



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf TÄPPAN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Täppan i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

Tid: Torsdagen den 27 maj 2021 kl. 18:00

Plats: Brf Täppans innergård, Bjurholmsgatan 10-16

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedning
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen (motioner), se bilaga 1
25. Föreningsstämmans avslutande

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Registrering sker i lokalen, uppge lägenhetsnummer. Tag med legitimation!

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten skall företes i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

VÄLKOMNA

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tappan i Stockholm

Ordförande har ordet

År 2020 har minst sagt varit ett omskakande och omvälvande år i världshistorien. I bostadsrättsföreningen Täppan har också mycket skett, men inget som kan sägas vara dramatiskt.

2020 inleddes som ett synnerligen vanligt år. Efterdyningarna efter takprojektet tycktes plana ut, även om mycket återstod att göra. Garantibesiktningar av de nya lägenheterna genomfördes och avslutande åtgärder planerades. Problem med stegljud från taket runt orangeriet som fortplantat sig ner till lägenheterna under utreddes och åtgärdades. Likaså arbeten kopplade till fönster i de ursprungliga lägenheterna. Under tiden stängde världen utanför ner.

Föreningens innergård med sina nya vackra planteringar samt renoverade pergolor och däck stod färdiga på sommaren. Årsstämman hölls, i likhet med årets upplägg, utomhus med tryggt avstånd mellan stolarna och åhörarplatser längs med pelargången och i fönstren.

Tack vare vår goda ekonomi har föreningen och AB Bjurholmsgatan kunnat ge de av våra hyresgäster som behöver det hyreslättnader. (Tidigare års rabatter och kompensationer för störningar under byggtiden till framför allt hotellet gör att Covid-19's avtryck i årets resultat inte syns så tydligt). Hyreslättnaderna har också till en del kompenseras av offentliga stöd som dock varit påfallande snåriga att söka.

Vid årets slut återstod ett antal olösta problem efter entreprenaden, framför allt på taket. Styrelsen arbetar intensivt med att färdigställa det som kvarstår, och vill passa på att tacka alla medlemmar för visat tålamod. Vi förstår frustrationen.

Med detta vill jag tacka för året som varit. Låt oss hoppas på att världen så småningom kan återgå till det lite mer normala.

Johan Börjesson

Ordförande



Org Nr: 702002-4217

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm

Org.nr: 702002-4217

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tärnan i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Tärnan 1 på Bjurholmsgatan 10 till 16 i Stockholms kommun. Fastigheten, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler, byggdes år 1961 och tillbyggd med två våningar 2017. Skatteverket har därför räknat om fastighetens "värdeår" från ursprungliga 1961 till 1982, genom en jämkad beräkning. Värdeåret ligger till grund för fastighetstaxeringen.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	151	11 066
Lokaler	14	4 246
Parkerings- och garageplatser	143	0

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Det ingår en gemensam tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavarnas underhållsskyldighet. I medlemmarnas privata försäkringar behöver därmed inte bostadsrättstillägget i hemförsäkring ingå.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Inga årsavgifter har tagits ut under året. Mot bakgrund av den finansiella situation som råder i föreningen, så är det inte motiverat med avgifter. Behovet kan återkomma om situationen förändras.

Föreningens äkthet

Skatteverket har godkänt föreningen som en äkta bostadsrättsförening.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Upprustningen av innergården färdigställdes.

Övriga underhållspunkter som var planerade för 2020 var utredning av fasad i arkad och trappa från gård till Gotlandsgatan samt översyn av utrustning på innergård. Åtgärder kan implementeras under 2021.

En nyinvestering av en så kallad VVC-booster, monterad i undercentralen, har skett, med syfte att minska energiförbrukning och slitage på befintlig utrustning.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Hus	Upprustning av fasad i arkad samt trappan mellan gården och Gotlandsgatan
2021	Gård	Utbyte och upprustning av utrustning på gården



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm

Tidigare genomfört underhåll (enbart större delar)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Hus	Nya värmepumpar
2019	Hus	Obligatorisk ventilationskontroll
2019	Gård	Upprustning av innergården inklusive belysning
2018	Hus	Målning av trapphus och hisshallar
2018	Cykelhus	Upprustning av cykelskjul
2017	Hus	Renovering av fasad inkl tilläggsisolering
2017	Hus	Nya elstigare/femledarsystem
2016-2017	Hus	Byte av tak och fönster samt balkonginglasning
2016	Förråd	Byggnation av nya förråd
2016	Hus	Byte av hissar
2016	Hus	Uppgradering av elstammarna
2016	Hus	Ny tvättstuga inkl maskinpark
2014	Hus	Renovering av garage
2013	Hus	Installation av nytt passagesystem
2011	Hus	Byte av fläktsystem och energibesparing
2005	Gård	Upprustning av tätskikt på innergård
2003	Hus	Stambyte

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30. Vid stämman deltog 50 röstberättigade medlemmar varav 4 genom fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-30 (stämmodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Johan Börjesson	Ordförande
Håkan Johnsson	Ledamot, vice ordförande
Ninke Liebert	Ledamot, sekreterare
Leefee Li-Strand	Ledamot, ekonomiansvarig
Andreas Lönnroth	Ledamot
Lennart Andersson	Ledamot
Michaela Thunell	Ledamot
Måns Ågevik	Ledamot
Ann-Christin Blom	Ledamot
Arne Brovig	HSB ledamot

Styrelsen har under 2020-07-01 (stämmodatum) - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Johan Börjesson	Ordförande
Håkan Johnsson	Ledamot, vice ordförande
Ninke Liebert	Ledamot, sekreterare
Leefee Li-Strand	Ledamot, ekonomiansvarig
Andreas Lönnroth	Ledamot
Lennart Andersson	Ledamot
Urban Johansson	Ledamot
Michaela Thunell	Ledamot
Måns Ågevik	Ledamot
Ann-Christin Blom	Ledamot
Arne Brovig	HSB ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Leefee Li-Strand, Michaela Thunell, Håkan Johnsson, Måns Ågevik och Urban Johansson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm

Firmatecknare

Föreningen har, förutom av styrelsen i sin helhet tecknats av Johan Börjesson, Leefee Li-Strand, Måns Ågevik och Håkan Johnsson. Teckning sker två i förening

Revisorer

Pierre Helsén	Föreningsvald ordinarie
Malin Stenberg	Föreningsvald suppleant
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB	Extern revisor, Ella Bladh som huvudansvarig

Valberedning

Valberedningen består av Andreas Lenmarker och Birgitta Sigge.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes november 2020-09-17.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Föreningen har en fortsatt god ekonomi. Under året har hyreslättnader beviljats de hyresgäster som drabbades av samhälleliga restriktioner som ålades deras verksamheter på grund av Covid-19. Föreningen har även sökt och erhållit statliga stödmedel för dessa hyreslättnader.

Miljö

Det kontinuerliga arbetet med att reducera fastighetens förbrukning av energi (värme och el), samt begränsning av externt upphandlad energi fortskred under året med gott resultat. Uppodlad takterrass och innergård bidrar med ekosystemtjänster samt fördröjning av dagvatten.

Social

Föreningen förvaltar en gemensamhetslokal, en planterad innergård och en takterrass med bastu och odlingsmöjligheter, som bidrar till att förstärka gemenskapen inom föreningen, öka trivseln och det gemensamma omhändertagandet av fastigheten.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 208 (215) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 12 (11) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	0	0	0	0	0
Totala intäkter kr/kvm*	566	444	606	559	697
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	45	-17	227	137	100
Belåning, kr/kvm	0	0	0	0	10 552
Totala driftkostnader kr/kvm	521	430	307	346	367
Energikostnader kr/kvm	105	108	98	100	81

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

*Boyta utökades 2017 från 9 304 till 11 066 p.g.a. nybyggda vindslägenheter som blev klara för inflyttning det året. Nyckeltalen är baserade på en mindre totalyta 2016 och tidigare.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter samt ränteintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll, övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	8 741	6 803	9 286	8 561	9 451
Resultat efter finansiella poster	-4 090	-7 358	-1 915	-2 156	-974
Soliditet	98%	98%	98%	99%	21%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		8 741 030
Rörelsekostnader	-	12 870 490
Finansiella poster		39 389
Årets resultat		-4 090 072
Planerat underhåll	+	343 756
Avskrivningar	+	4 437 226
Årets sparande		690 910
Årets sparande per kvm total yta		45

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 812 661	205 892 639	11 226 968	9 113 282	-7 371 847
Reservering till fond 2020			2 915 000	-2 915 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-343 756	343 756	
Balanserad i ny räkning				-7 371 847	7 371 847
Årets resultat					-4 090 072
Belopp vid årets slut	1 812 661	205 892 639	13 798 212	-829 809	-4 090 072

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-829 809
Årets resultat	-4 090 072
	-4 919 881

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 741 435
Årets resultat	-4 090 072
Reservering till underhållsfond	-2 915 000
Ianspråktagande av underhållsfond	343 756
Summa till stämmans förfogande	-4 919 881

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-4 919 881
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 741 030	6 802 714
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 317 356	-6 583 275
Övriga externa kostnader	Not 3	-606 904	-477 309
Planerat underhåll		-343 756	-2 782 399
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-165 248	-119 423
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 437 226	-4 310 265
Summa rörelsekostnader		<u>-12 870 490</u>	<u>-14 272 671</u>
Rörelseresultat		-4 129 460	-7 469 957
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	39 965	115 095
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-576</u>	<u>-3 450</u>
Summa finansiella poster		39 389	111 645
Resultat efter finansiella poster		-4 090 072	-7 358 312
Skatt på årets resultat		0	-13 535
Årets resultat		-4 090 072	-7 371 847

**HSB Bostadsrättsförening Tärnan i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	204 670 770	208 966 746
Inventarier och maskiner	Not 8	<u>1 553 750</u>	<u>1 695 000</u>
		206 224 520	210 661 746
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Andra långfristiga fordringar	Not 10	<u>433 514</u>	<u>780 338</u>
		434 014	780 838
Summa anläggningstillgångar		<u>206 658 534</u>	<u>211 442 584</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 516 765	1 293 878
Fordringar hos koncernföretag		240 715	339 076
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 051 084	5 749 998
Placeringskonto HSB Stockholm		4	4
Övriga fordringar	Not 11	292 819	287 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>311 679</u>	<u>84 130</u>
		8 413 067	7 754 222
Kortfristiga placeringar	Not 13	5 000 000	5 000 000
Kassa och bank	Not 14	141 883	142 783
Summa omsättningstillgångar		<u>13 554 950</u>	<u>12 897 005</u>
Summa tillgångar		<u>220 213 484</u>	<u>224 339 589</u>

**HSB Bostadsrättsförening Tärnan i Stockholm**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 812 661	1 812 661
Upplåtelseavgifter	205 892 639	205 892 639
Yttre underhållsfond	13 798 212	11 226 968
	<u>221 503 512</u>	<u>218 932 268</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-829 809	9 113 282
Årets resultat	-4 090 072	-7 371 847
	<u>-4 919 881</u>	<u>1 741 435</u>
Summa eget kapital	<u>216 583 631</u>	<u>220 673 703</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	756 416	318 572
Övriga skulder	Not 15 857 288	766 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 2 016 149	2 580 527
	<u>3 629 853</u>	<u>3 665 886</u>
Summa skulder	3 629 853	3 665 886
Summa eget kapital och skulder	<u>220 213 484</u>	<u>224 339 589</u>

**HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-4 090 072	-7 358 312
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 437 226	4 310 265
Skatt på årets resultat	0	-13 535
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>347 154</u>	<u>-3 061 582</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-658 844	6 140 122
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-36 034</u>	<u>-146 342</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-347 724</u>	<u>2 932 198</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-335 663
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	<u>-1 352 094</u>	<u>5 496 825</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 352 094</u>	<u>5 161 162</u>
Årets kassaflöde	-1 699 818	8 093 360
Likvida medel vid årets början	10 892 786	2 799 425
Likvida medel vid årets slut	9 192 968	10 892 786

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,6% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 6,67% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Bostadsrättsförening Tappan i Stockholm**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Hyror	8 346 769	6 264 728
Övriga intäkter	394 261	537 986
	8 741 030	6 802 714
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 261 951	1 114 392
Reparationer	2 126 923	1 359 795
El	660 277	627 649
Uppvärmning	836 985	929 739
Vatten	227 808	216 794
Sophämtning	338 392	266 652
Fastighetsförsäkring	207 798	188 907
Kabel-TV och bredband	401 747	469 628
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	747 779	976 433
Förvaltningsarvoden	475 801	398 226
Övriga driftkostnader	31 895	35 059
	7 317 356	6 583 275
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	34 434	81 102
Förbrukningsinventarier och varuinköp	100 658	43 688
Administrationskostnader	96 679	123 871
Extern revision inkl. rådgivning	77 735	117 154
Konsultkostnader	245 157	59 093
Medlemsavgifter	52 242	52 402
	606 904	477 309
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	118 163	86 860
Föreningsvald revisor	5 000	5 000
Övriga arvoden	4 000	0
Sociala avgifter	37 885	27 563
Pensionskostnader och förpliktelser	200	0
	165 248	119 423
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 414	2 298
Ränteintäkter skattekonto	0	41 503
Ränteintäkter HSB bunden placering	20 666	11 839
Övriga ränteintäkter	16 885	59 455
	39 965	115 095
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Övriga räntekostnader	576	3 450
	576	3 450

**HSB Bostadsrättsförening Tappan i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	256 802 779	248 492 608
Anskaffningsvärde mark	2 325 700	2 325 700
Årets investeringar	0	8 310 171
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	259 128 479	259 128 479
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-50 161 733	-45 992 719
Årets avskrivningar	-4 295 976	-4 169 015
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 457 709	-50 161 733
Utgående bokfört värde	204 670 770	208 966 746
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	140 000 000	140 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	202 000 000	202 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	15 200 000	15 200 000
Summa taxeringsvärde	395 200 000	395 200 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	2 425 440	2 425 440
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 425 440	2 425 440
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-730 440	-589 190
Årets avskrivningar	-141 250	-141 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-871 690	-730 440
Bokfört värde	1 553 750	1 695 000
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga finansiella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärde	780 338	6 277 163
Årets investeringar	-346 824	-5 496 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	433 514	780 338

**HSB Bostadsrättsförening Tappan i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 164	1 164
Skattefordran	291 655	285 972
	292 819	287 136
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	309 741	84 130
Upplupna intäkter	1 938	0
	311 679	84 130
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 13 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	5 000 000	3 000 000
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	0	2 000 000
	5 000 000	5 000 000
Not 14 Kassa och bank		
Handkassa	17 660	17 660
Nordea	124 223	125 123
	141 883	142 783
Not 15 Övriga skulder		
Depositioner	35 826	35 826
Momsskuld	821 462	730 961
	857 288	766 787
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 262 671	1 292 846
Övriga upplupna kostnader	753 478	1 287 681
	2 016 149	2 580 527

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



HSB Bostadsrättsförening Tappan i Stockholm

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Vi bedömer att påverkan av Covid-19 på föreningen kommer att avse minskade hyresintäkter under 2021, men föreningen för en löpande dialog med berörda hyresgäster och strävar efter en långsiktig hållbar lösning.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

.....
Johan Börjesson
Ordförande

.....
Håkan Johnsson

.....
Ninke Liebert

.....
LeeFee Li-Strand

.....
Andreas Lönnroth

.....
Lennart Andersson

.....
Urban Johansson

.....
Michaela Thunell

.....
Måns Ågevik

.....
Ann-Christin Blom

.....
Arne Brovig
HSB ledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

.....
Pierre Helsén
Föreningsvald revisor

.....
Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING TÄPPAN I STOCKHOLM 702002-4217 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-06 13:28:37 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN BÖRJESSON

Datum

Johan Börjesson
Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-06 12:53:55 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Klas Håkan Johnsson

Datum

Håkan Johnsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-06 13:11:02 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NINKE LIEBERT

Datum

Ninke Liebert

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-06 12:19:32 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LEEFEE LI-STRAND

Datum

LeeFee Li-Strand

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-06 12:18:59 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Andreas Magnus Lönnroth

Datum

Andreas Lönnroth

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-06 12:37:43 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LENNART ANDERSSON

Datum

Lennart Andersson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-06 13:54:28 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: URBAN JOHANSSON

Datum

Urban Johansson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID**2021-05-06 12:20:49 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: MICHAELA THUNELL

Datum

Michaela Thunell

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID**2021-05-06 12:20:05 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Måns Ågevik

Datum

Måns Ågevik

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID**2021-05-06 13:03:46 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN BLOM

Datum

Ann-Christin Blom

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID**2021-05-06 12:56:50 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Arne Georg Brovig

Datum

Arne Brovig

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige**Signerat med Svenskt BankID****2021-05-06 20:11:48 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

PIERRE HELSÉN 195110230256 Sverige**Signerat med Svenskt BankID****2021-05-06 14:04:10 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: PIERRE HELSÉN

Datum

Pierre Helsén

195110230256

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm, org.nr 702002-4217

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm för år 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 december 2020 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Våra 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 revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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
- 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Pierre Helsén
Föreningsvald revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

2021-05-06 20:13:00 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

PIERRE HELSÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PIERRE HELSÉN

Pierre Helsén

2021-05-06 17:10:08 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post



Fullmakt föreningsstämma

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2021-01-01 tom 2021-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2021-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

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

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.

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.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor