



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB BRF TÄPPAN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Täppan i Södertälje, 716420-1555 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Städet 3, som färdigställdes 1990 där man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring ASA. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår. Styrelseansvarsförsäkring finns hos försäkringsbolaget AIG.

Bostäder och lokaler

Samtliga 62 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 4334 kvm. Föreningen har kommersiella lokaler som utnyttjas som affärslokal och kontor till den totala lokalytan 161 kvm. Dessutom har föreningen interna lokaler som hobbyrum, motionsrum, postrum och gillestuga. Till fastigheten hör 37 garageplatser varav 11 st. finns i föreningens del i Brf Fjärilens garage.

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

R o K	Antal	Yta m2
2	27	1 541
3	31	2 430
4	4	363
Totalt	62	4 334

Styrelse

Jan Glemdal	Ordförande
Bosse Jerlstrand	Vice Ordförande
Joakim Persson	Ledamot, Sekreterare
Elisabeth Komheden	Ledamot, Studieombud
Erik Andersson	Ledamot
Gudrun Dahlström	Ledamot
Harriet Nylander	Ledamot
Bengt Zetterberg	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor är Ann-Christine Loftén Ullman och Berith Olsson är revisorsuppleant. samt Lena Zozulyak från BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

Valberedning

Valberedningen består av Lars Jonsson (samman kallade), Maud Claesson.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2021-06-16.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

Företag	Uppdrag
HSB Södertälje ek förening	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertälje ek förening	Värme, ventilation
Davéns	Trappstädning
Bergvikstväten	Entrémattor
Tvättstugeteknik	Tvättstugor
PW Hiss & El AB	Hissar, inklusive besiktning
Telia	Besiktning och justering av TV- och dataanläggningar
Crawford (Assa Abloy)	Service och besiktning av garageportar (krav från Boverket)
JP Brand och Säkerhet AB	Inspektion och översyn av brandutrustning
Trädgårdsprakt	Utvändig skötsel, snöröjning och trädgårdsarbeten
Säkerhetsgruppen AB	Kameraövervakning
Kontor AB	Kontorsmaterial

Anställda

Lars-Gunnar Komheden är vicevärd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2021-10-13
OVK besiktning är genomförd 2021-09-28

Årets investeringar

Pågående garagerenovering slutförs under år 2022

Årets planerat underhåll

Byte tvillingpum värme
Anläggning stenyta på gården 60m²
Byte och ommålning av träpanel mot Dalgatan.

Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2022.

Medlemsinformation

Under året har 9 överlåtelser skett. Föreningen hade 83 medlemmar vid årets utgång.

Framtida investeringar och underhåll

Tidpunkterna är uppskattningar och kan komma att förändras.

Investeringar

Byggnadskomponent	År
Renovering garage	2021-2022
Fönster	2030
Stammar	2035

Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	11 500 997	3 254 488	8 928 846	800 595
Resultatdisposition				
Reservering till yttre fond		120 000	-120 000	
Uttag ur yttre fond		-198 508	198 508	
Balanseras i ny räkning			800 595	-800 595
Årets resultat				265 496
Vid årets utgång	11 500 997	3 175 980	9 807 949	265 496

Flerårsöversikt

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i kr 2017-12-31
Intäkter	4 510 495	4 494 776	4 502 670	4 519 995	4 168 326
Årets resultat	265 497	800 595	725 011	971 024	378 121
Soliditet %	48	47	46	44	44
Likviditet %	276	119	96	78	59
Snittränta lån den 31/12 %	0,8%	0,9%	0,9%	0,9%	0,8%
Räntekänslighet %	6,4	4,6	4,8	6,9	6,6
Årsavgift i kr/ kvm	948	948	948	948	948
Skuldsättning i kr/ kvm	5 831	5 876	6 054	6 276	6 021
Sparande i kr/ kvm	406	470	488	469	373
Energikostnad i kr/ kvm	157	138	141	147	142

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Årsavgift i kr/ kvm: Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning i kr/ kvm: Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

Sparande i kr/ kvm: Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.

Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		1 810 713	1 380 174
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		4 510 495	4 494 776
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		2 224	1 707
Ökning av kortfristiga skulder		289 521	114 065
Summa årets flöde in		4 802 240	4 610 548
Pengar ut			
Driftskostnader		-1 908 778	-1 671 529
Övriga externa kostnader		-373 000	-260 259
Underhåll enligt plan		-412 682	-198 508
Personalkostnader		-188 008	-211 438
Köp av anläggningstillgångar		-365 000	-756 090
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-219 628	-238 840
Ökning av kortfristiga fordringar		-30 258	-43 345
Amortering av lån		-200 000	-800 000
Summa årets flöde ut		-3 697 354	-4 180 009
Summa av kassaflödet		1 104 886	430 539
Likvida medel vid årets början		1 810 713	1 380 174
Likvida medel vid årets slut		2 915 599	1 810 713

Resultatdisposition

Till Föreningsstämman står följande medel till förfogande

Balanserat ingående resultat	9 807 949
Årets resultat	265 497
Summa	10 073 446

Föreningen har att ta ställning till följande behandling års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-412 682
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	257 000
Balanserat utgående resultat	10 229 128
Summa	10 073 446

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	4 510 495	4 494 776
Summa rörelseintäkter		4 510 495	4 494 776
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 908 777	-1 671 529
Övriga externa kostnader	4	-373 001	-260 259
Underhåll enligt plan	5	-412 682	-198 508
Personalkostnader och arvoden	6	-188 008	-211 439
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 145 126	-1 115 313
Rörelseresultat		482 901	1 037 728
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 224	1 707
Räntekostnader och liknande resultatposter		-219 628	-238 840
Resultat efter finansiella poster		265 497	800 595
Årets resultat		265 497	800 595

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	48 471 401	49 584 359
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	37 419	49 892
Inventarier, verktyg och installationer	9	93 893	113 587
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	407 900	42 900
		<u>49 010 613</u>	<u>49 790 738</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>49 011 113</u>	<u>49 791 238</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 405	5 800
Övriga fordringar		2 845	2 845
Avräkningskonto HSB Södertälje		2 915 599	1 810 713
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	140 521	106 870
		<u>3 061 370</u>	<u>1 926 228</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 061 370</u>	<u>1 926 228</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>52 072 483</u>	<u>51 717 466</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 500 997	11 500 997
Fond för yttre underhåll		3 175 980	3 254 488
		<u>14 676 977</u>	<u>14 755 485</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		9 807 949	8 928 846
Årets resultat		265 497	800 595
		<u>10 073 446</u>	<u>9 729 441</u>
Summa eget kapital		<u>24 750 423</u>	<u>24 484 926</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	18 800 000	18 200 000
		<u>18 800 000</u>	<u>18 200 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	7 412 000	8 212 000
Leverantörsskulder		558 353	284 266
Skatteskulder		9 024	15 738
Övriga kortfristiga skulder	13	58 309	64 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	484 374	455 906
		<u>8 522 060</u>	<u>9 032 540</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>52 072 483</u>	<u>51 717 466</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Inventarier skrivs av med 10 - 20 % per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1459 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning per rörelsegren

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	4 110 000	4 110 000
Hyrer	364 644	346 708
Övriga intäkter	35 851	38 068
Summa	4 510 495	4 494 776

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Elavgifter	141 236	129 164
Fastighetsskötsel	453 626	280 655
Försäkringar	48 050	48 852
Kabel-tv/ bredband	170 100	181 050
Kommunal fastighetsavgift	114 878	114 347
Löpande underhåll	177 530	197 970
Sophantering	118 002	108 026
Uppvärmning	562 912	492 108
Vatten och avlopp	99 151	98 926
Övrigt	23 292	20 431
Summa	1 908 777	1 671 529

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	166 806	153 491
Datakommunikation	-	5 580
Föreningsverksamhet	63 498	-
Konsultarvoden	22 375	7 944
Kreditupplysningar	1 094	750
Kontorsmaterial och trycksaker	24 864	19 998
Medlemsavgift HSB	23 600	23 600
Pantförskrivningsavgifter	2 854	3 278
Postbefordran	4 650	4 650
Revisionsarvoden	11 000	10 425
Telefoni	5 144	10 566
Överlåtelseavgifter	8 315	8 218
Övriga förvaltningskostnader	38 801	11 759
Summa	373 001	260 259

Not 5 Underhåll enligt plan

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Planerat underhåll byggnad	-	107 907
Planerat underhåll av installationer	75 000	26 538
Planerat underhåll av markytor	108 419	51 625
Planerat underhåll av markytor, lekytor	-	12 438
Planerat underhåll fasader	229 263	-
Summa	412 682	198 508

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Arvode, styrelse	79 900	92 500
Arvode, föreningsvald revisor	5 500	6 000
Arvode, vicevärd	72 000	78 000
Övriga arvoden	7 700	5 100
Sociala avgifter	21 796	23 847
Övriga personalkostnader	1 111	5 992
Summa	188 007	211 439

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna: 2109

Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1990

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	68 371 183	67 775 123
Ingående anskaffningsvärden mark	2 537 500	2 537 500
Årets investering byggnader	-	596 060
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 908 683	70 908 683
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-21 324 324	-20 225 025
Årets avskrivningar	-1 112 958	-1 099 299
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 437 282	-21 324 324
Redovisat värde vid årets slut	48 471 401	49 584 359
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	2 002 000	2 002 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	15 000 000	15 000 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	440 000	440 000
Summa	57 442 000	57 442 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	844 169	844 169
Utgående anskaffningsvärde	844 169	844 169
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-794 277	-781 804
Årets avskrivning enligt plan	-12 473	-12 473
Utgående avskrivning enligt plan	-806 750	-794 277
Redovisat värde vid årets slut	37 419	49 892

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	117 129	-
Nyanskaffningar	-	117 129
	117 129	117 129
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 542	
Årets avskrivning	-19 694	-3 542
	-23 236	-3 542
Redovisat värde vid årets slut	93 893	113 587

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående värde	42 900	-
Årets investering	365 000	42 900
Redovisat värde vid årets slut	407 900	42 900

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	140 523	106 869
Summa	140 523	106 869

Not 12 Skulder till kreditinstitut

			2021-12-31	2020-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Swedbank	0,880%	2025-09-25	9 400 000	9 500 000
Swedbank	0,830%	2024-09-25	9 400 000	9 500 000
Swedbank	0,718%	Rörligt	7 412 000	7 412 000
Summa			26 212 000	26 412 000

Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till 7 412 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 18 800 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 25 212 000

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	29 000 000	29 000 000
Summa	29 000 000	29 000 000

Not 13 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	15 056	16 494
Personalens källskatt	29 753	33 136
Redovisningskonto för moms	13 500	15 000
Summa	58 309	64 630

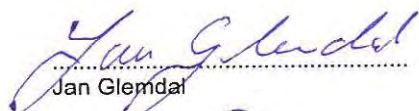
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

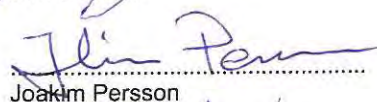
	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	376 254	367 019
Upplupna räntekostnader	1 783	1 793
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	106 338	87 094
	484 375	455 906

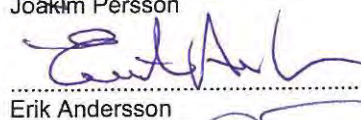
HSB Brf Täppan i Södertälje
716420-1555

Underskrifter

Södertälje den 5/4-22

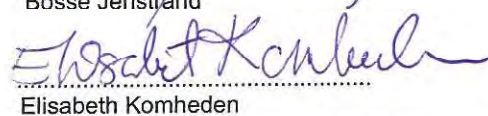

Jan Glemdal

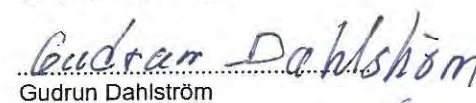

Joakim Persson

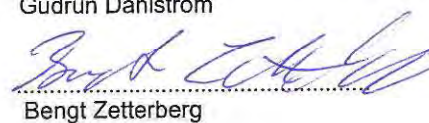

Erik Andersson


Harriet Nylander

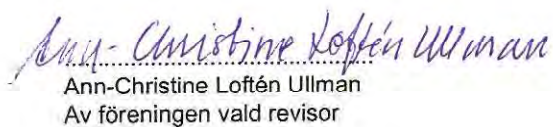

Bosse Jerlstrand

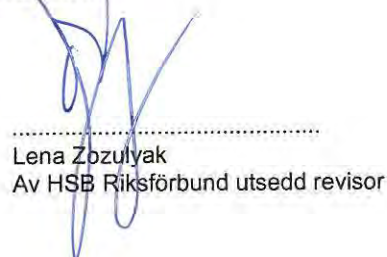

Elisabeth Komheden


Gudrun Dahlström


Bengt Zetterberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022-04-12


Ann-Christine Loftén Ullman
Av föreningen vald revisor


Lena Zozulyak
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tappan i Södertälje, org.nr. 716420-1555

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tappan i Södertälje för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 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 Brf Tappan i Södertälje för räkenskapsåret 2021 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 revisionssed 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.

Stockholm den 12/06 2022

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Christine Loftén Ullman
Av föreningen vald revisor

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 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 föreningsstämman 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje