

ÅRSREDOVISNING 2020/2021

HSB Bostadsrättsförening

Täppan

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

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 många benämner som "hyra". 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).

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 det/de avtal som styrelsen 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 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 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 vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour, som är öppen helfria vardagar kl. 9–15, 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 2020-09-01 - 2021-08-31.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts av HSB Skåne i januari 2021 och underhåll- och investeringsplan har uppdaterats därefter.

Under året har följande underhållsåtgärder/investeringar utförts:

- Kulvertbyte har avslutats under räkenskapsåret, slutbesiktning var i november 2020
- Byte av fjärrvärmeväxlare
- Byte av torktumlare
- Byte av dörrar till tvättstuga och pannrum

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

- Byte av tak för alla hus inklusive takfönster och plåtarbeten
- Byte av källarfönster på röda hus

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 305 725 kr. Förra året var resultatet 704 366 kr.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne och den 31 augusti 2021 var behållningen 1 164 205 kr.

Det finns ingen planerad avgiftshöjning för räkenskapsår 2022.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 februari 2021. Extra stämma hölls 26 mars 2020 där det beslutades att dra in fiber i form av Helsingborgs stadsnät till alla bostadsrättshavare.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Catarina Déhn, ordförande

Sigrid Sandberg

Monica P Elfström

Andreas Adelborg

Joakim Hagvik, avgått september 2021.

Maria Kellokoski Adamsson, suppelant

Karin Amedro, suppleant

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 "Täppanbladet". Föreningsfest anordnades i september 2020

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har tre bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och vid årets slut var medlemsantalet 51.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	2 219	2 199	2 194	2 132
Resultat efter finansiella poster (tkr)	306	704	722	154
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	397	749	694	62
Soliditet	71 %	67 %	96 %	97 %
Årsavgift (kr/kvm)	736	729	729	707
Drift (kr/kvm)	422	384	396	580
Energikostnad energi och VA (kr/kvm)	212	196	200	-
Lån (kr/kvm)	963	988	-	-
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	33 148	29 797	28 253	25 793
Räntekänslighet	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		2 585 954	3 821 725	704 366
Disposition enligt stämmobeslut				704 366	-704 366
Till fond för yttre underhåll			30 000	-30 000	
Från fond för yttre underhåll			-121 475	121 475	
Årets resultat					305 725
Vid årets slut	501 550		2 494 479	4 617 566	305 725

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 617 566,00
Årets resultat	305 725,80
Balanseras i ny räkning	4 923 291,80

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		2 219 252	2 199 144
Övriga rörelseintäkter		13 550	22 827
Summa rörelsens intäkter		2 232 802	2 221 971
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 273 817	-1 160 401
Planerat underhåll		-121 475	-94 790
Övriga externa kostnader	3	-119 241	-120 514
Personalkostnader och arvoden	4	-95 637	-75 570
Avskrivningar		-293 513	-62 535
Summa rörelsens kostnader		-1 903 683	-1 513 810
Rörelseresultat		329 119	708 161
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		476	2 718
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 870	-6 513
Summa finansiella poster		-23 394	-3 795
Resultat efter finansiella poster		305 725	704 366
Årets resultat		305 725	704 366

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-08-31</i>	<i>2020-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	9 909 442	1 454 977
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Pågående nyanläggningar	7	-	7 626 014
Summa materiella anläggningstillgångar		9 909 442	9 080 991
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		9 909 942	9 081 491
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	1 594
Övriga fordringar		19 208	19 202
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 164 205	2 280 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 453	14 320
Summa kortfristiga fordringar		1 196 866	2 315 213
Summa omsättningstillgångar		1 196 866	2 315 213
SUMMA TILLGÅNGAR		11 106 808	11 396 704

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-08-31</i>	<i>2020-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		501 550	501 550
Fond för yttre underhåll		2 494 479	2 585 954
Summa bundet eget kapital		2 996 029	3 087 504
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		4 617 566	3 821 725
Årets resultat		305 725	704 366
Summa fritt eget kapital		4 923 291	4 526 091
Summa eget kapital		7 919 320	7 613 595
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 831 250	2 906 250
Summa långfristiga skulder		2 831 250	2 906 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	75 000	75 000
Leverantörsskulder		57 818	576 718
Skatteskulder		30 474	27 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		192 946	197 751
Summa kortfristiga skulder		356 238	876 859
Summa skulder		3 187 488	3 783 109
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 106 808	11 396 704

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.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	2,15 %
- 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 21,4 % 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

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 219 252	2 199 144
	<u>2 219 252</u>	<u>2 199 144</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	-	2 267
Övriga intäkter	13 550	20 560
	<u>13 550</u>	<u>22 827</u>
Summa	2 232 802	2 221 971

Not 2 Drift

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
El	526 747	490 569
Vatten	114 157	100 232
Renhållning	78 986	69 171
Löpande underhåll	110 103	76 205
Fastighetsservice	105 070	92 048
Fastighetsförsäkring	38 730	38 015
Kommunikation	18 732	18 644
Fastighetsavgift/-skatt	281 292	275 517
Summa	1 273 817	1 160 401

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Förvaltningskostnader	80 926	84 104
Lagsökningskostnader	2 656	-
Konsultkostnader	-	5 700
Arvode extern revisor	9 800	9 500
Medlemsverksamhet	25 859	21 210
Summa	119 241	120 514

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Lön	16 000	800
Styrelsearvode	58 000	56 000
Ersättning utöver styrelsearvode	-	1 760
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Sociala kostnader	19 637	15 010
Summa	95 637	75 570

Föreningen har vid årets slut ingen anställd.

Not 5 Byggnader och mark

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	3 271 448	2 830 000
Årets investeringar	8 747 977	441 448
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	12 019 425	3 271 448
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 976 471	-1 913 936
Årets avskrivningar	-293 512	-62 535
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 269 983	-1 976 471
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	160 000	160 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	160 000	160 000
Utgående redovisat värde	9 909 442	1 454 977
varav byggnader	9 749 442	1 294 977
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

	2021-08-31	2020-08-31
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

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början	7 626 014	3 161 623
Anskaffningar, kulvertbyte	630 832	4 464 391
Anskaffningar, UC	491 131	-
Överfört till byggnader	-491 131	-
Överfört till byggnader	-8 256 846	-
Vid årets slut	-	7 626 014

Projektet med kulvertbyte är avslutat under räkenskapsåret 2021.

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-08-31	2020-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2021-08-31	2020-08-31
SEB	0,71 %	2023-05-28	2023-05-28	1 453 125	1 490 625
SEB	0,90 %	2025-05-28	2025-05-28	1 453 125	1 490 625
Summa				2 906 250	2 981 250

varav kortfristig del 75 000 75 000

varav långfristig del 2 831 250 2 906 250

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 2 531 250 kr om fem år. Nya lån för finansiering av underhåll och investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	3 000 000	3 000 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	3 000 000	3 000 000

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Helsingborg, - - .

Catarina Déhn

Monica P Elfström

Sigrid Sandberg

Andreas Adelborg

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

Magnus Jansson
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557459360272

Dokument

124 Täppan årsredovisning 2021 digital sign.pdf
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2021-12-13 10:00:38 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2021-12-16 15:13:07 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 2021-12-13 11:26:36 CET (+0100)

Monica Pettersson (MP)
monicai@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MONICA PETTERSSON ELFSTRÖM"
Signerade 2021-12-16 14:13:37 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sigrid Elisabeth Marie Sandberg"
Signerade 2021-12-13 18:44:13 CET (+0100)

Andreas Adelborg (AA)
adelborg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Andreas Sebastian Adelborg"
Signerade 2021-12-16 11:08:40 CET (+0100)

Magnus Jansson (MJ)
magnus@no7.nu

Afrodita Cristea (AC)
afrodita.cristea@borevision.se



Verifikat

Transaktion 09222115557459360272



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS JANSSON"
Signerade 2021-12-13 22:04:52 CET (+0100)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2021-12-16 15:13:07 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 Tåppan i Helsingborg, org.nr. 743000-1078

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tåppan i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2020-31/08/2021.

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 augusti 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 revisionssed 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 Brf Tappan i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2020-31/08/2021 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.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Jansson
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557459359001

Dokument

124 Täppan revisionsberättelse digital sign.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2021-12-13 09:50:01 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2021-12-16 15:12:23 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 2021-12-13 22:06:12 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2021-12-16 15:12:23 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>



This image shows a single page of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

Eget kapital utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Kassa och bank är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

Överlåtelsevärde i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne