



ÅRSREDOVISNING 2021-2022

HSB Brf Tappan i Helsingborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Tappan i Helsingborg, 743000-1078 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1961. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheterna Grinden 12, Grinden 13, Krattan 1, Spaden 17 och Tappan 1. I fastigheterna upplåter man lägenheter. Fastigheterna är geografiskt belägna i Helsingborg med adress Narcissgatan 1-33 och 2-32.

Inflyttning skedde år 1963. Föreningen har 33 bostadsrättslägenheter i småhusform med en totalyta på 3 018 kvm. Dessutom finns en separat byggnad innehållande värmecentral och gemensam tvättstuga. Samtliga lägenheter består av 4 rum & kök.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Fastighetsbesiktning utfördes av HSB Skåne 17 december 2021 inom ramen för avtalad underhållsplan. I samband med detta gjordes också en uppdatering av underhållsplanen online.

Under året har följande underhållsåtgärder/investeringar utförts:

- Påbörjat takbyte för samtliga hus inklusive plåtarbeten samt takfönster för gula hus.
- Byte av källarfönster i röda hus.

Inom de kommande fem till tio åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- Översyn och eventuellt underhållsspolning av samtliga avloppsstammar. Relining om behov finns.
- Fönsterbyte

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -99 648 kr. Förra året var resultatet 305 725 kr.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne och den 31 augusti 2022 var behållningen 3 689 505 kr.

Den 1 oktober 2022 höjdes årsavgiften med 2 % och uppgår därefter till ca 751 kr/m².

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 februari 2022 som en hybridstämma.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Catarina Déhn, ordförande

Sigrid Sandberg

Birger Elfström

Andreas Adelborg

Annamaria Larsen

Göran Hagert, suppelant

Revisorer

Revisor har varit Magnus Jansson, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Information och aktiviteter

Medlemsinformation har skickats ut kontinuerligt under året i form av "Tappanbladet". Föreningsfest hölls 12 augusti 2022.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har fem bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och vid årets slut var medlemsantalet 52.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	2 221	2 219	2 199	2 194
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-100	306	704	722
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	457	397	749	694
Soliditet	46 %	71 %	67 %	96 %
Årsavgift (kr/kvm)	736	736	729	729
Drift (kr/kvm)	456	422	384	396
Energikostnad energi och VA (kr/kvm)	215	212	196	200
Lån (kr/kvm)	2 585	963	988	-
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	36 093	33 148	29 797	28 253
Räntekänslighet	3,51 %	1,31 %	1,36 %	-

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. Med undantag av årsavgiften beräknas nyckeltalen (kr/kvm) utifrån totalytan på 3 018 kvm.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med en procent. Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är fem):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7 %
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

Förändring Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	501 550		2 494 479	4 617 567	305 725
Disposition enligt stämmobeslut				305 725	-305 725
Till fond för yttre underhåll			30 000	-30 000	
Från fond för yttre underhåll			-587 083	587 083	
Årets resultat					-99 648
Vid årets slut	501 550		1 937 396	5 480 375	-99 648

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 480 375
Årets resultat	-99 648
Balanseras i ny räkning	5 380 727

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		2 221 080	2 219 252
Övriga rörelseintäkter		195 054	13 550
Summa rörelsens intäkter		2 416 134	2 232 802
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 375 930	-1 273 817
Planerat underhåll		-587 083	-121 475
Övriga externa kostnader	3	-127 269	-119 241
Personalkostnader och arvoden	4	-77 812	-95 637
Avskrivningar		-293 512	-293 513
Summa rörelsens kostnader		-2 461 606	-1 903 683
Rörelseresultat		-45 472	329 119
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		269	476
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 445	-23 870
Summa finansiella poster		-54 176	-23 394
Resultat efter finansiella poster		-99 648	305 725
Årets resultat		-99 648	305 725

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	9 615 930	9 909 442
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Pågående nyanläggningar	7	3 794 052	-
Summa materiella anläggningstillgångar		13 409 982	9 909 442
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		13 410 482	9 909 942
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		14 380	19 208
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		3 689 505	1 164 205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 517	13 453
Summa kortfristiga fordringar		3 717 402	1 196 866
Summa omsättningstillgångar		3 717 402	1 196 866
SUMMA TILLGÅNGAR		17 127 884	11 106 808

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		501 550	501 550
Fond för yttre underhåll		1 937 396	2 494 479
Summa bundet eget kapital		2 438 946	2 996 029
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		5 480 375	4 617 566
Årets resultat		-99 648	305 725
Summa fritt eget kapital		5 380 727	4 923 291
Summa eget kapital		7 819 673	7 919 320
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 803 125	2 831 250
Summa långfristiga skulder		3 803 125	2 831 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 998 125	75 000
Leverantörsskulder		1 290 217	57 818
Skatteskulder		17 437	30 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		199 307	192 946
Summa kortfristiga skulder		5 505 086	356 238
Summa skulder		9 308 211	3 187 488
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 127 884	11 106 808

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har för andra gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	2,44 %
- Om- och tillbyggnader	10 %
- Inventarier, verktyg och installationer	33 %

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

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.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 221 080	2 219 252
	2 221 080	2 219 252
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	195 054	13 550
	195 054	13 550
Summa	2 416 134	2 232 802

Övriga intäkter avser främst ersättning från försäkringsbolaget.

Not 2 Drift

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
EI	531 249	526 748
Vatten	116 565	114 157
Renhållning	91 785	78 986
Löpande underhåll	173 858	110 103
Fastighetsservice	110 822	105 069
Fastighetsförsäkring	39 961	38 730
Kommunikation	18 848	18 732
Fastighetsavgift/-skatt	292 842	281 292
Summa	1 375 930	1 273 817

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Förvaltningskostnader	88 092	80 926
Lagsökningskostnader	-	2 656
Arvode extern revisor	9 950	9 800
Medlemsverksamhet	29 227	25 859
Summa	127 269	119 241

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Lön	-	16 000
Styrelsearvode	58 500	58 000
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Sociala kostnader	17 312	19 637
Summa	77 812	95 637

Föreningen har vid årets slut ingen anställd.

Not 5 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	12 019 425	3 271 448
Årets investeringar	-	8 747 977
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	12 019 425	12 019 425
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 269 983	-1 976 471
Årets avskrivningar	-293 512	-293 512
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 563 495	-2 269 983
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	160 000	160 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	160 000	160 000
Utgående redovisat värde	9 615 930	9 909 442
varav byggnader	9 455 930	9 749 442
varav mark	160 000	160 000

Från och med bokslutet 2015 skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). I om- och tillbyggnader ingick tidigare värmeanläggning och fönsterbyte.

Föreningen skriver även av på följande:

- Installation av fiber 2020
- Byte värmekulvertar 2021
- Åtgärder i undercentralen 2021

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	23 980 000	26 334 000	50 314 000
Summa	23 980 000	26 334 000	50 314 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	28 396	28 396
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 396	28 396
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 396	-28 396
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 396	-28 396
Utgående redovisat värde	-	-

Not 7 Pågående nyanläggning

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början	-	7 626 014
Årets anskaffningar	3 794 052	-
Anskaffningar, kulvertbyte	-	630 832
Anskaffningar, UC	-	491 131
Överfört till byggnader	-	-491 131
Överfört till byggnader	-	-8 256 846
Vid årets slut	3 794 052	-

Årets anskaffningar avser takomläggning.

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-08-31	2021-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-08-31	2021-08-31
SEB	0,71 %	2023-05-28	2023-05-28	1 415 625	1 453 125
SEB	0,90 %	2025-05-28	2025-05-28	1 415 625	1 453 125
Stadshypotek	0,83 %	2023-03-30	2023-03-30	2 485 000	-
Stadshypotek	1,93 %	2026-03-30	2026-03-30	2 485 000	-
Summa				7 801 250	2 906 250

varav kortfristig del 3 998 125 75 000

varav långfristig del 3 803 125 2 831 250

Planenlig amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 6 826 250 kr om fem år. Nya lån för finansiering av underhåll och investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	8 000 000	3 000 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	8 000 000	3 000 000

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter.

Helsingborg

Catarina Déhn

Birger Elfström

Sigrid Sandberg

Andreas Adelborg

Annamaria Larsen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter.

Magnus Jansson
Av föreningen vald revisor

Carl Fagergren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557483262140

Dokument

124 Täppan ÅR 2022 digital sign.pdf
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2022-12-12 17:11:19 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2022-12-16 14:11:59 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Catarina Déhn (CD)
catarina.dehn@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CATARINA DÉHN"
Signerade 2022-12-16 10:14:56 CET (+0100)

Birger Elfström (BE)
birger.elfstrom@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BIRGER ELFSTRÖM"
Signerade 2022-12-16 13:51:24 CET (+0100)

Annamaria Larsen (AL)
larsen.annamaria@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Annamaria Larsen"
Signerade 2022-12-15 15:02:49 CET (+0100)

Sigrid Sandberg (SS)
sigrid.sandberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sigrid Elisabeth Marie Sandberg"
Signerade 2022-12-15 17:10:56 CET (+0100)

Andreas Adelborg (AA)
adelborg@gmail.com

Magnus Jansson (MJ)
magnus@no7.nu



Verifikat

Transaktion 09222115557483262140



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Andreas Sebastian Adelborg"
Signerade 2022-12-16 13:43:53 CET (+0100)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS JANSSON"
Signerade 2022-12-12 18:26:10 CET (+0100)

Carl Fagergren (CF)
carl.fagergren@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Gustaf Wilhelm Fagergren Fagergren"
Signerade 2022-12-16 14:11:59 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tärnan i Helsingborg, org.nr. 743000-1078

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tärnan i Helsingborg för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 augusti 2022 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, 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 Brf Tappan i Helsingborg för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Jansson
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557483262610

Dokument

124 Täppan RB 2022 digital sign.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2022-12-12 17:16:31 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2022-12-16 14:11:29 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Magnus Jansson (MJ)

magnus@no7.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS JANSSON"

Signerade 2022-12-12 18:28:03 CET (+0100)

Carl Fagergren (CF)

carl.fagergren@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Gustaf Wilhelm Fagergren Fagergren"

Signerade 2022-12-16 14:11:29 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



ORDLISTA

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 föreningens 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 kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala 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.

Fond för yttre 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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 – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne