



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Tunnbindaren i Falköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tunnbindaren i Falköping med säte i Falköping org.nr. 716410-3843 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Falköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tunnbindaren 1	1984-05-18	1985
Tunnbindaren 9	1984-05-18	1985

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
15	garageplatser	165
4	p-platser	0
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 244
Totalt 46 objekt		2 409

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 9 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kristina Svenning	Ordförande
Mona Segerfeldt	Ledamot
Kaj Spetz	Ledamot
Katarina Åkesson	Ledamot
Elin Johansson	Ledamot
Robin Olsson	Ledamot
Benjamin Clarke	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kristina Svenning, Kaj Spetz, Elin Johansson och Benjamin Clarke.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mona Segerfeldt, Kristina Svenning, Katarina Åkesson och Robin Olsson.

Revisorer har varit: Björn Andersson vald av föreningen, med Marie Magnusson som suppleant, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Knut Svenning (sammankallande) och Lars Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-30.

Under året har 5 yttertrappor och två balkonger renoverats.
En tvättmaskin i den gemensamma tvättstugan har bytts.
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har utförts i föreningens bostäder.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen kommer att byta alla tak inom några år.
Nya lån planeras att tas upp för att finansiera kommande underhåll vilket kommer medföra ökade räntekostnader.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 varav 31 innehar bostadsrätt och under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34 varav 33 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	347	364	381	378	348
Skuldsättning, kr/kvm	5 102	5 252	5 403	5 553	5 703
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 477	5 639	5 800	5 961	6 213
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	72	68	67	74	66
Årsavgifter, kr/kvm	760	745	724	709	695
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	736	722	701	687	674
Nettoomsättning, tkr	1 770	1 739	1 688	1 655	1 623
Resultat efter finansiella poster, tkr	-264	388	447	435	5
Soliditet, %	26	27	25	23	20

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på föreningens underhållskostnader vad gäller renovering av trappor och balkonger till en total kostnad på ca 562 tkr. Resultat efter fondavsättning ger dock ett positivt resultat på ca 27 tkr. Styrelsen arbetar aktivt med att säkerställa ett positivt kassaflöde och en långsiktig god ekonomi för föreningen, from 2025-01-01 höjde styrelsen årsavgifterna med 3%.

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	-264 426 kr
Avsättning till underhållsfond	-348 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>639 859 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	291 859 kr
Resultat efter fondförändring	27 433kr

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 769 543	1 735 926
Övriga rörelseintäkter		2 508	2 719
Summa Rörelseintäkter		1 772 051	1 738 645
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 170 089	-543 003
Övriga externa kostnader	Not 4	-80 135	-45 935
Personalkostnader	Not 5	-62 613	-47 974
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-459 065	-459 065
Summa Rörelsekostnader		-1 771 903	-1 095 977
Rörelseresultat		148	642 668
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	45 652	26 247
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-310 225	-281 294
Summa Finansiella poster		-264 573	-255 047
Resultat efter finansiella poster		-264 426	387 621
Resultat före skatt		-264 426	387 621
Årets resultat		-264 426	387 621

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	15 209 480	15 668 545
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		15 209 480	15 668 545
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		15 209 980	15 669 045

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	5 521
Övriga kortfristiga fordringar		601 172	728 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	49 694	48 232
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		650 866	782 635
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 200 000	1 200 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 200 000	1 200 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	66 194	64 154
<i>Summa Kassa och bank</i>		66 194	64 154
Summa Omsättningstillgångar		1 917 060	2 046 789
Summa Tillgångar		17 127 040	17 715 835

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	846 074	846 074
Fond för yttre underhåll	3 136 945	3 428 804
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	3 983 019	4 274 878

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	807 954	128 474
Årets resultat	-264 426	387 621
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	543 529	516 095

Summa Eget kapital**4 526 548****4 790 973**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 729 064	11 866 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		8 729 064	11 866 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 562 000	787 064
Leverantörsskulder		53 766	64 216
Skatteskulder		4 192	3 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	251 471	204 497
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		3 871 429	1 058 862

Summa Skulder**12 600 492****12 924 862****Summa Eget kapital och skulder****17 127 040****17 715 835**

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	148	642 668
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	459 065	459 065
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	459 065	459 065
Erhållen ränta	45 652	26 247
Erlagd ränta	-311 278	-277 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	193 587	850 775
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	3 705	-21 400
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	38 684	41 420
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	42 389	20 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten	235 976	870 795
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-362 000	-362 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-362 000	-362 000
Årets kassaflöde	-126 024	508 795
Likvida medel vid årets början	1 976 503	1 467 708
Likvida medel vid årets slut	1 850 479	1 976 503

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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. 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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

10 489 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övrigt

Då ny mall för årsredovisningen används avviker föregående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid

vissa poster.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 705 740	1 672 332
	Hyror garage och parkeringsplatser	62 400	62 400
	Övriga intäkter	2 003	1 194
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 770 143	1 735 926
	Hyresbortfall	-600	0
	<i>Summa</i>	-600	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 769 543	1 735 926

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-75 974	-55 688
	Snö och halk-bekämpning	0	-4 358
	Reparationer	-51 076	-73 882
	Planerat underhåll	-639 859	-28 988
	El	-97 739	-95 672
	Vatten	-76 376	-68 778
	Sophämtning	-34 680	-27 386
	Fastighetsförsäkring	-30 224	-27 729
	Kabel-TV och bredband	-13 977	-13 950
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-47 070	-45 963
	Förvaltningsavtalskostnader	-102 866	-100 109
	Övriga driftkostnader	-249	-500
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 170 089	-543 003
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-1 084
	Administrationskostnader	0	-1 049
	Extern revision	-15 055	-11 770
	Konsultkostnader	-41 918	-10 000
	Medlemsavgifter	-17 081	-16 325
	Föreningsverksamhet	-2 100	-3 827
	Övriga förvaltningskostnader	-3 980	-1 880
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-80 135	-45 935
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-43 500	-30 400
	Revisionsarvode	-2 250	-1 500
	Vicevårdsarvode	-2 500	-5 000
	Sociala avgifter	-14 363	-11 074
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-62 613	-47 974

Föreningen har inte haft några heltidsanställd. Under årets arvoden ligger även en del som hörde till 2023.

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-459 065	-459 065
----------------------------	----------	----------

<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-459 065	-459 065
--	-----------------	-----------------

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	744	795
-----------------------------------	-----	-----

Ränteintäkter HSB bunden placering	42 515	23 484
------------------------------------	--------	--------

Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 393	1 968
--	-------	-------

<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	45 652	26 247
---	---------------	---------------

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-310 175	-281 293
--	----------	----------

Övriga räntekostnader	-50	-1
-----------------------	-----	----

<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-310 225	-281 294
---	-----------------	-----------------

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 773 503	19 773 503
--------------------------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärde mark	933 900	933 900
---------------------------------	---------	---------

<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	20 707 403	20 707 403
--	-------------------	-------------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-5 038 858	-4 579 792
------------------------	------------	------------

Årets avskrivningar	-459 065	-459 065
---------------------	----------	----------

<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 497 923	-5 038 858
---	-------------------	-------------------

<i>Utgående redovisat värde</i>	15 209 480	15 668 545
---------------------------------	-------------------	-------------------

<i>Taxeringsvärde</i>	2024-12-31	2023-12-31
-----------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 200 000	15 200 000
-----------------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde byggnad - lokaler	168 000	168 000
----------------------------------	---------	---------

Taxeringsvärde mark - bostäder	4 207 000	4 207 000
--------------------------------	-----------	-----------

Taxeringsvärde mark - lokaler	138 000	138 000
-------------------------------	---------	---------

<i>Summa</i>	19 713 000	19 713 000
--------------	-------------------	-------------------

<i>Ställda säkerheter</i>	2024-12-31	2023-12-31
---------------------------	-------------------	-------------------

Fastighetsinteckning	13 946 000	13 946 000
----------------------	------------	------------

Varav i eget förvar	0	0
---------------------	---	---

<i>Ställda säkerheter</i>	13 946 000	13 946 000
---------------------------	-------------------	-------------------

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

31 584

30 224

Upplupna ränteintäkter

13 420

13 915

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

4 690

4 093

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

49 694

48 232

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

1 200 000

1 200 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

1 200 000

1 200 000

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB

66 194

64 154

Summa Kassa och bank

66 194

64 154

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31	
--------	---	------------	--

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	1,51%	2026-09-25	3 600 000	50 000
SBAB	1,58%	2025-02-14	3 200 000	0
SBAB	3,99%	2028-11-17	1 031 000	122 000
SBAB	3,67%	2029-09-14	425 064	100 000
SBAB	3,58%	2027-04-16	2 670 000	60 000
SBAB	4,25%	2028-05-19	1 365 000	30 000
			12 291 064	362 000

Långfristig del

8 729 064

Nästa års amortering av långfristig skuld

362 000

Lån som ska konverteras inom ett år

3 200 000

Kortfristig del

3 562 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

362 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 448 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,56%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	152 629	145 930
	Upplupna räntekostnader	27 779	28 832
	Övriga upplupna kostnader	71 063	29 735
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	251 471	204 497

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tunnbindaren i Falköping, org.nr. 716410-3843

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tunnbindaren i Falköping för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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.

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 Bostadsrättsförening Tunnbindaren i Falköping för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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.

Falköping

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Tunnbindaren i Falköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KRISTINA SVENNING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 19:08:52



KAJ SPETZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 18:33:21



MONA SEGERFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 18:25:19



ELIN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 18:26:37



ROBIN OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 21:36:57



KATARINA ÅKESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 18:26:55



BJÖRN ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 10:11:12



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 16:04:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Tunnbindaren i Falköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖRN ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 10:08:07



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 16:04:05



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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