



ÅRSREDOVISNING 2023

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 Tappan i Södertälje, 716420-1555 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 Volante Underwriting Sweden AB.

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

Bosse Jerlstrand	Ordförande
Erik Andersson	Ledamot, Vice Ordförande
Joakim Persson	Ledamot, Sekreterare
Elisabeth Komheden	Ledamot, Studieombud
Eva Dahlén	Ledamot
Jan Glemdal	Ledamot
Bengt Zetterberg	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor är Ann-Christine Loftén Ullman. Samt Lena Zozulyak från BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

Valberedning

Valberedningen består av Bengt Grönstedt(samman kallade), samt Margareta Dahlen.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-06-14.
Extrastämma avhölls 2023-04-12, där beslut fattades att anta HSB normalstadgar 2023.

Anställda

Lars-Gunnar Komheden är vicevärd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2023-08-22

Årets åtgärder

Under 2023 har vi tagit ner fem träd som ska ersättas med två nya under 2024.
Samt utfört kompletteringsarbete med kameraövervakningen.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjs med 3% inför andra kvartalet 2024.

Medlemsinformation

Under året har 6 överlåtelser skett. Föreningen hade 79 medlemmar vid årets utgång.

Planerade åtgärder

Under 2024 har vi planerat att måla en del fönster mot Amerikagatan och Dalgatan.
Nya träd ska införskaffas och planteras på innergården.
Samtliga planerade åtgärder finansieras med egna medel.

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	3 020 298	10 229 128	647 245
Resultatdisposition				
Reservering till yttre fond		302 000	-302 000	
Uttag ur yttre fond		-90 936	90 936	
Balanseras i ny räkning			647 245	-647 245
Årets resultat				435 565
Vid årets utgång	11 500 997	3 231 362	10 665 309	435 565

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Intäkter	4 670 252	4 511 783	4 510 495	4 494 776	4 502 670
Årets resultat	435 565	647 245	265 497	800 595	725 011
Årets kassaflöde	379 818	-1 935 086	1 104 886	430 539	271 997
Soliditet %	51	50	48	47	46
Likviditet %	98	56	276	119	96
Snittränta lån den 31/12 %	2	1,3	0,8	0,9	0,9
Räntekänslighet %	5,7	4,6	4,6	4,6	4,8
Årsavgift i kr/ kvm	955	948	948	948	948
Skuldsättning i kr/ kvm	5 264	5 431	5 831	5 876	6 054
Sparande i kr/ kvm	383	423	406	470	488
Energikostnad i kr/ kvm	211	179	157	138	141

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

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Årets kassaflöde: Nettot av inbetalningar och utbetalningar

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. *From år 2022 inkluderas vatten i beräkningen.

Resultatdisposition

Till Föreningsstämman står följande medel till förfogande

Balanserat ingående resultat	10 665 309
Årets resultat	435 565
Summa	11 100 874

Föreningen har att ta ställning till följande behandling års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-43 661
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	300 000
Balanserat utgående resultat	10 844 535
Summa	11 100 874

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	4 670 252	4 511 783
Summa rörelseintäkter		4 670 252	4 511 783
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 048 114	-1 777 673
Övriga externa kostnader	4	-326 608	-361 501
Underhåll enligt plan	5	-43 661	-90 936
Personalkostnader och arvoden	6	-196 940	-218 189
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 241 396	-1 164 280
Rörelseresultat		813 533	899 204
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 801	13 390
Räntekostnader och liknande resultatposter		-379 769	-265 349
Resultat efter finansiella poster		435 565	647 245
Årets resultat		435 565	647 245

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	48 659 008	49 864 505
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	12 473	24 946
Inventarier, verktyg och installationer	9	47 041	70 467
		<u>48 718 522</u>	<u>49 959 918</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>48 719 022</u>	<u>49 960 418</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 319	5 825
Övriga fordringar		36 292	83 766
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 360 331	980 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	147 052	130 320
		<u>1 551 994</u>	<u>1 200 424</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 551 994</u>	<u>1 200 424</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>50 271 016</u>	<u>51 160 842</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 500 997	11 500 997
Fond för yttre underhåll		3 231 362	3 020 298
		<u>14 732 359</u>	<u>14 521 295</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		10 665 309	10 229 128
Årets resultat		435 565	647 245
		<u>11 100 874</u>	<u>10 876 373</u>
Summa eget kapital		<u>25 833 233</u>	<u>25 397 668</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	13 462 000	18 000 000
		<u>13 462 000</u>	<u>18 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	10 200 000	6 412 000
Leverantörsskulder		205 344	819 446
Skatteskulder		12 428	8 088
Övriga kortfristiga skulder	12	53 186	65 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	504 825	457 941
		<u>10 975 783</u>	<u>7 763 174</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>50 271 016</u>	<u>51 160 842</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		435 565	647 245
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 241 396	1 164 280
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 676 961	1 811 525
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		28 248	-74 138
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-575 391	241 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 129 818	1 978 500
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-2 113 586
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-2 113 586
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-750 000	-1 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-750 000	-1 800 000
Årets kassaflöde		379 818	-1 935 086
Likvida medel vid årets början		980 513	2 915 599
Likvida medel vid årets slut		1 360 331	980 513

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 1589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning per rörelsegren

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	4 140 843	4 110 000
Elprisstöd	48 440	-
Återbäring från HSB Södertälje	-	19 872
Hyror	440 176	332 399
Övriga intäkter	40 793	49 512
Summa	4 670 252	4 511 783

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	246 024	129 408
Fastighetsskötsel	421 317	347 361
Försäkringar	87 794	80 153
Kabel-tv/ bredband	189 647	171 371
Kommunal fastighetsavgift	126 388	122 048
Löpande underhåll	140 351	106 479
Sophantering	122 002	122 165
Uppvärmning	570 485	571 296
Vatten och avlopp	132 061	108 788
Övrigt	12 045	18 604
Summa	2 048 114	1 777 673

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	199 955	187 500
Konsultarvoden	-	60 906
Kreditupplysningar	938	1 719
Kontorsmaterial och trycksaker	5 712	11 933
Medlemsavgift HSB	23 600	23 600
Pantförskrivningsavgifter	3 150	3 378
Postbefordran	-	104
Revisionsarvoden	15 000	11 500
Telefoni	5 836	4 018
Underhållsplan	21 604	21 316
Överlåtelseavgifter	7 771	9 626
Övriga förvaltningskostnader	43 042	25 901
Summa	326 608	361 501

Not 5 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Utökning av kameraövervakning	25 625	-
VA/ Sanitet	18 036	-
Radiatorer	-	41 817
El, installationer samt belysning	-	27 243
Garage, spolning av rör	-	21 876
Summa	43 661	90 936

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	87 600	109 200
Arvode, föreningsvald revisor	3 000	3 000
Arvode, vicevärd	72 000	72 000
Övriga arvoden	7 000	7 000
Arbetsgivaravgifter	24 635	26 829
Övriga personalkostnader	2 705	160
Summa	196 940	218 189

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivana: 2109

Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1990

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	70 801 825	68 371 183
Ingående anskaffningsvärden mark	2 537 500	2 537 500
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	90 844	-
Årets investering - Garage	-	2 430 642
Årets investering - Laddstolpar	-	90 844
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 430 169	73 430 169
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-23 565 664	-22 437 282
Årets avskrivningar	-1 205 497	-1 128 382
Utgående ackumulerad avkrivning	-24 771 161	-23 565 664
Redovisat värde vid årets slut	48 659 008	49 864 505
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	52 000 000	52 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	2 369 000	2 369 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	20 400 000	20 400 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	418 000	418 000
Summa	75 187 000	75 187 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	844 169	844 169
Utgående anskaffningsvärde	844 169	844 169
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-819 223	-806 750
Årets avskrivning enligt plan	-12 473	-12 473
Utgående avkrivning enligt plan	-831 696	-819 223
Redovisat värde vid årets slut	12 473	24 946

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	117 129	117 129
	117 129	117 129
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-46 662	-23 236
Årets avskrivning	-23 426	-23 426
	-70 088	-46 662
Redovisat värde vid årets slut	47 041	70 467

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	147 052	130 320
Summa	147 052	130 320

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Swedbank	0,83	2024-09-25	9 400 000	9 400 000
Swedbank	0,88	2025-09-25	9 400 000	9 400 000
Swedbank	4,37	2026-09-25	4 862 000	5 612 000
Summa			23 662 000	24 412 000

Nästa års amorteringar beräknas uppgå till	800 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	9 400 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	13 462 000

Amortering inom 5 år beräknas uppgå till	4 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	19 662 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	29 000 000	29 000 000
Summa	29 000 000	29 000 000

Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Arbetsgivaravgifter	17 898	20 090
Personalens källskatt	31 438	37 584
Redovisningskonto för moms	4 800	8 025
Förskott från kunder	-950	-
Summa	53 186	65 699

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	381 285	391 896
Upplupna räntekostnader	3 109	2 576
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120 431	63 469
Summa	504 825	457 941

Underskrifter

Via digital signering

.....
Bosse Jerlstrand

.....
Erik Andersson

.....
Joakim Persson

.....
Elisabeth Komheden

.....
Eva Dahlén

.....
Jan Glemdal

.....
Bengt Zetterberg

Vår revisionsberättelse har lämnats via digital signering

.....
Ann-Christine Loftén Ullman
Av föreningen vald revisor

.....
Lena Zozulyak
Borevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Täppan i Södertälje för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 Täppan i Södertälje för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Christine Loftén Ullman
Av föreningen vald revisor

NOTERINGAR

NOTERINGAR

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 föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets 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