margareta Dahlbäck	Styrelseledamot
Nils Berggren	Styrelseledamot
Sebastian Österlund	Styrelseledamot
Violeta Atanassova Petrova	Styrelseledamot
Ingrid Birgitta Mohren	Suppleant
Jimmy Helgsten	Suppleant

Valberedning

Violeta Petrova

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen av två i förening.

Revisorer

Ted Sundberg Revisor Ess2

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-03.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-30. Stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-28. Stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-19. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|------------------|---|---|
| 2023 | ● | Tjugoen bilplatser har fått möjlighet till laddning av fordon och motorvärmare. Två platser har blivit snabbbladdningsplatser.
Ny elcentral är byggd för att bland annat möjliggöra solel. |
| 2022 | ● | Relining av hus B, badrum, kök och bottenstam. |
| 2021-2022 | ● | Ombyggnad av hyreslokaler till 2 bostadsrätter. |
| 2021 | ● | Relining av hus A, av badrum, kök och bottenstam.
Pergola - Ny pergola byggd på innergården. |
| 2019-2020 | ● | Renovering av balkonger - Reparation och målning av 69 balkonger. |
| 2019 | ● | Tilläggsisolering av vindar - Cellulosaisolering med 25 cm. |
| 2018 | ● | Webbaserat styrsystem för värme - Styrs med givare i 10 lägenheter. |
| 2013-2014 | ● | Installation av FTX-aggregat i hus C och D - Grönborgsgatan 3 och 5. Västra Allén 9 och 11. |
| 2009 | ● | Stambyte - Stam och ledningar i kök som vetter mot trapphus. |
| 1993-2004 | ● | Renovering av badrum och byte av liggande stam, utfört i samtliga 73 badrum. |
| 1988 | ● | Fönsterkassetter med isolerglas, samtliga fönster åtgärdade. |

Planerade underhåll

- 2025** ● Relining av hus C och D
- 2024** ● Ombyggnad av takluckor.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	HSB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Bredband, TV	Tele2
Snöröjning, sandning, snötransport	Sundfrakt
Fastighetsförsäkring, kollektiv bostadsrättsförsäkring	Länsförsäkringar
Rikstäckande organisation för bostadsrätter	Bostadsrätterna
Fastighetsel, kollektiv el, fjärrvärme	Sundsvall energi
Styrning av värme med lägenhetsgivare	TWS
Laddplatser, avläsning el	Our Energy
Laddplatser, avläsning av el	Home Solutions
Upphandling av fastighetsförsäkring	Svenska Bolån

Övrig verksamhetsinformation

Efter att Sundsvall Elnät bekostat ny servisledning till fastigheten flyttades elcentralen till f.d. pannrummet och den nya centralen har skapat möjlighet för bl. a. laddning av elfordon och solel.

För att förhandla om lägre elpris har föreningen tecknat ett så kallat portföljavtal med Sundsvall Energi.

Tunnbindaren och ett femtontal andra bostadsrättsföreningar är med i ett nätverk som energirådgivarna i Sundsvall och Energimyndigheten tagit initiativ till för att föreningarna ska bli mer resurseffektiva och få lägre energikostnader.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Från 2023-01-01 höjdes årsavgifterna för bostäder och bostadsrättslokaler med 2 procent.

Föreningen sökte och fick bidrag av Naturvårdsverket för att bygga 23 laddplatser.

Ett av föreningens lån amorterades med 300.000.

Två ändringar har skett i föreningens stadgar, en höjning av överlåtelse- och pantsättningsavgiften och en med anledning av förändringar i Bostadsrättslagen med bl. a. tydligare regler för renoveringar av bostadsrätten.

OVK, Obligatorisk Ventilations Kontroll, har genomförts i samtliga lägenheter och lokaler.

En del av innergårdens asfalt har ersatts med ny samtidigt som en trasig dagvattenledning gjordes om.

Förändringar i avtal

Our Energy som levererade teknik till 23 laddplatser och mätare för gemensam el valde att gå i konkurs och verksamheten övertogs av Home Solutions som nu sköter service av laddplatser och avläsning av mätarna för gemensam el.

Ett nytt treårigt snöröjnings- och sandningsavtal till juni 2025 har tecknats med Sundfrakt.

Övriga uppgifter

Att bo Väst på stan är närhet till city, nära till arbetsplatser, universitet, skolor och Himlabadet och om två år står nya idrottshallen klar på Åkersviksskolans område. Centralt läge innebär utveckling och förändring. Från maj 2024 förstärker Sundsvall Elnät elnätet i området och det påverkar trafiken i området samt att strömmen kan brytas i kortare perioder.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 106 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 108 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 495 907	3 326 634	3 263 169	3 276 467
Resultat efter fin. poster	-716 729	-624 158	-400 641	63 746
Soliditet (%)	84	92	38	63
Yttre fond	422 768	422 768	422 768	422 768
Taxeringsvärde	58 389 000	58 389 000	47 897 000	47 897 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	569	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	142	49	898	341
Skuldsättning per kvm totalyta	125	47	833	316
Sparande per kvm totalyta	191	114	172	212
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	14	14	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	103	91	95	93
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	50	42	44	38
Energikostnad per kvm totalyta	173	148	153	145
Genomsnittlig skuldränta (%)	6,47	-	-	-
Räntekänslighet (%)	0,25	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 62 374 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Även om det på ytan ser ut som Brf. Tunnbindaren gått med förlust så är ändå kassaflödet positivt. Föreningen har mycket låga lån och har en plan för att lösa dessa. Lånen hör främst samman med stämmobeslut att bygga ny elcentral förberedd för solel samt övergången till gemensam el och laddmöjlighet till samtliga 23 bilplatser. Föreningen klarar av att betala samtliga utgifter och löpande underhåll, samt följer uppgjord underhållsplan.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	253 789	-	-	253 789
Upplåtelseavgifter	8 139 761	-	-	8 139 761
Fond, yttre underhåll	422 768	-422 768	422 768	422 768
Balanserat resultat	-291 918	-201 390	-422 768	-916 076
Årets resultat	-624 158	624 158	-716 729	-716 729
Eget kapital	7 900 242	0	-716 729	7 183 513

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-493 308
Årets resultat	-716 729
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-422 768
Totalt	-1 632 805

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	422 768
Balanseras i ny räkning	-1 210 037

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 495 907	3 326 634
Övriga rörelseintäkter	3	290 008	98 552
Summa rörelseintäkter		3 785 915	3 425 186
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 788 375	-3 391 134
Övriga externa kostnader	9	-147 555	-289 067
Personalkostnader	10	-317 801	-137 856
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-231 204	-183 576
Summa rörelsekostnader		-4 484 935	-4 001 633
RÖRELSERESULTAT		-699 020	-576 447
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 393	4 430
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-34 102	-52 142
Summa finansiella poster		-17 709	-47 712
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-716 729	-624 158
ÅRETS RESULTAT		-716 729	-624 158

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	7 130 774	7 361 978
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 130 774	7 361 978
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 130 774	7 361 978
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		587	16 618
Övriga fordringar	14	1 413 490	1 249 470
Summa kortfristiga fordringar		1 414 077	1 266 088
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 414 077	1 266 088
SUMMA TILLGÅNGAR		8 544 851	8 628 065

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 393 550	8 393 550
Fond för yttre underhåll		422 768	422 768
Summa bundet eget kapital		8 816 318	8 816 318
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-916 076	-291 918
Årets resultat		-716 729	-624 158
Summa fritt eget kapital		-1 632 805	-916 076
SUMMA EGET KAPITAL		7 183 513	7 900 242
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	771 340	283 476
Leverantörsskulder		106 378	150 019
Övriga kortfristiga skulder		8 615	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	475 005	294 328
Summa kortfristiga skulder		1 361 338	727 823
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 544 851	8 628 065

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-699 020	-576 447
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	231 204	183 576
	-467 816	-392 870
Erhållen ränta	16 393	4 430
Erlagd ränta	-33 018	-54 756
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-484 441	-443 196
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	19 294	3 031
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	144 567	-594 784
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-320 581	-1 034 949
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 396 659
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 396 659
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	5 000 000
Upptagna lån	800 000	0
Amortering av lån	-312 136	-4 519 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	487 864	480 400
ÅRETS KASSAFLÖDE	167 283	-1 951 208
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 145 140	3 096 348
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 312 423	1 145 140

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tunnbindaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 - 10 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 770 152	2 677 082
Årsavgifter lokaler	185 664	182 014
Hysesintäkter lokaler	144 644	138 840
Hysesintäkter garage	101 455	99 702
Hysesintäkter p-plats	70 809	67 992
Hysesintäkter förråd	12 904	6 384
Bredband	120 098	107 338
El, moms	64 240	0
Elintäkter laddstolpe moms	263	0
Pantsättningsavgift	5 208	29 222
Överlåtelseavgift	6 460	0
Andrahandsuthyrning	14 016	18 009
Öres- och kronutjämning	-6	51
Summa	3 495 907	3 326 634

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga erhållna bidrag	290 500	0
Övriga intäkter	-492	6 193
Försäkringsersättning	0	92 359
Summa	290 008	98 552

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	165 584	159 763
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	9 067
Städning utöver avtal	0	2 120
Brandskydd	0	6 795
Gårdkostnader	3 423	2 171
Gemensamma utrymmen	0	15 043
Sophantering	0	4 069
Snöröjning/sandning	79 739	72 889
Serviceavtal	14 788	3 000
Mattvätt/Hyrmattor	3 317	0
Fordon	0	2 668
Förbrukningsmaterial	8 582	40 338
Summa	275 433	317 923

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	14 339	71 346
Installationer	0	5 370
Tvättstuga	22 390	55 811
Trapphus/port/entr	0	1 250
Dörrar och lås/porttele	29 688	9 297
Övriga gemensamma utrymmen	1 869	0
VVS	18 556	258 995
Ventilation	152 230	70 310
Elinstallationer	1 819	23 051
Tele/TV/bredband/porttelefon	4 207	9 841
Tak	1 313	0
Fönster	0	17 921
Garage/parkering	0	2 250
Vattenskada	10 175	0
Summa	256 586	525 442

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Hyseslägenheter	0	34 350
VVS	0	1 097 500
Garage/parkering	1 665 983	0
Summa	1 665 983	1 131 850

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	119 181	84 033
Uppvärmning	639 783	555 921
Vatten	308 379	257 605
Sophämtning/renhållning	79 222	90 639
Grovsopor	0	12 348
Summa	1 146 565	1 000 546

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	122 894	108 898
Kabel-TV	56 656	157 660
Bredband	111 193	1 000
Fastighetsskatt	153 065	147 815
Summa	443 808	415 373

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	4 347
Tele- och datakommunikation	6 540	0
Inkassokostnader	2 636	463
Revisionsarvoden extern revisor	15 150	14 325
Styrelseomkostnader	204	3 671
Fritids och trivselkostnader	1 956	3 398
Föreningskostnader	3 712	5 845
Förvaltningsarvode enl avtal	83 206	82 888
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	4 728	0
Korttidsinventarier	0	3 198
Administration	8 775	126 419
Konsultkostnader	7 835	37 213
Bostadsrätterna Sverige	7 300	7 300
Summa	147 555	289 067

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	252 000	119 000
Löner till kollektivanst	5 000	0
Arbetsgivaravgifter	60 801	18 856
Summa	317 801	137 856

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	34 102	51 406
Övriga räntekostnader	0	736
Summa	34 102	52 142

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 102 997	9 401 725
Årets inköp	0	3 701 272
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 102 997	13 102 997
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 741 019	-5 565 344
Årets avskrivning	-231 204	-175 676
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 972 223	-5 741 019
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 130 774	7 361 978
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 492 000	41 492 000
Taxeringsvärde mark	16 897 000	16 897 000
Summa	58 389 000	58 389 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	353 576	353 576
Utgående anskaffningsvärde	353 576	353 576
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-353 576	-345 676
Avskrivningar	0	-7 900
Utgående avskrivning	-353 576	-353 576
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	13 430	11 443
Skattefordringar	87 637	92 887
Klientmedel	0	540 851
Transaktionskonto	409 017	0
Borgo räntekonto	903 406	604 289
Summa	1 413 490	1 249 470

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-03-07	5,20 %	279 340	283 476
Stadshypotek	2024-03-18	5,20 %	492 000	0
Summa			771 340	283 476
Varav kortfristig del			771 340	283 476

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 670 660 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	1 781	697
Uppl kostnad arvoden	131 250	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	41 239	0
Förutbet hyror/avgifter	300 735	293 631
Summa	475 005	294 328

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 053 700	5 053 700

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Första januari 2024 höjdes avgifterna för bostäder och bostadsrättslokaler med 2,5 procent. För hyreslokaler sker indexuppräknig enligt avtal.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sundsvall

Nils Berggren
Styrelseledamot

Sebastian Österlund
Styrelseledamot

Ulf Bertel Rönnhed
Ordförande

Violeta Atanassova Petrova
Styrelseledamot

Åsa Margareta Dahlbäck
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ess2
Ted Sundberg
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
26.04.2024 11:05

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 23.04.2024 16:30

DOCUMENT ID:
BJZsfUHHZR

ENVELOPE ID:
Hyx5M8BrbC-BJZsfUHHZR

DOCUMENT NAME:
Brf Tunnbindaren, 789200-0360 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ulf Bertel Rönnhed ulftron@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 16:39 23.04.2024 16:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/03/04) IP: 90.143.245.154
2. VIOLETA ATANASSOVA PETROVA violeta.petrova@hotmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 17:58 23.04.2024 17:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/10/11) IP: 90.143.245.93
3. NILS BERGGREN buick50@hotmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 18:13 23.04.2024 18:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/06/03) IP: 90.143.246.245
4. Åsa Margareta Dahlbäck asa.dahlback@forsakringskassan.se	Signed Authenticated	24.04.2024 09:58 24.04.2024 09:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/05/19) IP: 194.71.67.29
5. SEBASTIAN ÖSTERLUND sebastian.osterlund@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 10:51 23.04.2024 18:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/11/14) IP: 90.143.243.230
6. TED SUNDBERG ted.sundberg@ess2.se	Signed Authenticated	26.04.2024 11:05 26.04.2024 10:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/11/22) IP: 89.189.201.249

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tunnbindaren
Org.nr. 789200-0360

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tunnbindaren för år 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". 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tunnbindaren för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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 revisionssed 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 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.

Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ted Sundberg
Auktoriserad revisor FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:
26.04.2024 11:05

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 23.04.2024 16:30

DOCUMENT ID:
ryszLHrWA

ENVELOPE ID:
Hy9fLrHZA-ryszLHrWA

DOCUMENT NAME:
001 Revisionsberättelser ISA_Föreningar.pdf
4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TED SUNDBERG	 Signed	26.04.2024 11:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1972/11/22)
ted.sundberg@ess2.se	Authenticated	26.04.2024 11:05	Low	IP: 89.189.201.249

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed