



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Tuppen i Norrköping

Org.nr. 716402-5798

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-09-01 - 2020-08-31

föreningens 36:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019/2020

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 28 november 2019.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

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

Firmatecknare har varit Martin Börjesson, Maud Sjögren, 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 Emil Paulin som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.



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 Sofie Bergeling (sammankallande) samt Björn Samuelsson 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:

Åtgärd	År
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

cc



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 värmexlars, 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
Investering i solcellsanläggning, batterirum	2018/2019
Installation av två nya tvättmaskiner	2018/2019
Installation kameraövervakning	2018/2019

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 har utförts under våren 2020 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Under året har föreningen fått 908 tkr i stöd till solcellsanläggningen, och en återbetalning på 48 tkr från leverantören gällande batterirummet.

Föreningen har haft kostnader på 1 362 tkr avseende försäkringsskador, dessa är inte reglerade med försäkringsbolaget ännu. Under verksamhetsåret har en upplupen intäkt på 700 tkr bokats upp avseende en av försäkringsskadorna.

Extra amorteringar av lån har gjorts under verksamhetsåret.

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

Åtgärd	Belopp
Renovering av undercentral	2 425 697 kr
Renovering uthyrningsrum	171 250 kr
Ny torktumlare	60 191 kr
Kameraövervakning garage	40 249 kr

Under verksamhetsåret har även komplettering av isolering vindar utförts. Nya gallerförsedda cykelförråd med kameraövervakning har iordningsställts. 



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

Medlemsinformation

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 251 (252), 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 2020/2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Ingen höjning av årsavgifterna under 2020/2021 enligt styrelsebeslut.

Injustering av värmesystem, renovering av uteparkering och laddstolpar planeras att genomföras under nästa verksamhetsår.

Flerårsöversikt

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Årsavgifter bostäder, tkr	9 270	9 270	9 270	9 270	9 270
Årets resultat, tkr	1 559	3 895	4 404	840	3 657
Balansomslutning, tkr	113 904	123 711	126 837	128 575	128 979
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	670	670	670	670	670
Driftkostnad, kr/kvm *	543	497	454	443	
Ränta, kr/kvm	40	35	29	32	
Lån, kr/kvm	4 340	4 799	5 444	5 653	
Fond för yttre underhåll, tkr	3 531	5 519	4 890	4 591	7 789
Likviditet %	99%	104%	189%	144%	
Soliditet %	34%	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

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 825 990	2 468 001	5 519 370	20 478 692	3 895 062	37 187 115
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				3 895 062	-3 895 062	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			718 000	-718 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-2 706 421	2 706 421		0
Årets resultat					1 558 648	1 558 648
Belopp vid årets utgång	4 825 990	2 468 001	3 530 949	26 362 174	1 558 648	38 745 762

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	26 362 174
Årets resultat	1 558 648
Summa till stämmans förfogande	27 920 822

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	27 920 822
-----------------------------------	------------

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Tuppen i Norrköping

716402-5798

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 957 551	14 875 872
Övriga rörelseintäkter	3	1 610 924	586 739
Summa rörelseintäkter		16 568 475	15 462 611
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-7 883 996	-7 111 583
Övriga externa kostnader	5	-930 476	-956 590
Underhåll enligt plan	6	-2 706 421	-85 149
Personalkostnader och arvoden	7	-180 161	-174 341
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 649 550	-2 667 540
Summa rörelsekostnader		-14 350 603	-10 995 204
Rörelseresultat		2 217 871	4 467 407
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	6 517
Räntekostnader och liknande resultatposter		-659 224	-578 862
Summa finansiella poster		-659 224	-572 345
Resultat efter finansiella poster		1 558 648	3 895 062
Årets resultat		1 558 648	3 895 062

Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 558 648	3 895 062
Reservering till fond yttre underhåll	-718 000	-715 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	2 706 421	85 149
Överskott	3 547 069	3 265 211

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

cc



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Tuppen i Norrköping

716402-5798

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2020-08-31	2019-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	109 428 863	113 001 613
Maskiner och inventarier	9	107 190	90 413
Summa materiella anläggningstillgångar		109 536 054	113 092 026
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Andra långfristiga fordringar	11	25 339	48 145
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 839	48 645
Summa anläggningstillgångar		109 561 893	113 140 671
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		52 313	16 159
Övriga fordringar		0	9 821
Avräkningskonto HSB Östra		3 126 900	10 074 636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 163 165	469 513
Summa kortfristiga fordringar		4 342 378	10 570 129
Summa omsättningstillgångar		4 342 378	10 570 129
SUMMA TILLGÅNGAR		113 904 271	123 710 800

cc



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Tuppen i Norrköping

716402-5798

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
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		3 530 949	5 519 370
Summa bundet eget kapital		10 824 940	12 813 361
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		26 362 174	20 478 692
Årets resultat		1 558 648	3 895 062
Summa fritt eget kapital		27 920 822	24 373 753
Summa eget kapital		38 745 762	37 187 115
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	43 349 527	43 926 733
Summa långfristiga skulder		43 349 527	43 926 733
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	28 555 566	35 588 317
Leverantörsskulder		374 880	4 291 525
Aktuella skatteskulder		125 257	82 764
Övriga skulder	15	1 077 827	1 103 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 675 451	1 530 979
Summa kortfristiga skulder		31 808 981	42 596 952
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 904 271	123 710 800

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 %

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	2019/2020	2018/2019
Årsavgifter	9 270 228	9 270 076
Hyrer	5 259 132	5 168 038
Hysesbortfall	-27 960	-15 910
Gästrum / Övernattningsrum	17 220	440
Intäkter el	438 931	453 228
Summa nettoomsättning	14 957 551	14 875 872

3 Övriga rörelseintäkter	2019/2020	2018/2019
Andrahandsuthyrningar	400	1 940
Överlåtelseavgift	30 439	17 625
Pantförskrivningsavgift	20 660	13 720
Bonus från HSB	81 529	108 371
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	36 749	31 502
Övriga ersättningar och intäkter, moms	12 557	0
Återbäring Länsförsäkringar	36 265	29 352
Stöd energikartläggning	35 500	0
Parkeringsintäkter Aimopark	319 907	379 124
Ersättning från försäkringsbolag	1 036 918	5 106
Övriga rörelseintäkter	1 610 924	586 739

cc

4 Driftskostnader	2019/2020	2018/2019
Reparation försäkringsärende	1 362 098	344 494
Klottersanering	4 379	21 985
Löpande underhåll	1 300 664	986 819
Elavgifter	803 662	931 970
Uppvärmningsavgifter	1 294 056	1 752 240
Vatten och avlopp	459 765	441 988
Sophämtning	238 132	256 917
Övrig renhållning	11 829	17 735
Försäkringar	195 271	191 485
Kabel-tv och bredband	559 712	573 192
Snörenhållning	45 740	61 404
Fastighetsskötsel	920 276	837 029
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	643 681	633 853
Förbrukningsinventarier	12 826	41 582
Övriga kostnader	31 905	18 889
Summa driftskostnader	7 883 996	7 111 583

5 Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
Konstaterade förluster på hyresfordringar	0	1 836
Revisionsarvoden	22 437	15 050
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	392 012	389 034
Avtal vicevårdsuppdrag	231 877	226 465
Övriga förvaltningskostnader	32 682	42 529
Konsultarvoden	91 827	127 214
Medlemsavgift HSB	66 800	66 800
Övriga kostnader, avdragsgilla	10 834	9 912
Möteskostnader	30 857	32 692
Överlåtelseavgift	51 099	31 345
Juridisk konsult	0	11 828
Inkasso	51	1 885
Summa övriga externa kostnader	930 476	956 590

6 Underhåll enligt plan	2019/2020	2018/2019
Underhåll enligt plan	2 706 421	85 149
Summa underhåll enligt plan	2 706 421	85 149

7 Personalkostnader och arvoden	2019/2020	2018/2019
Arvode styrelse	136 500	117 400
Arvode föreningsvald revisor	12 400	11 500
Övriga arvoden	2 000	10 201
Sociala avgifter	29 261	35 240
Summa personalkostnader och arvoden	180 161	174 341

Föreningen har ingen anställd personal. 

8 Byggnader och mark	2020-08-31	2019-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2105	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1985	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	159 629 522	156 323 784
Ingående anskaffningsvärde mark	7 100 000	7 100 000
Årets investering byggnader, solcellsanläggning och batterirum	8 700	2 008 357
Årets omklassificering, solcellsanläggning och batterirum	0	1 297 381
Bidrag solcellsanläggning och batterirum	-955 371	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 782 851	166 729 522
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-53 727 910	-51 070 544
Årets avskrivningar	-2 626 079	-2 657 366
Utgående ackumulerad avskrivning	-56 353 988	-53 727 910
Utgående redovisat värde	109 428 863	113 001 613
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	122 000 000	122 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	86 000 000	86 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	11 800 000	11 800 000
Totalt taxeringsvärde	246 800 000	246 800 000

Fastighetsbeteckning: Asken 40 och Vintern 9

9 Maskiner och inventarier	2020-08-31	2019-08-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	285 211	184 624
Årets investeringar	40 249	100 587
Utgående anskaffningsvärde	325 460	285 211
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ackumulerade avskrivningar	-194 798	-184 624
Årets avskrivning enligt plan	-23 471	-10 174
Utgående ackumulerad avskrivning	-218 270	-194 798
Utgående redovisat värde	107 190	90 413

10 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-08-31	2019-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

cc

11 Andra långfristiga fordringar		2020-08-31	2019-08-31
Moms för jämkning ombyggnad		25 339	48 145
Summa andra långfristiga fordringar		25 339	48 145
12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2020-08-31	2019-08-31
Upplupna intäkter		137 412	157 607
Upplupen försäkringsersättning		700 000	0
Förutbetald kabel-tv/bredband		45 658	45 658
Förutbetald försäkring		116 428	112 108
Övriga förutbetalda kostnader		163 667	154 140
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 163 165	469 513
13 Skulder till kreditinstitut		2020-08-31	2019-08-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB	1,090 2024-06-01	3 191 289	3 217 026
Stadshypotek AB*	0,529 2019-09-03	0	4 493 240
Stadshypotek AB	0,551 2020-09-30	11 161 164	11 279 584
Stadshypotek AB	1,010 2021-12-30	10 621 700	10 734 100
Stadshypotek AB	1,010 2021-12-30	7 254 554	7 332 982
Stadshypotek AB	0,551 2020-09-30	5 985 000	6 412 500
Stadshypotek AB	1,010 2021-12-30	16 156 496	16 327 464
Stadshypotek AB	1,090 2024-06-01	6 592 488	6 645 654
Stadshypotek AB	0,662 2020-09-03	1 965 402	4 000 000
Stadshypotek AB	0,662 2020-09-03	8 977 000	9 072 500
*lånet är löst		71 905 093	79 515 050
Nästa års amortering beräknas uppgå till		1 136 442	3 177 616
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		27 419 124	32 410 701
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		43 349 527	43 926 733
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		4 545 768	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		66 222 883	
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		133 073 000	133 073 000
Summa ställda säkerheter		133 073 000	133 073 000
14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2020-08-31	2019-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		1 136 442	3 177 616
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		27 419 124	32 410 701
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		28 555 566	35 588 317
15 Övriga skulder		2020-08-31	2019-08-31
Momsskuld		254 156	264 969
Lokalhyresgäst underhållsfond		823 671	838 399
Summa övriga kortfristiga skulder		1 077 827	1 103 368

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna arvoden	148 900	137 900
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	32 135	34 864
Upplupna räntekostnader	99 924	73 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	180 849	102 585
Förutbetalda hyror och avgifter	1 213 643	1 182 623
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 675 451	1 530 979

Norrköping 2020-10-28

Martin Börjesson

Per-Olof Nyholm

Maria Harnesk

Carl-Johan Svensson

Elsy Sundström

Maud Sjögren

Johan Muda

Vår revisionsberättelse har lämnats

2020-10-28

Per-Åke Andersson

Av föreningen vald revisor

Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige 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 räkenskapsåret 20190901-20200831.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 revisionssed 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tuppen i Norrköping för räkenskapsåret 20190901-20200831 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 28/10 2020



Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Per-Åke Andersson
Av föreningen vald revisor