

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tunndyhus nr 1, 738200-0300, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2020 - 31/12 2020.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har sitt säte i Bromölla.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Violen 2, Pionen 7, Fuchsian 7 och Fuchsian 8, vilka innehåller 48 st bostadsrättslägenheter och 4 st hyreslokaler, 3 garage och 22 st parkeringsplatser.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman haft följande sammansättning

Iren Möller	ordförande
Dennis Ekstrand	v ordförande
Michaela Tietze	sekreterare
Mattias Jönsson	ledamot
Kuno Gerstl	ledamot

Suppleanter har varit:

Marcus Steen
Bengt Persson
Jane Nordgren

Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Dennis Ekstrand, Michaela Tietze och Mattias Jönsson, ordinarie ledamöter, samt suppleanterna Marcus Steen, Bengt Persson och Jane Nordgren.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, samt av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Johan Törnquist.

Valberedning

Valberedning har varit Jane Nordgren.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 juli 2020.

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har en anställd som vaktmästare/vicevärd och en anställd för trappstädningen.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Mattias Jönsson.

aw

Lägenhetsfördelning

6 st 1 r o k 24 st 2 r o k 18 st 3 r o k
Lägenhetsytan är 2 876 m²

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets slut var 52 st och vid årets början 51 st.

Underhållsplan

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan.

Reparationer och underhåll

Erforderliga underhålls- och reparationsarbeten har utförts, varav speciellt kan nämnas:
Utbyte belysning källare. Ventilationstrumma. Lagning av avlopp i källare Ågatan 37.

Planerade underhåll år 2021

Inget större underhållsarbete planerat

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Trygg Hansa till fullvärde.

Årsavgifter och hyror

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter 2021.

Nyckeltal i tkr om ej annat anges	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 359	2 360	2 328	2 320	2 070
Resultat	71	-16	191	55	20
Balansomslutning	9 082	9 223	9 855	9 878	7 976
Soliditet (%)	10	9	8	6	7

Eget kapital	Insats	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	85 761	426 375	301 395	-15 739	797 792
Disposition			-15 739	15 739	
Avsättning yttre fond		150 000	-150 000		
Uttag yttre fond		-123 725	123 725		
Årets resultat				71 374	71 374
Årets slut	85 761	452 650	259 381	71 374	869 166

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	285 656,32
Årets resultat	71 373,75
Avsättning till fond för yttre underhåll	-76 000,00
Extra avsättn till fond för yttre underhåll	-74 000,00
Uttag ur fond för yttre underhåll	123 725,00
Summa	330 755,07

Styrelsen föreslår att 330 755,07 kr balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Nettoomsättning	1	2 358 655	2 360 358
		2 358 655	2 360 358
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
<i>Driftskostnader</i>	2	-1 245 158	-1 324 086
<i>Reparationer</i>	3	-55 849	-169 287
<i>Periodiskt underhåll</i>	4	-123 725	0
Personalkostnader	5	-467 305	-478 914
Avskrivningar	6	-237 261	-237 261
		-2 129 297	-2 209 548
Rörelseresultat		229 358	150 810
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande poster		-157 984	-166 549
		-157 984	-166 549
Årets resultat		71 374	-15 739
Årets resultat enligt ovan		71 374	-15 739
Avsättning till fond för yttre underhåll		-76 000	0
Extra avsättning till fond för yttre underhåll		-74 000	0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		123 725	0
Resultat efter disposition av underhåll		45 099	-15 739



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	<i>Not</i>	2020-12-31	2019-12-31
		<i>Belopp i kr</i>	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	8 521 569	8 742 640
Installationer	8	8 558	24 748
		8 530 126	8 767 387
Summa anläggningstillgångar		8 530 126	8 767 387
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Avgift-, hyres- och kundfordringar		9 572	0
Övriga kortfristiga fordringar		75 024	44 694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 499	37 800
Kassa och bank		427 535	373 453
		551 630	455 947
SUMMA TILLGÅNGAR		9 081 756	9 223 334
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		85 761	85 761
Yttre underhållsfond		452 650	426 375
		538 411	512 136
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		259 381	301 395
Årets resultat		71 374	-15 739
		330 755	285 656
SUMMA EGET KAPITAL		869 166	797 792
Långfristiga skulder till kreditinstitut	9	6 348 935	7 676 135
		6 348 935	7 676 135
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9	1 357 200	223 200
Inre reparationsfond		142 776	148 811
Leverantörsskulder		103 860	13 785
Skatteskulder		30 921	24 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	228 898	339 586
		1 863 655	749 407
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 081 756	9 223 334

w

Tilläggsupplysningar

Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 (K3).

Principerna är förändrade jämfört med föregående år avseende beräkning av förutbetalda hyresintäkter.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd. Byggnad 1,47-5%. Maskiner, inventarier, installationer 10-20%.

Nettoomsättning	Not 1	År 2020	År 2019
Hysesintäkter lokaler		38 400	41 400
Hysesintäkter garage, p-plats mm		17 550	20 949
Årsavgifter, TV och internet		2 319 828	2 319 828
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		5 946	3 000
Övriga intäkter		1 759	-3
Avsättning inre fond		-24 828	-24 816
		2 358 655	2 360 358
Driftskostnader	Not 2		
Bevakningskostnader		-22 244	-15 884
Elavgifter		-39 320	-42 646
Värme		-423 687	-438 615
Vatten & avlopp		-240 697	-255 572
Renhållning		-87 494	-86 363
Fastighetsförsäkring		-41 391	-39 545
TV och internet		-178 420	-178 420
Övriga fastighetskostnader		0	-9 910
Fastighetsskatt		-46 572	-46 572
Förbrukningsinventarier och -material		-25 654	-21 687
Fordonskostnader		0	-3 195
Tele, post- och bankkostnader		-7 464	-11 741
Kund- & hyresförluster		-28 158	-35 346
Administrativt förvaltningsavtal		-53 624	0
Extern revisor		-15 850	-12 800
Övriga förvaltningskostnader		-19 697	-5 587
Övriga externa tjänster		-1 250	-106 366
Övriga externa kostnader		-9 887	-9 987
Medlems- och föreningsavgifter		-3 749	-3 850
		-1 245 158	-1 324 086
Reparationer	Not 3		
Reparationer		0	-15 300
Reparation bostäder		0	-30 535
Reparation gemensamma utrymmen		-10 795	0
Reparation installationer		-30 075	-64 652
Reparation byggnader		-6 825	0
Reparation utvändigt		-8 154	0
Underhåll av skador		0	-58 800
		-55 849	-169 287
Periodiskt underhåll	Not 4		
Periodiskt underhåll		-123 725	0
		-123 725	0
Personalkostnader	Not 5		
Löner		-181 944	-315 252
Vicevärdsarvode		-143 500	0
Semesterlöneskuld		-20 246	-16 476
Arvode styrelsen		-14 750	-16 750
Pensionskostnader		-15 963	-16 247
Sociala och andra avgifter		-90 902	-113 489
Övriga personalkostnader		0	-700
		-467 305	-478 914

Avskrivningar**Not 6**

Avskrivningar på byggnader	-221 071	-221 071
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-16 190	-16 190
	-237 261	-237 261

Materiella anläggningstillgångar**Not 7**

	Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2020-12-31	Avskrivn år
Byggnader	Rak	13 891 014	-5 148 374	-221 071	8 521 569	1948 - 2069
Summa		13 891 014	-5 148 374	-221 071	8 521 569	

	År 2020	År 2019
Akkumulerade anskaffningsvärde exkl mark		
Vid årets början	13 891 014	13 764 693
Årets anskaffning	0	126 321
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	13 891 014	13 891 014
Ingående avskrivningar	-5 148 374	-4 927 303
Årets avskrivningar enligt plan	-221 071	-221 071
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-5 369 445	-5 148 374
Utgående bokfört värde	8 521 569	8 742 640

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde mark:	3 463 000	3 463 000
	Taxeringsvärde byggnader:	11 718 000	11 718 000
	Totalt taxeringsvärde:	15 181 000	15 181 000

Maskiner, inventarier, installationer**Not 8**

Vid årets början	364 819	364 819
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	364 819	364 819

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-340 072	-323 882
Årets avskrivningar	-16 190	-16 190
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-356 262	-340 072

Restvärde enligt plan vid årets slut	8 557	24 747
---	--------------	---------------

Skulder kreditinstitut**Not 9**

Långgivare	Konverteringsdatum	Räntesats	Skuld År 2020	Skuld År 2019
Ivetofta Sparbank	2021-03-31	2,10%	1 290 000 kr	1 326 000 kr
Ivetofta Sparbank	2022-03-31	1,92%	1 493 935 kr	1 541 935 kr
Ivetofta Sparbank	2023-01-31	2,45%	672 200 kr	691 400 kr
Ivetofta Sparbank	2025-09-30	1,55%	4 250 000 kr	4 340 000 kr
	Snittränta	1,79%	7 706 135 kr	7 899 335 kr

Nästa års amortering	103 200 kr	223 200 kr
Beräknad skuld om 5 år	7 190 135 kr	

Långfristig skuld	6 348 935
Kortfristig skuld	1 357 200

Amortering samt lån som är rörliga eller konverteras inom ett år anses kortfristiga
Föreningen har dock för avsikt att förlänga dessa lån

**Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

Not 10

Upplupna löner mm	52 355	25 748
Upplupna räntekostnader	11 345	0
Förutbetalda hyresintäkter	156 198	145 163
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 000	168 675
	228 898	339 586

Ställda säkerheter och

Not 11

ansvarsförbindelser

Pantbrev i fastighet	8 483 100	8 483 100
----------------------	-----------	-----------

Bromölla

2021 -06 -24

Iren Möller

Dennis Ekstrand

Michaela Tietze

Mattias Jönsson

Kuno Gerstl

Min revisionsberättelse har avgivits

2021 -06-24

Johan Törnquist
Aukt. revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tunnbyhus nr 1

Org.nr 738200-0300

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tunnbyhus nr 1 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 200612 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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



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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Brf Tunbyhus nr 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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

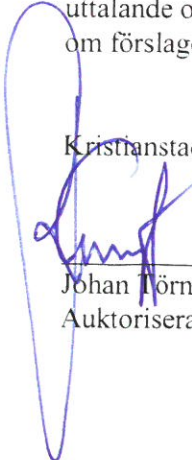
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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.

Kristianstad den 24 juni 2021



Johan Förnquist
Auktoriserad revisor