ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm

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 Stockholms 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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm med säte i Stockholm org.nr. 702002-4217 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-07-28.

Föreningen äger och förvaltar
Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholms kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Täppan 1	1956-11-24	1961
Totalt 1 objekt		

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Det ingår en gemensam tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavarnas underhållsskyldighet. I medlemmarnas privata försäkringar behöver därmed inte bostadsrättstillägget i hemförsäkring ingå. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-02-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
14	Lokaler	4246
151	Bostadsrätter	11066
143	Parkeringar och garageplatser	0
Totalt 308 objekt		**15312**

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johan Börjesson	Ordförande
Arne Brovig	HSB-Ledamot
Urban Johansson	Ledamot
Lennart Andersson	Ledamot
Andreas Lönnroth	Ledamot
Håkan Johnsson	Ledamot
Måns Ågevik	Ledamot
Ann-Christin Blom	Ledamot
Ninke Liebert	Ledamot
Leefee Li-Strand	Ledamot
Michaela Thunell	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Håkan Johnsson, Johan Börjesson, Måns Ågevik, Leefee Li-Strand, två i förening.

Firman tecknas även av hela styrelsen.

Revisorer har varit: Pierre Helsén som ordinarie föreningsvald revisor och Anders Nordén som suppleant föreningsvald revisor, samt Ella Bladh från Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Valberedning har varit: Birgitta Sigge (sammankallande) och Martin Goliath, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02. På stämman deltog 44 medlemmar varav 4 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-06-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2003	Stambyte
2005	Upprustning av tätskikt på innergård
2011	Byte av fläktsystem och energibesparing
2013	Installation av nytt passagesystem
2014	Renovering av garage
2016	Ny tvättstuga inkl. maskinpark
2016	Uppgradering av elstammarna
2016	Byte av hissar
2016	Byggnation av nya förråd
2016-2017	Byte av tak och fönster samt balkonginglasning
2017	Nya elstigare/femledarsystem
2017	Renovering av fasad inkl. tilläggsisolering
2018	Upprustning av cykelskjul
2018	Målning av trapphus och hisshallar
2019	Upprustning av innergården inklusive belysning
2019	Obligatorisk ventilationskontroll
2019	Nya värmepumpar
2021	Stamspolning lägenheter och hyreslokaler
2022	Renovering av garageramp
2022	Utbyte och upprustning av utrustning på gården

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2021-2022	Utbyte och upprustning av utrustning på gården
2022	Installation av ytterligare elbilsplatser
2023	Renovering av tak
2024	Fasadupprustning i arkad samt trappan mellan gården och Gotlandsgatan

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 206 och under året har det tillkommit 9 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 205.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	128	283	45	−17	227
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	117	127	105	108	98
Driftskostnad, kr/kvm	519	468	521	430	307
Årsavgifter, kr/kvm	0	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	651	757	566	444	606
Nettoomsättning, tkr	9 974	11 595	8 741	6 803	9 286
Resultat efter finansiella poster, tkr	−3 297	−1 924	−4 090	−7 358	−1 915
Soliditet, %	98	99	98	98	98

Sparande:
Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:
Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:
Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna
Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:
Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:
Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Totala intäkter:
Definition: Totala intäkter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan) och lokalyta.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	1 812 661	0	0	1 812 661
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	205 892 639	0	0	205 892 639
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	12 225 352	0	−225 107	12 000 245
S:a bundet eget kapital, kr	**219 930 652**	**0**	**−225 107**	**219 705 545**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	−3 347 021	−1 923 686	225 107	−5 045 600
Årets resultat, kr	−1 923 686	1 923 686	−3 296 747	−3 296 747
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**−5 270 707**	**0**	**−3 071 640**	**−8 342 347**
S:a eget kapital, kr	**214 659 945**	**0**	**−3 296 747**	**211 363 198**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 655 120 kr samt ianspråktagande skett med 880 227 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	−5 270 707
Årets resultat, kr	−3 296 747
Reservation till underhållsfond, kr	-655 120
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	880 227
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**−8 342 347**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**−8 342 347**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 973 690	11 595 105
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 641 068	-6 752 735
Övriga externa kostnader	Not 3	-312 756	-405 390
Planerat underhåll		-880 227	-1 884 861
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-102 955	-138 084
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 376 443	-4 376 475
Summa rörelsekostnader		-13 313 449	-13 557 545
Rörelseresultat		**-3 339 758**	**-1 962 440**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	43 011	39 576
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	0	-821
Summa finansiella poster		43 011	38 755
Årets resultat		**-3 296 747**	**-1 923 686**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	196 200 352	200 435 545
Inventarier och maskiner	Not 8	1 271 250	1 412 500
Pågående nyanläggningar	Not 9	295 376	0
		197 766 978	201 848 045
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Andra långfristiga fordringar	Not 11	433 514	433 514
		434 014	434 014
Summa anläggningstillgångar		198 200 992	202 282 059
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 008 041	6 335 123
Fordringar hos koncernföretag		317 117	476 930
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 202 401	2 468 265
Övriga fordringar	Not 12	30 415	288 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	405 244	393 083
		9 963 219	9 961 690
Kortfristiga placeringar	Not 14	7 000 000	5 000 000
Kassa och bank	Not 15	139 483	140 683
Summa omsättningstillgångar		17 102 702	15 102 373
Summa tillgångar		**215 303 695**	**217 384 432**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		1 812 661	1 812 661
Upplåtelseavgifter		205 892 639	205 892 639
Yttre underhållsfond		12 000 245	12 225 352
		219 705 545	219 930 652
Fritt eget kapital/ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 045 600	-3 347 021
Årets resultat		-3 296 747	-1 923 686
		-8 342 346	-5 270 707
Summa eget kapital		211 363 199	214 659 945
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		704 761	1 286 468
Övriga skulder	Not 16	874 566	533 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 361 169	904 613
		3 940 496	2 724 486
Summa skulder		3 940 496	2 724 486
Summa eget kapital och skulder		**215 303 695**	**217 384 432**

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-3 296 747	-1 923 686
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 376 443	4 376 475
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 079 696	2 452 789
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 732 607	-3 131 447
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 216 010	-905 366
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 028 313	-1 584 024
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-295 376	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-295 376	0
Årets kassaflöde	**4 732 937**	**-1 584 024**
Likvida medel vid årets början	**7 608 948**	**9 192 972**
Likvida medel vid årets slut	**12 341 885**	**7 608 948**

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

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.

Klassificering av skulder till kreditinstitut
Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 519 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Hyror	8 408 050	9 897 524
	Övriga intäkter	1 565 640	1 697 581
	Bruttoomsättning	9 973 690	11 595 105
Not 2	**Drift och underhåll**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 066 247	1 044 556
	Reparationer	1 854 017	1 584 855
	El	796 602	786 685
	Uppvärmning	677 589	721 314
	Vatten	315 819	443 293
	Sophämtning	386 936	308 481
	Fastighetsförsäkring	239 054	209 515
	Kabel-TV och bredband	335 011	356 868
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 399 369	752 309
	Förvaltningsarvoden	549 959	526 430
	Övriga driftkostnader	20 466	18 428
		7 641 068	**6 752 735**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Bevakningskostnader	32 035	30 553
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 576	5 314
	Administrationskostnader	151 397	161 422
	Extern revision	61 655	61 575
	Konsultkostnader	8 001	83 434
	Medlemsavgifter	58 092	63 093
		312 756	**405 390**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	70 473	100 878
	Revisionsarvode	5 000	5 000
	Övriga arvoden	4 000	0
	Sociala avgifter	23 282	32 206
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	0
		102 955	**138 084**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 792	1 062
	Ränteintäkter HSB bunden placering	40 089	22 628
	Övriga ränteintäkter	1 130	15 886
		43 011	**39 576**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Övriga räntekostnader	0	821
		0	**821**

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 7	**Byggnader och mark**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	256 802 779	256 802 779
	Anskaffningsvärde mark	2 325 700	2 325 700
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**259 128 479**	**259 128 479**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-58 692 934	-54 457 709
	Årets avskrivningar	-4 235 193	-4 235 225
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-62 928 127**	**-58 692 934**
	Utgående bokfört värde	**196 200 352**	**200 435 545**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	166 000 000	140 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	56 000 000	38 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	290 000 000	202 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	61 000 000	15 200 000
	Summa taxeringsvärde	**573 000 000**	**395 200 000**
Not 8	**Inventarier och maskiner**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	2 425 440	2 425 440
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 425 440**	**2 425 440**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-1 012 940	-871 690
	Årets avskrivningar	-141 250	-141 250
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 154 190**	**-1 012 940**
	Bokfört värde	**1 271 250**	**1 412 500**
Not 9	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Årets investeringar i nya laddstolpar	295 376	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**295 376**	**0**
Not 10	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	Ingående anskaffningsvärde	500	500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**500**	**500**
	Andel i HSB Stockholm	500	500

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 11	**Övriga finansiella anläggningstillgångar**		
	Ingående anskaffningsvärde	433 514	433 514
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	433 514	433 514
Not 12	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	1 621	1 164
	Skattefordran	28 794	287 125
		30 415	**288 289**
Not 13	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	391 303	391 145
	Upplupna intäkter	13 941	1 938
		405 244	**393 083**

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 14	**Kortfristiga placeringar**		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	5 000 000	5 000 000
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	2 000 000	0
		7 000 000	**5 000 000**
Not 15	**Kassa och bank**		
	Handkassa	17 660	17 660
	Nordea	121 823	123 023
		139 483	**140 683**
Not 16	**Övriga skulder**		
	Depositioner	35 826	35 826
	Momsskuld	838 740	587 703
	Källskatt	0	-90 123
		874 566	**533 406**
Not 17	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 602 381	582 255
	Övriga upplupna kostnader	758 788	322 358
		2 361 169	**904 613**

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

Noter		2022-12-31	2021-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

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
Av föreningen vald revisor

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.

Deltagare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING TÄPPAN I STOCKHOLM 702002-4217
Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2023-05-21 14:23:53 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN BÖRJESSON

Datum

Johan Börjesson
Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2023-05-21 14:24:50 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Klas Håkan Johnsson

Datum

Håkan Johnsson
Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2023-05-19 12:30:19 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: NINKE LIEBERT

Datum

Ninke Liebert
Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2023-05-19 11:38:16 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: LEEFEE LI-STRAND

Datum

Leefe Li-Strand
Styrelseledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2023-05-19 11:34:27 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Andreas Magnus Lönnroth

Datum

Andreas Lönnroth
Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2023-05-19 13:03:46 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: LENNART ANDERSSON

Datum

Lennart Andersson
Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID | *2023-05-21 08:21:18 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: URBAN JOHANSSON | Datum

Urban Johansson
Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID | *2023-05-19 12:27:54 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: MICHAELA THUNELL | Datum

Michaela Thunell
Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID | *2023-05-19 11:07:15 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Måns Ågevik | Datum

Måns Ågevik
Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID | *2023-05-20 22:21:47 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN BLOM | Datum

Ann-Christin Blom

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID | *2023-05-19 12:00:18 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Arne Georg Brovig | Datum

Arne Brovig
HSB-Ledamot

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID | *2023-05-21 14:32:55 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh | Datum

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

PIERRE HELSÉN

Signerat med Svenskt BankID	*2023-05-19 16:23:34 UTC*
Namn returnerat från Svenskt BankID: PIERRE HELSÉN	Datum
Pierre Helsén	
	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 2022.

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 2022 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 revisionssed 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 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 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. 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 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.

Signerat 2023-05-21 14:33:16 UTC Oneflow ID 4953528 Sida 1 / 4

- 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 2022 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:

Signerat 2023-05-21 14:33:16 UTC Oneflow ID 4953528 Sida 2 / 4

- 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

Signerat 2023-05-21 14:33:16 UTC Oneflow ID 4953528 Sida 3 / 4

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

2023-05-21 14:33:16 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

PIERRE HELSÉN

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PIERRE HELSÉN

Pierre Helsén

2023-05-19 16:19:03 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Motion 1.

Enligt tidigare information från styrelsen ska endast bilar resp. motorcyklar/mopeder stå på plaser avsedda för resp. fordonsslag.
Idag finns flera exempel där det finns bil + moped/vespa på bilplats, cykel + bil på bilplats, flyttkartonger+ bil på bilplats och cyklar är fastkedjade i räcken.

Förslag:
Se till att reglerna följs. (Om inte så kan reglerna lika gärna slopas).

Marianne Carlberg

Styrelsen har noterat detta och kommer att beställa rensning som ska ombesörjas av HSB fastighetsförvaltning.

Med det anser styrelsen att motionen är besvarad.

Motion 2.

Vår hemsida behöver uppdateras.

Mycket av den information som finns där är inaktuell och felaktig.

Förslag uppdatera hemsidan så att informationen som finns där är aktuell

Några exempel på sådant som finns på hemsidan som behöver uppdateras:

- Senaste Täppanblad som finns på hemsidan är nr 5 från år 2020 – publicera Täppanbladen varefter de skrivs
- Takprojektet – uppdatera med aktuell information från arbetet på taket
- Föreningen – här finns gammal information som behöver uppdateras. Senaste årsredovisningen som finns här är t.ex. från år 2016
- Medlemmar – här finns felaktig information om att vi har ett lusthus som är bokningsbart

Marianne Carlberg

Motionären påtalar att hemsidorna är dåligt uppdaterad.

Styrelsen ser över hemsidorna i syfte att uppdatera och tydliggöra hur informationen uppdateras.

Med det föreslår styrelsen att motionen anses besvarade.

Motion 3.

Lås till Återvinningsrummet
Då det visat sig ett antal gånger, att obehöriga kommer in på nätter och röjer omkring i vårt återvinningsrum med påföljden att det som en gång låg i behållarna, nu blir utslängt på marken. Där samlas sedan mer och mer sopor och skräp.
För att förhindra obehöriga, motioneras här om att installera kodlås där endast vi boende med bricka kan öppna dörren in till återvinningsrummet. Därmed slipper vi obehöriga, och får bibehålla ett fint, fungerande och städat återvinningsrum.

Anne-Marie Wahl

Styrelsen har tidigare utrett möjligheten att installera en brickläsare vid dörren in till återvinningsrummet. Med tanke på rummets konstruktion med glest satta brädor så visade sig detta vara komplicerat att genomföra och skulle snarare leda till att obehöriga försöker sig på att med våld bryta sig in i rummet. Därmed beslutade styrelsen att inte genomföra detta. Däremot uppmanar vi föreningens medlemmar att vara vaksamma med vilka man släpper in i miljörummet.

Styrelsen yrkar på avslag på motion.

Motion 4.

Belysning vid Grindarna
Installera någon form av vacker belysning vid grindarna, entrén Bjurholmsgatan 10-16. Vi hade tidigare ledlister längs med väggarna men vilka inte längre verkar finnas. Det är dunkelt och mörkt där vid mörker och drar därmed till sig obehöriga att kättra över grind och mur.

Anne-Marie Wahl

Styrelsen utreder möjligheten att installera lämplig belysning vid grinden in till gården. Motionen anses besvarad.

Motion 5.

Väggar vid Grindarna
Väggarna vid utfarten till grindarna är spruckna och traskiga. Dessa skulle man kunna laga med puts för att få en snyggare entré till fastigheten.

Anne-Marie Wahl

Styrelsen utvärderar behovet av att putsa upp väggarna vid grindarna.

Motionen anses besvarad.

Motion 6.

Grovstädning
Schemalägg en mer noggrann och ordentlig städning en till två gånger per år i samtliga utrymmen i fastigheten så att det blir ordentligt rent och välputsat.
Rengör hissarnas alla ytor, speglar i entréer, portar, dörrar, golv, lister, bastu, tvättstuga, gången mellan uppgångarna, gemensamhetslokalen, garaget, väggar, källarförråd, kakelväggar, dörrar, fönster mm.
Gör gärna ett nytt försök med en annan metod än högtryckstvätt av mark och väggar utvändigt eftersom smutsen inte försvann vid ett försök.

Anne-Marie Wahl

Styrelsen undersöker möjligheterna att genomföra regelbundna grovstädningar av fastigheten.

Styrelsen undersöker även om det finns andra städmetoder lämpliga för arkaden.

Med tanke på att vi bor i ett flerfamiljehus med över 200 medlemmar anser vi att befintlig städning genomförs på en adekvat nivå. Vi har tittat på möjligheten att utöka städningen men kom fram till att det inte var ekonomiskt försvarbart att göra den förändringen i dagsläget pga andra ökade kostnader för föreningen.

Styrelsen kommer undersöka möjligheten att tillsätta en intern städgrupp.

Motionen anses besvarad.

Motion 7.

Upphandla ny Städfirma
Upphandla en ny städfirma och tillsätt en frivillig grupp av boende (finns många frivilliga) som kontrollerar att det som upphandlats, utförs enligt avtal och uppdrag. Uppdraget skall utformas så att ytor blir sopade, städade och rena, inte bara moppa golv utan även putsa väggar och ytor där det behövs. Städa allmänutrymmen såsom bastu, gemensamhetslokalen, tvättstuga, sopa gården, trappor, vid entréer mm.

Anne-Marie Wahl

Styrelsen anser inte att det finns behov eller tillräckligt med skäl för att handla upp en ny städfirma.

Styrelsen yrkar på avslag på motion.

Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....….....

att företräda bostadsrättshavaren .....….....

Lägenhetsnummer ..... i brf ……....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) ……

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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