



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Tuppen i Norrköping

Org.nr. 716402-5798

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-09-01 - 2019-08-31

föreningens 35:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018/2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 15 februari 2019. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 november 2018.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Martin Börjesson	ordförande	
Sasa Mehicevic	vice ordförande	
Per Olof Nyholm	sekreterare	i tur att avgå
Elsy Sundström	studieorganisatör, ledamot	i tur att avgå
Maria Harnesk	ledamot	
Maud Sjögren	ledamot	i tur att avgå
Carl-Johan Svensson	ledamot utsedd av HSB	

Firmatecknare har varit Martin Börjesson, Maria Harnesk, Per Olof Nyholm, Carl-Johan Svensson två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Per-Åke Andersson med Elisabeth Stenman som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

cc



HSB – där möjligheterna bor

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Martin Börjesson och Per Olof Nyholm som fullmäktigeledamöter till HSB Östras föreningsstämma samt Elsy Sundström och Maria Harnesk som suppleanter.

Valberedning

Valberedningen har varit Johan Muda (sammankallande) och Ulf Pettersson.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna kv. Asken 40, i Norrköpings kommun med adress Vattengatan 2, Garvaregatan 33-35, Bråddgatan 23-31 och Tunnbindaregatan 28-32, samt tomtmarken Vintern 9 som används som parkeringsplats. Husen färdigställdes år 1985-86 och innehåller 189 bostäder om 13 838,5 m², 6 st. hyreslokaler om 2 730 m², och 90 st. garageplatser samt 23 parkeringsplatser utomhus.

Lokaler:

Norrköpings Kommun hyr av föreningen 2 371m² lokalyta där hemtjänst och förskoleverksamhet bedrivs.

Gymnastiksalen på Bråddgatan 29 hyr föreningen ut till Kunskapsskolan.

Hårvårdssalongen Le Coq hyr lokaler på Vattengatan 2. Telia har två master på fastigheten.

På Bråddgatan 29 finns övernattningsrum, som kan hyras av medlemmarna.

Lägenhetsfördelning:

8 st.	1 rum och kök
4 st.	1,5 rum och kök
116 st.	2 rum och kök
12 st.	2,5 rum och kök
34 st.	3 rum och kök
15 st.	4 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

<i>Åtgärd</i>	<i>År</i>
Montage av nätväggar i garaget.	1998
Målning av yttertak.	2001
Modernisering av hissar.	1999-2008
Byte av armaturer med rörelsevakter i trapphusen för att minska föreningens elförbrukning.	2007-2008
Omfattande ombyggnad och lokalanpassningar för Norrköpings kommun som bedriver förskola och hemtjänst.	
Samt ombyggnad av tvättstugor och utbyte av tvättutrustning.	2011-2013
Inklädnad av fönster, etapp 1, omfattande Vattengatan 2 samt Garvaregatan 33 och 35 samt höjning av rännalar på delar av taket, etapp 1.	2013-2014
Omfattande ventilationsarbeten har avslutats.	
OVK-besiktning är genomförd och godkänd.	
Inklädnad av fönster, etapp 2, omfattande Bråddgatan 23, 25, 27 och 29, samt höjning av rännalar på delar av taket, etapp 2. Byte torktumlare.	2014-2015

ae



HSB – där möjligheterna bor

Åtgärd

År

Inklädnad av fönster, etapp 3, omfattande Tunnbindaregatan 28, 30, 32.

OVK-besiktning har genomförts. Målning av trä vid entrépartier, byte av garageport, rengöring av fasader, samtliga fasadplåtdörrar har målats, byte av värmeväxlare, byte av tätskikt på en altan.

2015-2016

Takmålning samtliga hus, reling av takbrunnar

2016-2017

Solcellsanläggning och batterirum

2017-2018

Målning av korridorer och entréer

2017-2018

OVK-besiktning

2017-2018

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör

Avtalstyp

HSB Östra

Ekonomisk förvaltning

HSB Boservice

Fastighetsskötsel

Eon

Elavtal

Eon

Fjärrvärme

Com Hem AB

Bredband

Länsförsäkringar

Fastighetsförsäkringar

Vicevärdstjänsten bemannas från HSB Östra.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning utförs löpande under året av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Solcellsanläggningen är uppsatt under verksamhetsåret 2018/2019 och helt driftsatt under september 2018. Det gamla grovsoprummet är ombyggt till batterirum för att kunna samla överskottet av sol-el. Batterier är installerade under april 2019 och då togs även batterirummet i drift. Enligt beslut från Länsstyrelsen beräknas stödet till solcellsanläggningen bli ca 970 tkr. För att utöka tryggheten för de boende har kameraövervakning installerats i garaget och avtal tecknats med larmassistans.

Föreningen har haft kostnader på 344 tkr avseende försäkringsskador, dessa är inte reglerade med försäkringsbolaget ännu.

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

Åtgärd

Belopp

Investering i solcellsanläggning, batterirum

2 008 357 kr

Två nya tvättmaskiner

83 378 kr

Installation kameraövervakning

69 367 kr

Dokumentskåp

31 220 kr

Byte gungor förskolan

4 107 kr

Föreningen har en 40-årig underhållsplan, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Tuppen i Norrköping

Org.nr 716402-5798

Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 252 (249), varav 1 (1) medlem, Norrköpings kommun, innehar 7 (7) lägenheter.

Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Föreningens budget för år 2019/2020 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Ingen höjning av årsavgifterna under 2019/2020 enligt styrelsebeslut.

Ombyggnad av undercentral och renovering av övernattningsrum planeras att utföras under nästa verksamhetsår.

Flerårsöversikt

	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Årsavgifter bostäder, tkr	9 270	9 270	9 270	9 270	9 196
Årets resultat, tkr	3 895	4 404	840	3 657	1 811
Balansomslutning, tkr	123 711	126 837	128 575	128 979	126 772
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	670	670	670	670	665
Driftkostnad, kr/kvm *	497	454	443		
Ränta, kr/kvm	35	29	32		
Lån, kr/kvm	4 799	5 444	5 653		
Fond för yttre underhåll, tkr	5 519	4 890	4 591	7 789	8 305
Likviditet %	104 %	189 %	144 %		
Soliditet %	30 %	26 %	22 %		

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exklusive låneomsättning).

Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning).

Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

*I driftskostnader ingår driftskostnader, övriga externa kostnader samt personalkostnader och arvoden.

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta och lokalyta.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna sänktes 2013-05-01 med 6 % (med anledning av införandet av individuell elavläsning) och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 670 kr/m² exkl. hushållsel.

Garagehyrorna har höjts med 30 kr/månad fr.o.m. 2019-07-01. *cc*



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Tuppen i Norrköping

Org.nr 716402-5798

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 825 990	2 468 001	4 889 520	16 704 502	4 404 040	33 292 053
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				4 404 040	-4 404 040	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			715 000	-715 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-85 149	85 149		0
Årets resultat					3 895 062	3 895 062
Belopp vid årets utgång	4 825 990	2 468 001	5 519 370	20 478 692	3 895 062	37 187 115

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	20 478 692
Årets resultat	3 895 062
Summa till stämmans förfogande	24 373 753

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	24 373 753
-----------------------------------	------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar 



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Tuppen i Norrköping

716402-5798

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 875 872	14 879 161
Övriga rörelseintäkter	3	586 739	453 441
Summa rörelseintäkter		15 462 611	15 332 602
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-7 111 583	-6 502 486
Övriga externa kostnader	5	-956 590	-876 297
Underhåll enligt plan	6	-85 149	-419 333
Personalkostnader och arvoden	7	-174 341	-145 508
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 667 540	-2 501 365
Summa rörelsekostnader		-10 995 204	-10 444 988
Rörelseresultat		4 467 407	4 887 613
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 517	3 607
Räntekostnader och liknande resultatposter		-578 862	-487 180
Summa finansiella poster		-572 345	-483 573
Resultat efter finansiella poster		3 895 062	4 404 040
Årets resultat		3 895 062	4 404 040

Tilläggsupplysning

Årets resultat	3 895 062	4 404 040
Reservering till fond yttre underhåll	-715 000	-718 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	85 149	419 333
Överskott	3 265 211	4 105 373

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan. 



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Tuppen i Norrköping

716402-5798

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2019-08-31	2018-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	113 001 613	112 353 241
Maskiner och inventarier	9	90 413	0
Pågående nyanläggningar	10	0	1 297 381
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		113 092 026	113 650 622
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Andra långfristiga fordringar	12	48 145	70 951
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		48 645	71 451
Summa anläggningstillgångar		113 140 671	113 722 073
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 159	19 261
Övriga fordringar		9 821	1 455
Avräkningskonto HSB Östra		10 074 636	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	469 513	501 318
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		10 570 129	522 034
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	0	5 700 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		0	5 700 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	15	0	6 892 418
<i>Summa kassa och bank</i>		0	6 892 418
Summa omsättningstillgångar		10 570 129	13 114 451
SUMMA TILLGÅNGAR		123 710 800	126 836 524

cc



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Tuppen i Norrköping

716402-5798

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-08-31	2018-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 825 990	4 825 990
Upplåtelseavgifter		2 468 001	2 468 001
Fond för yttre underhåll		5 519 370	4 889 520
Summa bundet eget kapital		12 813 361	12 183 511
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		20 478 692	16 704 502
Årets resultat		3 895 062	4 404 040
Summa fritt eget kapital		24 373 753	21 108 542
Summa eget kapital		37 187 115	33 292 053
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	43 926 733	0
Summa långfristiga skulder		43 926 733	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	17	35 588 317	90 199 611
Leverantörsskulder		4 291 525	958 076
Aktuella skatteskulder		82 764	69 044
Övriga skulder	18	1 103 368	1 097 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 530 979	1 219 852
Summa kortfristiga skulder		42 596 952	93 544 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 710 800	126 836 524

cc

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,6 %

Ombyggnad från lokal till lägenhet 2 %

Solcellsanläggning 5 %

Batterirum 10 % (under år 2018/2019 har avskrivningar gjorts för 5 månader)

Inventarier skrivs av med 20 % per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 104 976 tkr.

2 Nettoomsättning	2018/2019	2017/2018
Årsavgifter	9 270 076	9 270 228
Hyror	5 168 038	5 144 296
Hysesbortfall	-15 910	-11 000
Gästrum / Övernattningsrum	440	12 320
Intäkter el	453 228	463 317
Summa nettoomsättning	14 875 872	14 879 161

3 Övriga rörelseintäkter	2018/2019	2017/2018
Andrahandsuthyrningar	1 940	0
Överlåtelseavgift	17 625	23 536
Pantförskrivningsavgift	13 720	13 027
Bonus från HSB	108 371	39 552
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	31 502	37 626
Återbäring Länsförsäkringar	29 352	28 917
Parkeringsintäkter Qpark	379 124	310 783
Ersättning från försäkringsbolag	5 106	0
Övriga rörelseintäkter	586 739	453 441

4 Driftskostnader	2018/2019	2017/2018
Reparation försäkringsärende	344 494	54 893
Klottersanering	21 985	0
Löpande underhåll	986 819	1 003 049
Elavgifter	931 970	952 669
Uppvärmningsavgifter	1 752 240	1 663 779
Vatten och avlopp	441 988	443 601
Sophämtning	256 917	239 781
Övrig renhållning	17 735	1 701
Försäkringar	191 485	188 282
Kabel-tv och bredband	573 192	505 981
Fastighetsskötsel	898 433	886 507
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	633 853	550 693
Övriga kostnader	60 471	11 549
Summa driftskostnader	7 111 583	6 502 486

5 Övriga externa kostnader	2018/2019	2017/2018
Konstaterade förluster på hyresfordringar	1 836	0
Revisionsarvoden	15 050	16 231
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	389 034	383 382
Avtal vicevårdsuppdrag	226 465	220 703
Övriga förvaltningskostnader	42 529	42 068
Konsultarvoden	127 214	49 730
Medlemsavgift HSB	66 800	66 690
Övriga kostnader, avdragsgilla	9 912	1 918
Möteskostnader	32 692	36 768
Fritidsverksamhet	0	13 128
Överlåtelseavgift	31 345	36 563
Juridisk konsult	11 828	2 188
Kreditupplysning	0	2 750
Inkasso	1 885	4 177
Summa övriga externa kostnader	956 590	876 297

6 Underhåll enligt plan	2018/2019	2017/2018
Underhåll enligt plan	85 149	419 333
Summa underhåll enligt plan	85 149	419 333

7 Personalkostnader och arvoden	2018/2019	2017/2018
Arvode styrelse	117 400	90 200
Arvode föreningsvald revisor	11 500	6 550
Övriga arvoden	10 201	18 301
Sociala avgifter	35 240	30 457
Summa personalkostnader och arvoden	174 341	145 508

Föreningen har ingen anställd personal. 

8 Byggnader och mark	2019-08-31	2018-08-31
----------------------	------------	------------

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2105	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1985	

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	156 323 784	156 323 784
Ingående anskaffningsvärde mark	7 100 000	7 100 000
Årets investering byggnader, solcellsanläggning och batterirum	2 008 357	0
Årets omklassificering, solcellsanläggning och batterirum	1 297 381	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 729 522	163 423 784

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-51 070 544	-48 569 179
Årets avskrivningar	-2 657 366	-2 501 365
Utgående ackumulerad avskrivning	-53 727 910	-51 070 544

Utgående redovisat värde

	113 001 613	112 353 241
--	--------------------	--------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	122 000 000	101 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	27 000 000	23 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	86 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	11 800 000	7 300 000
Totalt taxeringsvärde	246 800 000	165 700 000

Fastighetsbeteckning: Asken 40 och Vintern 9

9 Maskiner och inventarier	2019-08-31	2018-08-31
----------------------------	------------	------------

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	184 624	184 624
Årets investeringar	100 587	0
Utgående anskaffningsvärde	285 211	184 624

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ack avskrivningar inventarier	-184 624	-184 624
Årets avskrivning enligt plan	-10 174	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-194 798	-184 624

Utgående redovisat värde

	90 413	0
--	---------------	----------

10 Pågående nyanläggningar	2019-08-31	2018-08-31
Ingående värde	1 297 381	0
Omklassificering (till byggnader)	-1 297 381	0
Årets investering (solceller, batterirum)	0	1 297 381
Utgående redovisat värde	0	1 297 381
11 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2019-08-31	2018-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
12 Andra långfristiga fordringar	2019-08-31	2018-08-31
Moms för jämkning ombyggnad	48 145	70 951
Summa andra långfristiga fordringar	48 145	70 951
13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna intäkter	157 607	171 477
Förutbetald kabel-tv/bredband	45 658	45 650
Förutbetalad försäkring	112 108	111 408
Övriga förutbetalda kostnader	154 140	172 783
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	469 513	501 318
14 Övriga kortfristiga placeringar	2019-08-31	2018-08-31
Räntebärande konto HSB	0	5 700 000
Summa kortfristiga placeringar	0	5 700 000
15 Kassa och bank	2019-08-31	2018-08-31
Swedbank	0	6 892 418
Summa kassa och bank	0	6 892 418

16 Skulder till kreditinstitut

2019-08-31

2018-08-31

Låneinstitut

Ränta Konv datum

Stadshypotek AB	1,09	2024-06-01	3 217 026	3 251 342
Stadshypotek AB	0,529	2019-09-03	4 493 240	6 493 240
Stadshypotek AB	0,52	2019-09-30	11 279 584	11 398 004
Stadshypotek AB	1,01	2021-12-30	10 734 100	10 846 500
Stadshypotek AB	1,01	2021-12-30	7 332 982	7 411 410
Stadshypotek AB	0,52	2019-09-30	6 412 500	6 840 000
Stadshypotek AB	0,529	2019-09-03	0	833 276
Stadshypotek AB	1,01	2021-12-30	16 327 464	16 498 432
Stadshypotek AB	1,09	2024-06-01	6 645 654	6 716 542
Stadshypotek AB	0,529	2019-09-03	4 000 000	6 625 365
Stadshypotek AB	0,529	2019-09-03	9 072 500	9 168 000
Stadshypotek AB			0	4 117 500

79 515 050

90 199 611

Nästa års amortering beräknas uppgå till

3 177 616

3 592 800

Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till

32 410 701

86 606 811

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

43 926 733

0

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till

12 710 464

14 371 200

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)

63 626 970

72 235 611

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

133 073 000

133 073 000

Summa ställda säkerheter

133 073 000

133 073 000

17 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

2019-08-31

2018-08-31

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)

3 177 616

3 592 800

Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)

32 410 701

86 606 811

Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut

35 588 317

90 199 611

18 Övriga skulder

2019-08-31

2018-08-31

Momsskuld

264 969

259 489

Lokalhyresgäst underhållsfond

838 399

838 399

Summa övriga kortfristiga skulder

1 103 368

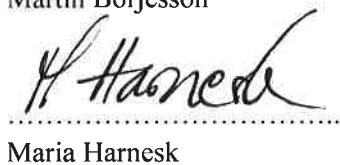
1 097 888

19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna arvoden	137 900	112 750
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	34 864	27 982
Upplupna räntekostnader	73 006	46 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	102 585	53 184
Förutbetalda hyror och avgifter	1 182 623	979 352
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 530 979	1 219 852

Norrköping *21 OKT 2019*


Martin Börjesson


Per-Olof Nyholm


Maria Harnesk

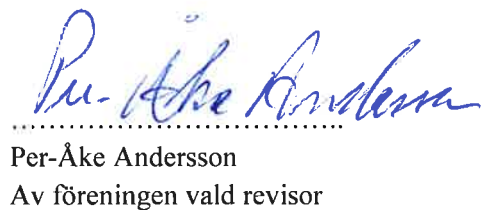

Carl-Johan Svensson


Elsy Sundström


Sasa Mehicevic


Maud Sjögren

Vår revisionsberättelse har lämnats *28/10-2017*


Per-Åke Andersson
Av föreningen vald revisor


Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tuppen i Norrköping, org.nr. 716402-5798

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **HSB Brf Tuppen i Norrköping** för år 2018-09-01 – 2019-08-31

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för **HSB Brf Tuppen i Norrköping** för år 2018-09-01 – 2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 28/10 2019



Christina Cederlöf

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Per-Åke Andersson

Av föreningen vald revisor