



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Tunnbindaren



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tunnbindaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-03-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-10-14 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

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

Styrelsen

Ulf Rönnhed	Ordförande
Sebastian Österlund	Vice ordförande
Nils Berggren	Ledamot
Åsa Dahlbäck	Ledamot
Violeta Petrova	Ledamot

Hans Björk	Suppleant
Ingalill Hägglund	Suppleant
Birgitta Mohren	Suppleant
Erik Valo	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Nils Berggren, Ingalill Hägglund, Birgitta Mohren och Ulf Rönnhed.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ted Sundberg

Ordinarie Extern

Ess2 Redovisning och revision AB

Valberedning

Violeta Petrova

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-05.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Åkersvik 1	1956	Sundsvall

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1957 och består av 4 flerbostadshus.

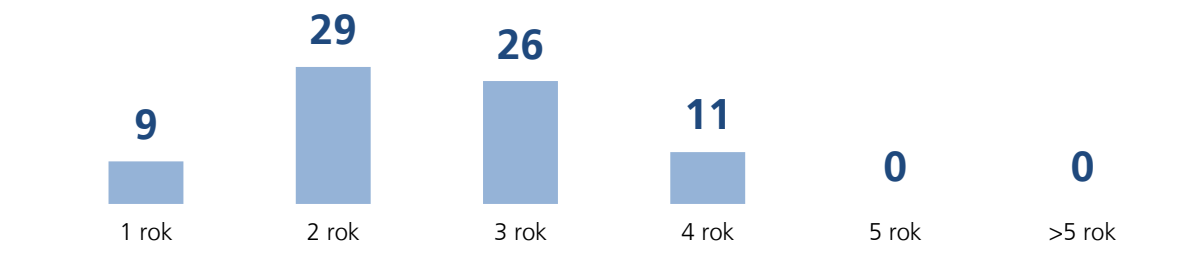
Värdeåret är 1957.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 764 m², varav 4 921 m² utgör lägenhetsyta och 843 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 75 lägenheter och 5 lokaler med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Implantarum	198 m ²	21-09-30
Sundsvalls Bridgeallians	270 m ²	22-07-31
Midälva genealogiska förening	89 m ²	23-06-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Asfaltering	2020	Asfaltering, del av innergård.
Stamspolning	2020	Samtliga spillvattenledningar.
OVK och rengöring av ventilationskanaler	2020	Gäller hus C och D.
Renovering av balkonger	2019 - 2020	Reparation och målning av 69 balkonger.
Tilläggsisolering av vindar	2019	Cellulosaisolering med 25 cm.
Webbaserat styrsystem för värme	2018	Styrs med givare i 10 lägenheter.
Rörelsestyrd LED-belysning.	2016	Samtliga trapphus och källargångar.
Installation av FTX-aggregat i hus C och D	2013 - 2014	Grönborgsgatan 3 och 5. Västra Allén 9 och 11.
Stambyte	2009	Stam och ledningar i kök som vetter mot trapphus.
Renovering av badrum och byte av liggande stam.	1993 - 2004	Utfört i samtliga 73 badrum.
Fönsterkassetter med isolerglas	1988	Samtliga fönster åtgärdade
Planerat underhåll	År	Kommentar
Reparation av tegelfasad o ventiler	2021	Gäller hus A och B.
Relining hus A.	2021	Badrums- och källarstam.
Reparation och målning av sockel.	2021	Gäller hus A och B.
Förändring av lokaler hus C.	2021 och 2022.	Omfattar 198 kvm.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel 2020, 2021, 2022	HSB
Ekonomisk förvaltning 2020, 2021, 2022	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighets- och kollektiv bostadsrättsförsäkring	Länsförsäkringar
Snöröjning 2020, 2021, 2022, 2023.	Sundfrakt
Rikstäckande organisation för bostadsrätter	Bostadsrätterna
Bredband, TV, fastighetsbredband 2020, 2021 2022.	Comhem
Fastighetsel 2019-2024.	Fyrfasen

Föreningens ekonomi

Föreningens mångåriga hyresgäst Implantarum lämnar sina lokaler till 2021-09-30 och styrelsen inlämnar till föreningsstämman en proposition med förslag till beslut om framtida disposition av lokalerna. I propositionen föreslår styrelsen att föreningen tar upp lån för att kunna finansiera en omgörning.

Relining av badrumsstammar och huvudstam i källare i hus A planeras att genomföras under 2021. Styrelsen har för avsikt att kommande år utföra relining av övriga tre huskroppar.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2040.

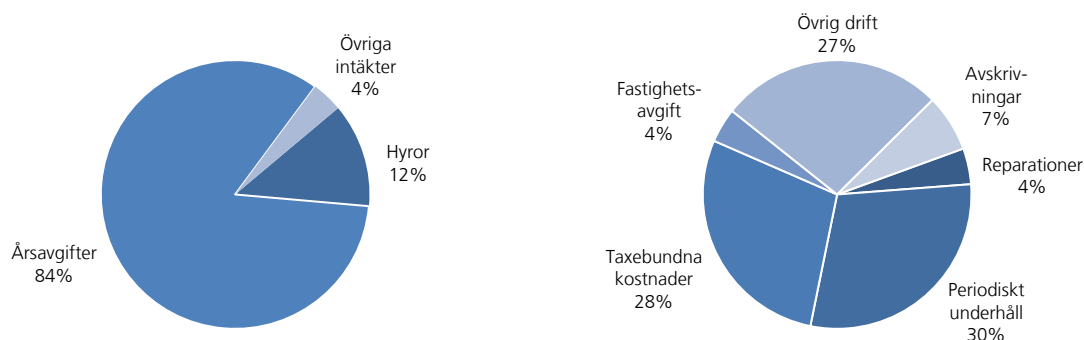
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 1 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 016 817	2 020 063
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 279 982	3 279 726
Finansiella intäkter	0	53
Minskning kortfristiga fordringar	3 912	40 248
Ökning av kortfristiga skulder	0	270 825
	3 283 894	3 590 852
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 969 601	3 550 423
Finansiella kostnader	28 518	24 075
Minskning av långfristiga skulder	19 600	19 600
Minskning av kortfristiga skulder	246 702	0
	3 264 421	3 594 098
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 036 290	2 016 817
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	19 473	-3 246

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Reparation och målning av 69 balkongplattor samt tvätt av balkongräcken slutfördes under våren 2020.
- Stamspolning av fastighetens spillvattenledningar utfördes och fel reparerades. Stamspolning med filmning ligger till grund för planerad relining av hus A som etapp 1 för att senare efterföljas av etapp 2, 3 och 4.
- En del av innergårdens asfaltering gjordes om och återstående områden planeras att åtgärdas framöver.
- Två vattenskador i bostadsrättslokal och lägenhet är åtgärdade.
- OVK, filterbyte och rengöring av ventilationskanaler i FTX-aggregaten i hus C och D är utfört.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 75 st
Medlemslokaler: 5 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 102
Tillkommande medlemmar: 19
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 105

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	514	517	521	520
Hyror/m ² hyresrättsyta	551	457	414	410
Lån/m ² bostadsrättsyta	341	344	348	568
Elkostnad/m ² totalyta	15	13	11	11
Värmekostnad/m ² totalyta	93	99	104	100
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	45	42	44
Kapitalkostnader/m ² totalyta	5	4	5	10
Soliditet (%)	63	60	65	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	64	-513	344	727
Nettoomsättning (tkr)	3 276	3 280	3 255	3 254

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 921 m² bostäder och 843 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	247 425	0	0	247 425
Upplåtelseavgifter	3 146 125	0	0	3 146 125
Fond för yttre underhåll	422 768	422 768	-1 268 304	1 268 304
S:a bundet eget kapital	3 816 318	422 768	-1 268 304	4 661 854
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	44 977	-422 768	755 468	-287 723
Årets resultat	63 746	63 746	512 836	-512 836
S:a fritt eget kapital	108 723	-359 022	1 268 304	-800 559
S:a eget kapital	3 925 041	63 746	0	3 861 295

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	63 746
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	467 745
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-422 768
summa balanserat resultat	108 723

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	422 768
att i ny räkning överförs	531 491

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 276 467	3 279 726
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 516	0
Summa rörelseintäkter		3 279 982	3 279 726

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 717 433	-3 289 366
Övriga externa kostnader	Not 5	-110 006	-146 529
Personalkostnader	Not 6	-142 162	-114 528
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-218 117	-218 117
Summa rörelsekostnader		-3 187 718	-3 768 540

RÖRELSERESULTAT

92 264 **-488 814**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	53
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 518	-24 075
Summa finansiella poster		-28 518	-24 022

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

63 746 **-512 836**

ÅRETS RESULTAT

63 746 **-512 836**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,12	4 042 882	4 253 098
Inventarier	Not 9	15 801	23 701
Summa materiella anläggningstillgångar		4 058 683	4 276 799
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 058 683	4 276 799
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	12
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 156 149	2 140 576
Summa kortfristiga fordringar		2 156 149	2 140 588
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 156 149	2 140 588
SUMMA TILLGÅNGAR		6 214 832	6 417 387

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 393 550	3 393 550
Fond för yttre underhåll	Not 11	422 768	1 268 304
Summa bundet eget kapital		3 816 318	4 661 854
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		44 977	-287 723
Årets resultat		63 746	-512 836
Summa fritt eget kapital		108 723	-800 559
SUMMA EGET KAPITAL		3 925 041	3 861 295
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 822 676	1 842 276
Leverantörsskulder		194 290	430 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	272 824	282 928
Summa kortfristiga skulder		2 289 790	2 556 092
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 214 832	6 417 387

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Stambyte	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år
Fastighetsförbättring	10 år	10 år
Yttre anläggning	20 år	20 år
Ventilation	25 år	25 år
Markanläggning	10 år	10 år
Avgasare	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 567 600	2 540 341
Årsavgifter - lokaler	180 212	228 518
Hyror lokaler	227 574	188 765
Hyror parkering	69 716	69 650
Hyror garage	107 265	103 867
Hyror förråd	5 400	5 400
Bredbandsintäkter	126 158	132 312
Hyesrabatt	-26 815	0
Avgift andrahandsuthyrning	19 316	10 858
Öresutjämning	41	15
	3 276 467	3 279 726

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	6 636	0
Övriga intäkter	-3 121	0
	3 516	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	153 124	161 347
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 015	0
	Snöröjning/sandning	59 065	149 171
	Städning enligt beställning	1 523	6 810
	Gemensamma utrymmen	3 633	0
	Sophantering	3 644	2 894
	Gård	2 463	300
	Serviceavtal	0	6 000
	Förbrukningsmateriel	17 599	16 746
	Fordon	0	1 297
		242 066	344 565
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	4 134
	Tvättstuga	5 765	49 758
	Vind	18 425	0
	Entré/trapphus	975	1 438
	Lås	508	12 391
	VVS	16 781	16 501
	Värmeanläggning/undercentral	6 576	63 750
	Ventilation	37 059	20 571
	Elinstallationer	27 564	17 450
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 288
	Tak	3 700	13 673
	Mark/gård/utemiljö	18 973	0
	Garage/parkering	0	7 558
		136 326	208 512
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	30 861
	Vind	0	190 000
	VVS	186 630	0
	Ventilation	104 875	0
	Balkonger/altaner	530 088	1 142 500
	Mark/gård/utemiljö	115 863	0
		937 456	1 363 361
	Taxebundna kostnader		
	El	85 405	73 824
	Värme	534 034	568 623
	Vatten	217 463	261 682
	Sophämtning/renhållning	70 775	48 228
		907 677	952 357
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	93 998	91 362
	Självrisk	94 600	0
	Kabel-TV	170 155	197 424
	Bredband	3 011	3 540
		361 764	292 326
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	132 145	128 245
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 717 433	3 289 366

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	11 088	10 912
	Föreningskostnader	3 016	8 754
	Styrelseomkostnader	1 081	639
	Fritids- och trivselkostnader	758	250
	Förvaltningsarvode	79 376	97 132
	Administration	3 167	5 284
	Konsultarvode	4 400	16 163
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 120	6 970
		110 006	146 529
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	119 000	93 000
	Kostnadsersättningar	37	0
	Sociala kostnader	23 125	21 528
		142 162	114 528
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	86 936	86 936
	Förbättringar	113 236	113 236
	Markanläggning	10 044	10 044
	Inventarier	7 900	7 900
		218 117	218 117

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 502 160	9 502 160
	Utgående anskaffningsvärde	9 502 160	9 502 160
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 249 062	-5 038 846
	Årets avskrivningar enligt plan	-210 216	-210 216
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 459 278	-5 249 062
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 042 882	4 253 098
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 600 000	34 600 000
	Taxeringsvärde mark	13 297 000	13 297 000
		47 897 000	47 897 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 400 000	45 400 000
	Lokaler	2 497 000	2 497 000
		47 897 000	47 897 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	353 576	353 576
	Utgående anskaffningsvärde	353 576	353 576
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-329 875	-321 974
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 900	-7 900
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-337 775	-329 874
	Redovisat restvärde vid årets slut	15 801	23 702
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	11 302	11 302
	Skattefordran	108 557	112 457
	Klientmedel hos SBC	2 036 290	2 016 817
		2 156 149	2 140 576
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 268 304	845 536
	Reservering enligt stadgar	422 768	422 768
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Omföring från reservfond	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 268 304	0
	Vid årets slut	422 768	1 268 304

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,600 %	1 822 676	1 842 276	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		1 822 676	1 842 276	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 822 676	-1 842 276	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 724 676 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER		2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar		5 053 700	5 053 700

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31
Arvoden		3 900	3 400
Sociala avgifter		1 225	1 068
Ränta		2 106	1 796
Avgifter och hyror		265 593	276 664
		272 824	282 928

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Förändrad användning planeras för de 198 kvm som fram till 2021-09-30 hyrs av Implantarum i hus C.
- Förhandlingar sker under året med Sundsvallsbridgen vars tioårskontrakt löper ut 2022-07-31.
- Relining planeras att genomföras av stamledningar från badrum och huvudstamledning i källare i hus A.
- Sockel till hus A och B ska repareras och målas.
- Murverket och ventiler på hus A ska repareras.
- Del av innergård ska asfalteras. Asfaltering av gården sker i etapper under tre år.
- Pergolan ska bytas ut.

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den

7, 2 2021



Ulf Rönnhed
Ordförande



Sebastian Österlund
Vice ordförande



Nils Berggren
Ledamot



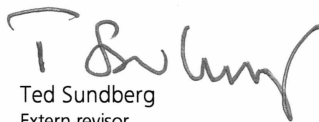
Åsa Dahlbäck
Ledamot



Violeta Petrova
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

12, 3 2021



Ted Sundberg
Extern revisor

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 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 31 december 2020 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.

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 avveckla 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. 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, förfälskning, 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
- 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 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 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:

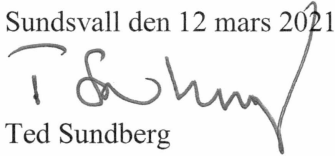
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 12 mars 2021



Ted Sundberg

Auktoriserad revisor FAR

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se