

ÅRSREDOVISNING 2019/2020

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 2019-09-01 - 2020-08-31.

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

Stadageenlig fastighetsbesiktning har utförts av HSB Skåne i februari 2020. Ny digital underhåll- och investeringsplan upprättad baserad på besiktningen.

Under året har föreningen installerat fiber i form av Helsingborgs stadsnät till samtliga hus. Pågående projekt med kulvertbyte håller på att slutföras. Slutbesiktning gjordes i november 2020. I anslutning till detta har även fjärrvärmeväxlaren byts. Arbetet med att förbereda takbyte för samtliga hus har inletts och beräknas vara klart inom det närmsta året.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 704 366 kr. Förra året var resultatet 721 976 kr.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne och den 31 augusti 2020 var behållningen 2 280 097 kr. Under året har föreningen tagit upp lån på 3 Mkr för att finansiera kulvertbytet.

Den 1 oktober 2020 höjdes årsavgiften med 1 %.

A0

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 februari 2020. 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

Joakim Hagvik

Andreas Adelborg

Maria Kellokoski Adamsson, suppelant

Karin Amedro, 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 "Täppanbladet". Föreningsfest anordnades i september 2019

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har två bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och vid årets slut var medlemsantalet 48.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 199	2 194	2 132	2 093
Resultat efter finansiella poster (tkr)	704	722	154	575
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	749	694	62	490
Soliditet	67 %	96 %	97 %	93 %
Årsavgift (kr/kvm)	729	729	707	694
Drift (kr/kvm)	384	396	580	472
Energikostnad el, värme, VA (kr/kvm)	196	200	-	-
Lån (kr/kvm)	988	-	-	-
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	29 797	28 253	25 793	20 492
Räntekänslighet	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 %

AB

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		2 630 744	3 054 959	721 976
Disposition enligt stämmobeslut				721 976	-721 976
Till fond för yttre underhåll			50 000	-50 000	
Från fond för yttre underhåll			-94 790	94 790	
Årets resultat					704 366
Vid årets slut	501 550		2 585 954	3 821 725	704 366

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 821 725,00
Årets resultat	704 366,46
Balanseras i ny räkning	4 526 091,46

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

AO

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		2 199 144	2 193 808
Övriga rörelseintäkter		22 827	2 377
Summa rörelsens intäkter		2 221 971	2 196 185
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 160 401	-1 194 277
Planerat underhåll		-94 790	-72 000
Övriga externa kostnader	3	-120 514	-114 732
Personalkostnader och arvoden	4	-75 570	-66 627
Avskrivningar		-62 535	-31 205
Summa rörelsens kostnader		-1 513 810	-1 478 841
Rörelseresultat		708 161	717 344
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 718	4 632
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 513	-
Summa finansiella poster		-3 795	4 632
Resultat efter finansiella poster		704 366	721 976
Årets resultat		704 366	721 976

AO

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	1 454 977	1 076 064
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Pågående nyanläggningar	7	7 626 014	3 161 623
Summa materiella anläggningstillgångar		9 080 991	4 237 687
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		9 081 491	4 238 187
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 594	-
Övriga fordringar		19 202	41 021
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 280 097	2 872 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 320	15 533
Summa kortfristiga fordringar		2 315 213	2 929 182
Summa omsättningstillgångar		2 315 213	2 929 182
SUMMA TILLGÅNGAR		11 396 704	7 167 369

AO

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		501 550	501 550
Fond för yttre underhåll		2 585 954	2 630 744
Summa bundet eget kapital		3 087 504	3 132 294
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 821 725	3 054 959
Årets resultat		704 366	721 976
Summa fritt eget kapital		4 526 091	3 776 935
Summa eget kapital		7 613 595	6 909 229
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 906 250	-
Summa långfristiga skulder		2 906 250	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	75 000	-
Leverantörsskulder		576 718	38 193
Skatteskulder		27 390	21 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		197 751	198 486
Summa kortfristiga skulder		876 859	258 140
Summa skulder		3 783 109	258 140
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 396 704	7 167 369

AO

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	1,07 %
- 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.

A0

Not 1 Rörelsens intäkter

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 199 144	2 193 808
	<u>2 199 144</u>	<u>2 193 808</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	2 267	-
Övriga intäkter	20 560	2 377
	<u>22 827</u>	<u>2 377</u>
Summa	2 221 971	2 196 185

Not 2 Drift

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
EI	29 521	29 229
Uppvärmning	461 048	470 643
Vatten	100 232	103 961
Renhållning	69 171	69 686
Löpande underhåll	76 205	106 519
Fastighetservice	92 048	93 577
Fastighetsförsäkring	38 015	36 422
Kommunikation	18 644	18 623
Fastighetsavgift/-skatt	275 517	265 617
Summa	1 160 401	1 194 277

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Kreditupplysning	1 250	600
Kontorsmaterial	649	-
Förvaltningskostnader	82 205	78 640
Konsultkostnader	5 700	-
Arvode extern revisor	9 500	9 138
Medlemsverksamhet	21 210	26 354
Summa	120 514	114 732

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Lön	800	-
Styrelsearvode	56 000	47 000
Ersättning utöver styrelsearvode	1 760	-
Föreningsvald revisor	2 000	4 500
Sociala kostnader	15 010	15 127
Summa	75 570	66 627

Föreningen har vid årets slut ingen anställd.

AB

Not 5 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	2 830 000	2 830 000
Årets investeringar	441 448	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	3 271 448	2 830 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 913 936	-1 884 877
Årets avskrivningar	-62 535	-29 059
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 976 471	-1 913 936
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	160 000	160 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	160 000	160 000
Utgående redovisat värde	1 454 977	1 076 064
varav byggnader	1 294 977	916 064
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.

Årets investering avser installation av fiber.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	20 239 000	17 853 000	38 092 000
Summa	20 239 000	17 853 000	38 092 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	28 396	28 396
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 396	28 396
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 396	-26 251
Årets avskrivningar	-	-2 145
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 396	-28 396
Utgående redovisat värde	-	-

Not 7 Pågående nyanläggning

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början	3 161 623	3 143 514
Anskaffningar, kulvertbyte	4 464 391	18 109
Vid årets slut	7 626 014	3 161 623

Pågående nyanläggning avser kulvertbyte. Projektet kommer slutredovisas när etapp 2 och 3 är slutförda. Totalt beräknas kulvertbytet kosta drygt 8 Mkr och slutföras hösten 2020.

AO

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-08-31	2019-08-31
SEB	0,71 %	2023-05-28	2023-05-28	1 490 625	nytt lån
SEB	0,90 %	2025-05-28	2025-05-28	1 490 625	nytt lån
Summa				2 981 250	-
varav kortfristig del				75 000	-
varav långfristig del				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 2 606 250 kr om fem år. Nya lån för finansiering av underhåll och investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	3 000 000	2 053 615
Varav obelånade	-	-2 053 615
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	3 000 000	-

10

Underskrifter

Helsingborg, 01/01 - 2021



Catarina Déhn



Monica P Elfström



Sigrid Sandberg



Joakim Hagvik



Andreas Adelborg

Vår revisionsberättelse har lämnats 12/1-2021



Magnus Jansson
Av föreningen vald revisor



Alexandra Ong
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tappan i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08/2020.

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 2020 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. Revisoreernas 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.

At

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 01/09/2019 - 31/08//2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 tryggt 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:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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.

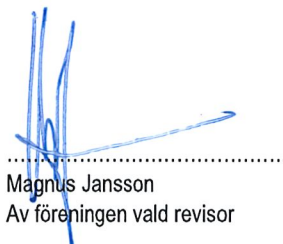
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 överträdelse 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 den 12/1/2020



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Magnus Jansson
Av föreningen vald revisor

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 betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne