

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Tunnbindaren i Bjärnum får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Hässleholm.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1947 på fastigheten Bibliotekarien 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Boställsgatan 2 A-E i Bjärnum.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	5	200
2	22	1 174
3	4	259
4	1	108
	32	1 741
Lokaler, bostadsrätt	1	149
Lokaler, hyresrätt	4	110
Parkeringsplatser	19	

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-09, varvid 7 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Lars-Åke Magnusson	ordförande	vald till 2021
Kaj Kinnunen	vice ordförande	vald till 2022
Tom Persson	sekreterare	vald till 2021
Ragnar Westerholm	styrelseledamot	vald till 2022
Berit Persson	styrelseledamot	vald till 2021
Ann Weliaschitsch	ledamot utsedd av HSB Skåne	

Av föreningen vald revisor har varit Lisbeth Göransson med Patrick Sandén som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Ragnar Westerholm och Berit Persson med Berit Persson som sammankallande.

Under året har Ragnar Westerholm och Lars-Åke Magnusson varit av föreningen anställd vicevärd på deltid.

40

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
E.ON	elavtal
Vattenfall	elavtal
Lantmännen Agrovärme AB	uppvärmning med fjärrvärme
Telia Sverige AB	kabel-TV
Telia Sverige AB	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.
Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Avtal mellan HSB Brf Tunnbindaren och Hesslehem avseende nyttjanderätten på den mark där stiftelsens sophus är uppfört.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, är utförd år 2017.
Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2008.
Radonmätning utförd år 2016/2017.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 27 januari 2020 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten eller planeras till kommande år. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har föreningen bytt ut kodlåssystemet mot låssystem med tagg och telefon.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:
Fasadrenovering utförd år 1999.
Installation av fjärrvärme utförd år 2007.
Relining av avloppsstammar utförd år 2011.
Byte av fönster utförd år 2015.
Byte av lägenhetsdörrar utförd år 2016.
Ny asfalt på innergården utförd år 2019.
Plåtning av skorstenar och byte avtakpannor utförd år 2019.

Under de närmaste åren planerar styrelsen för följande underhållsåtgärder:

Stamspolning planeras år 2021.
Avgasare, värmstystem planeras år 2021.
Byte av vattenledningar planeras år 2022.
Renovering i tvättstugorna planeras år 2022.
OVK, obligatorisk ventilationskontroll, rensning ventilation, injustering ventilation, planeras år 2023.

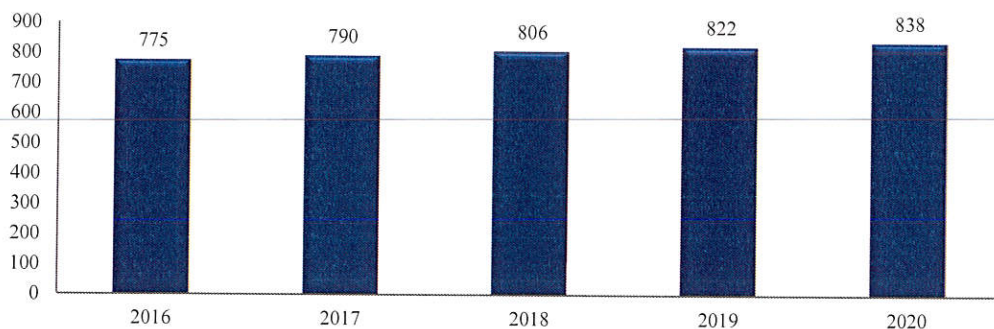
As

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 838 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade men att höja lokalhyrorna med 2 % fr o m 2021-01-01.

En fast avgift med 100 kr/månad och lägenhet tas ut avseende IT-överföring (TV och bredband)



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 574 033 kr. Under året har föreningen amorterat 154 500 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 17 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	34
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	34

Under året har, baserat på kontraktsdatum, en bostadsrätt överlåtits (förra året överläts tre bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 606	1 577	1 545	1 518
Resultat efter finansiella poster, tkr	228	308	256	299
Eget kapital, tkr	2 966	2 738	2 429	2 173
Taxeringsvärde, tkr	6 521	6 521	5 247	5 247
-varav byggnad, tkr	5 142	5 142	4 119	4 119
Soliditet	48%	46%	45%	34%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	838	822	806	790
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta lokaler	838	822	806	790
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	243	238	232	61
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 362	1 438	1 360	1 436
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	23	24	23	22
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	39%	42%	49%	52%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	32	31	27	18
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	78	5	27	43
Avskrivning/m ² byggnadsyta	93	92	85	52

As

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 405	0	888 080	1 510 924	308 343	2 737 752
Balanseras i ny räkning				308 343	-308 343	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			63 000	-63 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-155 000	155 000		0
Årets resultat					228 108	228 108
Belopp vid årets utgång	30 405	0	796 080	1 911 267	228 108	2 965 860

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 819 267
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-63 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	155 000
Årets resultat	228 108
Summa till stämmans förfogande	2 139 375

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 139 375
-------------------------	-----------

AO

Resultaträkning

Not 1 2020-01-01 2019-01-01
2020-12-31 2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 605 770	1 576 400
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 375	775
Summa rörelseintäkter		1 607 145	1 577 175

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-915 465	-924 955
Övriga externa kostnader	Not 5	-42 955	-54 318
Underhåll enligt plan	Not 6	-155 000	-4 974
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-38 404	-47 859
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-185 818	-184 691
Summa rörelsekostnader		-1 337 642	-1 216 797

Rörelseresultat **269 503** **360 378**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 766	397
Räntekostnader och liknande resultatposter		-44 161	-52 432
Summa finansiella poster		-41 395	-52 035

Årets resultat **228 108** **308 343**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	228 108	308 343
Reservering till fond för yttre underhåll	-63 000	-61 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	155 000	4 974
Överföring till balanserat resultat	320 108	252 317

AO

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Not 9	4 964 909	5 150 727
	<u>4 964 909</u>	<u>5 150 727</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Summa finansiella anläggningstillgångar

Not 10	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>4 965 409</u>	<u>5 151 227</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

Avräkningskonto HSB

Övriga kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

	0	1 083
	2 738	119
	1 083	834
Not 11	<u>17 592</u>	<u>21 890</u>
	21 413	23 926

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Summa kortfristiga placeringar

Not 12	<u>800 000</u>	<u>400 000</u>
	800 000	400 000

Kassa och bank

Bank

Summa kassa och bank

Not 13	<u>437 333</u>	<u>345 290</u>
	437 333	345 290

Summa omsättningstillgångar

<u>1 258 746</u>	<u>769 215</u>
------------------	----------------

Summa tillgångar

<u>6 224 155</u>	<u>5 920 442</u>
------------------	------------------

40

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	30 405	30 405
Fond för yttre underhåll	796 080	888 080
Summa bundet eget kapital	826 485	918 485

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 911 267	1 510 924
Årets resultat	228 108	308 343
Summa fritt eget kapital	2 139 375	1 819 267

Summa eget kapital	2 965 860	2 737 752
---------------------------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 419 533	2 078 408
Summa långfristiga skulder		2 419 533	2 078 408

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		154 500	639 500
Medlemmarnas inre fond	Not 15	262 880	237 106
Leverantörsskulder		238 804	20 534
Aktuell skatteskuld	Not 16	7 774	4 675
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	684	684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	174 119	201 783
Summa kortfristiga skulder		838 762	1 104 283

Summa skulder		3 258 295	3 182 691
----------------------	--	------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder		6 224 155	5 920 442
---------------------------------------	--	------------------	------------------

AO

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	269 503	360 378
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	185 818	184 691
	455 321	545 069
Erhållen ränta	2 621	39
Erlagd ränta	-43 668	-52 151
Kassaflöde från löpande verksamhet	414 274	492 957
(före förändring av rörelsekapital)		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 277	-4 564
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	218 987	25 843
Kassaflöde från löpande verksamhet	638 538	514 236
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-299 725
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-299 725
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-143 875	148 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-143 875	148 500
Årets kassaflöde	494 663	363 011
<i>Likvida medel vid årets början</i>	745 408	382 398
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	1 240 071	745 408
	494 663	363 011

AO

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

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).

Avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

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. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Ab



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 458 744	1 430 148
	Årsavgifter lokaler	124 896	122 448
	Hysesintäkt lokaler	7 268	6 796
	Hysesintäkt garage och bilplatser	8 640	8 760
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	38 400	38 400
	Avsatt till inre fond	-37 128	-37 127
	Intäkt andrahandsupplåtelse	3 294	0
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 656	6 975
		<u>1 605 770</u>	<u>1 576 400</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ovrigt	1 375	775
		<u>1 375</u>	<u>775</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-40 269	-48 803
	El	-30 550	-30 063
	Uppvärmning	-288 597	-294 064
	Vatten	-71 007	-73 686
	Renhållning	-42 169	-45 296
	TV, bredband, iptelefoni	-78 549	-78 548
	Förvaltningskostnader	-321 914	-308 247
	Försäkringar	-16 834	-16 228
	Fastighetsskatt	-22 286	-22 286
	Övriga driftskostnader	-3 290	-7 734
		<u>-915 465</u>	<u>-924 955</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 888	-9 412
	Övriga förvaltningskostnader	-415	-4 103
	Kostnader overlåtelse och panter	-2 715	-7 561
	Kontorsutrustning och -material	-410	-529
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-180
	Konsulter	-17 888	-20 840
	Medlemsavgifter HSB	-10 900	-10 900
	Stämma och styrelse	-739	-793
		<u>-42 955</u>	<u>-54 318</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-155 000	0
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-4 974
		<u>-155 000</u>	<u>-4 974</u>
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda har varit 2 personer.		
	Arvode till styrelsen	-12 800	-22 400
	Vicevärdsarvode	-11 616	-11 616
	Övriga arvoden	-4 192	-1 392
	Övriga personalkostnader	-4 019	-3 960
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-3 776	-6 491
		<u>-38 404</u>	<u>-47 859</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-121 478	-122 931
	Markanläggningar	-64 340	-61 760
		<u>-185 818</u>	<u>-184 691</u>

A6

Not 9 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2066.

	Anskaffn.värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Nyttjandeperiod	Redov värde 2020-12-31
Urspr. Byggnad (komp. Ind)	3 352 505	-2 129 748	-36 708	1947-2066	1 186 049
Ursprunglig mark	30 000				30 000
Markanläggningar	1 672 999	-128 680	-64 340	2018-2043	1 479 979
Fönsterbyte	1 730 326	-216 300	-43 260	2015-2054	1 470 766
Lägenhetsdörrar	646 000	-86 120	-21 530	2016-2045	538 350
Skorstenar	299 725	-19 980	-19 980	2019-2033	259 765
Byggnader	7 731 555	-2 580 828	-185 818		4 964 909

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 028 556	5 728 831
Årets investering byggnader	0	299 725
Ingående anskaffningsvärde mark	30 000	30 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 672 999	1 672 999
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 731 555	7 731 555

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 452 148	-2 329 217
Årets avskrivningar byggnader	-121 478	-122 931
Ingående avskrivningar markanläggningar	-128 680	-66 920
Årets avskrivningar markanläggningar	-64 340	-61 760
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 766 646	-2 580 828

Utgående redovisat värde

	4 964 909	5 150 727
Redovisade värden byggnader	3 454 930	3 576 408
Redovisade värden mark	30 000	30 000
Redovisade värden markanläggningar	1 479 979	1 544 319

Fastighetsbeteckning: Bibliotekarien 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1947	4 827 000	1 305 000	6 132 000	6 132 000
Lokaler		315 000	74 000	389 000	389 000
		5 142 000	1 379 000	6 521 000	6 521 000

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	3 162 900	3 162 900
Summa ställda säkerheter	3 162 900	3 162 900

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

40

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	4 250	4 086
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	6 293	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	6 546	6 546
Upplupna ränteutgifter	503	358
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	10 900
	17 592	21 890

Not 12 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-02-15	800 000	400 000
			800 000	400 000

Not 13 Bank

Sparbanken Skåne transaktionskonto	437 333	345 290
	437 333	345 290

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolånebetalningar	1,46%	2022-06-28	84 916	45 000
Sparbanken Skåne 5379-8518	1,49%	2021-02-10	279 000	12 000
Sparbanken Skåne 5379-8518	1,31%	2025-08-10	1 455 625	42 500
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,84%	2023-12-01	485 000	5 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,68%	2022-06-01	269 492	50 000
			2 574 033	154 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 419 533**

Lån som ska konverteras inom ett år 279 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **279 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,56%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 618 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 1 801 533

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	237 106	228 552
Avsättning	37 128	37 127
Uttag	-11 354	-28 573
	262 880	237 106

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	7 774	4 675
	7 774	4 675

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	540	540
Arbetsgivaravgifter	144	144
	684	684

Ac

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	39 198	57 678
Upplupna räntekostnader	1 071	578
Upplupen revision	9 800	9 412
Förutbetalda årsavgifter och hyror	114 075	117 732
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 975	16 383
	174 119	201 783

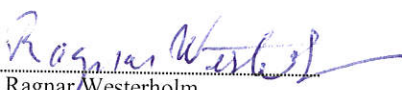
Bjärnum 9/3 2021


Ann Weliaschitsch


Berit Persson


Kaj Kinnunen


Lars-Ake Magnusson


Ragnar Westerholm


Tom Persson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-09


Lisbeth Göransson


Alexandra Onq

Lisbeth Göransson
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tunnbindaren i Bjärnum, org.nr. 737000-1187

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tunnbindaren i Bjärnum för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

AO

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tunnbindaren i Bjärnum för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Bjärnum den 9/3 - 2021



Alexandra Öng
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lisbeth Göransson
Av föreningen vald revisor