



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Brf Täppan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomföras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Tappan i Södertälje, 716420-1555 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Städet 3, som färdigställdes 1990 där man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring ASA. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår

Bostäder och lokaler

Samtliga 62 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 4334 kvm. Föreningen har kommersiella lokaler som utnyttjas som affärslokal, kontor till den totala lokalytan 161 kvm. Dessutom interna lokaler som hobbyrum, motionsrum, postrum och Gillestuga. Till fastigheten hör 37 garageplatser varav 11 st. finns i föreningens del i brf Fjärilens garage.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k, Antal, Yta m²
2, 27, 1541
3, 31, 2430
4, 4, 363
Totalt: 62, 4334

Styrelse

Jan Glemdal, Ordförande
Bosse Jerlstrand, Vice Ordförande
Annica Hellströmer, Sekreterare
BengtSture Bengtsson, Styrelseledamot
Joakim Persson, Styrelseledamot
Lars-Gunnar Komheden, Styrelseledamot
Bengt Zetterberg, Styrelseledamot, HSB representant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Ann-Christine Loftén Ullman samt BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund

Valberedning

Valberedningen består av Lars Jonsson sammankallade, Harriet Stenström, Maud Claesson.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 2018-05-04.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

Företag, Uppdrag

HSB Södertälje, Ekonomisk förvaltning
HSB Service Södertälje, Värme, Ventilation
Davens, Trappstädning
Bergvikstväten, Entrémattor
Tvättstugeteknik, Tvättstugor
PW Hiss & El AB, Hissar inklusive besiktning
C-sam, Besiktning och justering av TV-, Data anläggningar
Crawford (Assa Abloy), Service och besiktning av garageportar (krav från Boverket)
JP Brand och Säkerhet AB, Inspektion och översyn av brandutrustning
TrädgårdspraktUtvändig skötsel, snöröjning och trädgårdsarbeten

Anställda

Bengt-Sture Bengtsson vicevärd, men sitter även som ledamot i styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2018-08-31

Årets investeringar

Yttertak utbytt och uppgår till ca 3 milj

Årets planerat underhåll

Kallmangel, 25 tkr
Takfönster, 60 tkr

Prognos, investeringar

ByggnadskomponentUtbyte/renovering

Ventilation, 2019
Renovering Gillestuga, 2019
Fönster, 2030
Stammar, 2035

Prognos, planerat underhåll

Åtgärd, År, Kostnad, tkr

Målning gillestuga, 2019, 90
Takfönster, 2019, 120
Datoriserat låssystem, 2020, 200
Målning trapphus, 2021, 500
Aut tvättmedel tvättstuga, 2021, 100
Datoriserat bokningssystem tvätt, 2022, 100

Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2019.

Medlemsinformation

Under året har 3 överlåtelse skett. Föreningen hade 78 medlemmar vid årets utgång.

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 500 997	-	2 437 553	7 671 624	378 121
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			568 000	-568 000	
Uttag ur yttre fond			-201 227	201 227	
Balanseras i ny räkning				378 121	-378 121
Årets resultat					971 024
Vid årets utgång	11 500 997	-	2 804 326	7 682 972	971 024

Flerårsöversikt

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	Belopp i kr 2014-12-31
Intäkter	4 519 995	4 168 326	4 154 359	4 149 009	4 514 546
Årets resultat	971 024	378 121	-628 869	421 031	-931 163
Soliditet %	44	44	43%	43%	42%
Likviditet %	78	59	91%	166%	147%
Snittränta lån den 31/12 %	0,9%	0,8%	0,8%	0,9%	1,5%
Räntekänslighet %	6,9	6,6	6,8%	7,1%	7,3%
Årsavgift i kr/ kvm	948	948	869	869	948
Skuldsättning i kr/ kvm	6 276	6 021	6 030	6 245	6 416
Sparande i kr/ kvm	469	373			
Energikostnad i kr/ kvm	147	142			

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Årsavgift i kr/ kvm : Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning i kr/ kvm : Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

Sparande i kr/ kvm: Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.

Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		941 339	1 289 977
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		4 519 995	4 168 326
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		909	734
Nya lån		2 049 781	
Minskning av kortfristiga fordringar		22 589	
Ökning av kortfristiga skulder			299 288
Summa årets flöde in		6 593 274	4 468 348
Pengar ut			
Driftskostnader		-1 610 395	-1 895 747
Övriga externa kostnader		-331 373	-181 759
Underhåll enligt plan		-	-201 227
Personalkostnader		-229 326	-180 903
Köp av anläggningstillgångar		-3 070 000	-1 068 750
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-243 586	-235 811
Ökning av kortfristiga fordringar			-52 789
Minskning av kortfristiga skulder		-41 758	-
Amortering av lån		-899 998	-1 000 000
Summa årets flöde ut		-6 426 436	-4 816 986
Summa av kassaflödet		166 838	-348 638
Likvida medel vid årets början		941 339	1 289 977
Likvida medel vid årets slut		1 108 177	941 339

Resultatdisposition

Till Föreningsstämman står följande medel till förfogande

Balanserat ingående resultat	7 682 972
Årets resultat	971 025
Summa	8 653 997

Föreningen har att ta ställning till följande behandling års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	457 000
Balanserat utgående resultat	8 196 997
Summa	8 653 997

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	4 519 995	4 168 326
Summa rörelseintäkter		4 519 995	4 168 326
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 610 395	-1 895 747
Övriga externa kostnader	4	-331 372	-181 759
Underhåll enligt plan		-	-201 227
Personalkostnader och arvoden	6	-229 326	-180 903
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 135 201	-1 095 492
Rörelseresultat		1 213 701	613 198
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		909	734
Räntekostnader och liknande resultatposter		-243 586	-235 811
Resultat efter finansiella poster		971 024	378 121
Årets resultat		971 024	378 121

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	50 645 065	48 678 293
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	74 838	106 811
		<u>50 719 903</u>	<u>48 785 104</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>50 720 403</u>	<u>48 785 604</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		14 402	11 964
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 108 177	941 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	63 790	88 817
		<u>1 186 369</u>	<u>1 042 120</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 186 369</u>	<u>1 042 120</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>51 906 772</u>	<u>49 827 724</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 500 997	11 500 997
Fond för yttre underhåll		2 804 326	2 437 553
		14 305 323	13 938 550
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		7 682 972	7 671 625
Årets resultat		971 025	378 121
		8 653 997	8 049 746
Summa eget kapital		22 959 320	21 988 296
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	16 987 000	26 062 219
		16 987 000	26 062 219
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	11 225 000	1 000 000
Leverantörsskulder		285 280	264 239
Skatteskulder		4 090	5 826
Övriga kortfristiga skulder	11	71 315	54 023
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	374 767	453 121
		11 960 452	1 777 209
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 906 772	49 827 724

Noter

Not 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.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Inventarier skrivs av med 10 - 20 % per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

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

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning per rörelsegren

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	4 110 000	3 767 500
Hyror	362 324	361 182
Övriga intäkter	47 671	39 652
Summa	4 519 995	4 168 334

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Elavgifter. Inkl December 2017	125 169	144 624
Fastighetsskötsel	270 848	361 659
Försäkringar	42 522	38 513
Kabel-tv/ bredband	78 882	78 187
Kommunal fastighetsavgift	103 024	104 760
Löpande underhåll	199 870	413 212
Sophantering	113 642	116 234
Uppvärmning	536 885	492 365
Vatten och avlopp	111 741	123 376
Övrigt	27 812	22 817
Summa	1 610 395	1 895 747

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	143 912	104 598
Föreningsverksamhet	-	3 134
Konsultarvoden	51 750	-
Kontorsmaterial och trycksaker	5 939	9 545
Medlemsavgift HSB	23 350	23 600
Pantförskrivningsavgifter	221	448
Postbefordran	180	5 005
Revisionsarvoden	8 913	8 538
Telefoni	86	3 880
Överlåtelseavgifter	6 493	3 360
Övriga förvaltningskostnader	4 875	9 340
Övrigt	85 653	10 311
Summa	331 372	181 759

Not 5 Underhåll enligt plan

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Underhåll enligt plan	-	201 227
Summa	-	201 227

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Arvode, styrelse	53 400	40 600
Arvode, föreningsvald revisor	5 000	4 700
Arvode, vicevärd	77 018	72 000
Övriga arvoden	54 000	37 100
Sociala avgifter	31 926	23 881
Övriga personalkostnader	7 982	2 622
Summa	229 326	180 903

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna: 2109

Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1990

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	65 255 390	64 560 805
Ingående anskaffningsvärden mark	2 537 500	2 537 500
Årets investering byggnader	3 070 000	1 068 750
Årets avyttringar och utrangeringar	-1 140 243	-374 165
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 722 647	67 792 890
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-19 114 597	-18 425 243
Årets avskrivningar	-1 103 228	-1 063 519
Årets avyttringar och utrangeringar	1 140 243	374 165
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 077 582	-19 114 597

Redovisat värde vid årets slut	50 645 065	48 678 293
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	36 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	1 705 000	1 705 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	11 800 000	11 800 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	308 000	308 000
Summa	49 813 000	49 813 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	844 169	844 169
Nyanskaffningar	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	844 169	844 169
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-737 358	-705 385
Årets avskrivning enligt plan	-31 973	-31 973
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Utgående avskrivning enligt plan	-769 331	-737 358
Utgående redovisat värde	74 838	106 811

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	63 790	88 817
Summa	63 790	88 817

Not 10 Skulder till kreditinstitut

			2018-12-31	2017-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Swedbank	0,990%	2019-09-25	8 187 000	8 387 000
Swedbank	0,642%	Rörligt	6 600 000	7 000 000
Swedbank	0,990%	2019-09-25	9 200 000	9 400 000
Swedbank		löst/omplacerat	-	2 275 219
Swedbank	0,628%	Rörligt	4 225 000	-
Summa			28 212 000	27 062 219

Nästa års amorteringar beräknas uppgå till	800 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	10 425 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	16 987 000

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 200 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	24 212 000

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	58 445 000	58 445 000
Summa	58 445 000	58 445 000

Not 11 Övriga skulder

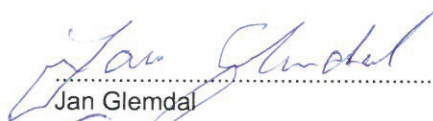
	2018-12-31	2017-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	19 067	13 082
Personalens källskatt	35 873	26 691
Redovisningskonto för moms	16 375	14 250
Övrigt	-	-
Summa	71 315	54 023

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	355 850	369 784
Upplupna räntekostnader	9 253	8 874
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 665	74 464
	374 768	453 122

Underskrifter

Södertälje den 2019-03-13


Jan Glemdal

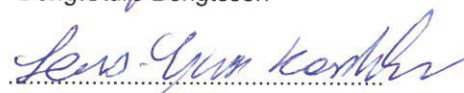

Annica Hellströmer


Joakim Persson

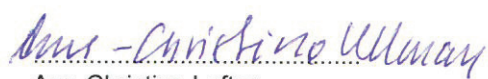

Bengt Zetterberg


Bosse Jerlstrand


BengtSture Bengtsson


Lars-Gunnar Komheden

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-03-20


Ann-Christine Loftén
Av föreningen vald revisor


Lena Zozulyak, BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tåpan i Södertälje,
org.nr. 716420-1555

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tåpan i Södertälje för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

02

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tappan i Södertälje för räkenskapsåret 2018 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Stockholm den 20/03 2019

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Christine Loftén Ullman
.....
Ann-Christine Loftén Ullman
Av föreningen vald revisor

HSB Brf Tappan i Södertälje

Fakta och statistik 2018

Fritidsverksamheten

Cirkelledare:

Vävgruppen Karin Bohlin

Hand och konstarbete Harriet Granberg

Hobbymålning Henny Jacobsen

Sy- o sticka Eva Hansson

Bibliotek Elisabeth Komheden

Aktiviteter

Vårfest.

Midsommarträff.

Ett antal grillkvällar.

Surströmmingsskiva.

Strömmingsfest.

Julfest och Nyårsfest.

Knytkalas i Gillestugan.

Fester ordade av fritidskommittén

Informationsträffar om vad som händer i föreningens verksamhet.

Fritidskommittén:

Liljan Malmström samordnare. Karin Bohlin, Britta Finkvist, Ragnhild Eriksson, Gudrun Dahlström, Ingrid Melin och Maud Claesson.

Trädgårdsgruppen.

Annica Hellströmer, samordnare. Britta Finkvist, Harriet Stenström och Lars-Gunnar Komheden.

Trapphusvärdar:

Trapphus;

A. Lars – Gunnar Komheden

B. Bosse Jerlstrand

C. Bertil Wansölin

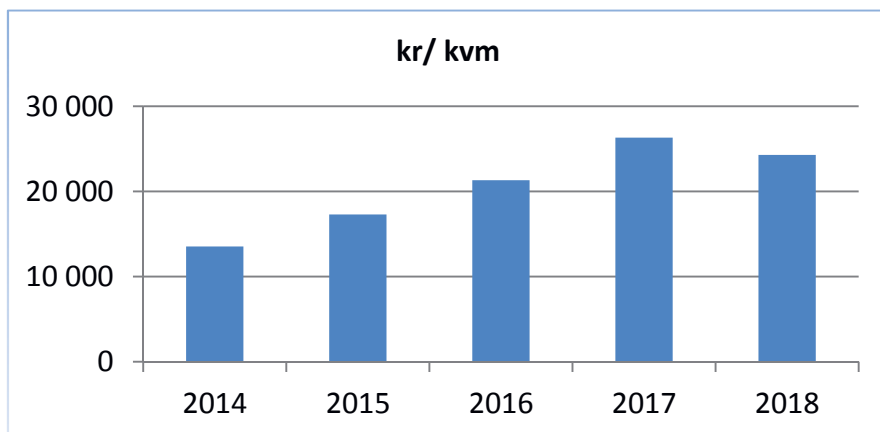
D. Eric Enmark

E, Lars Wedmalm

Styrelsen framför sitt stora tack till alla som deltagit i olika arbeten inom och utomhus vilket ger både gemenskap och kostnadsbesparingar.

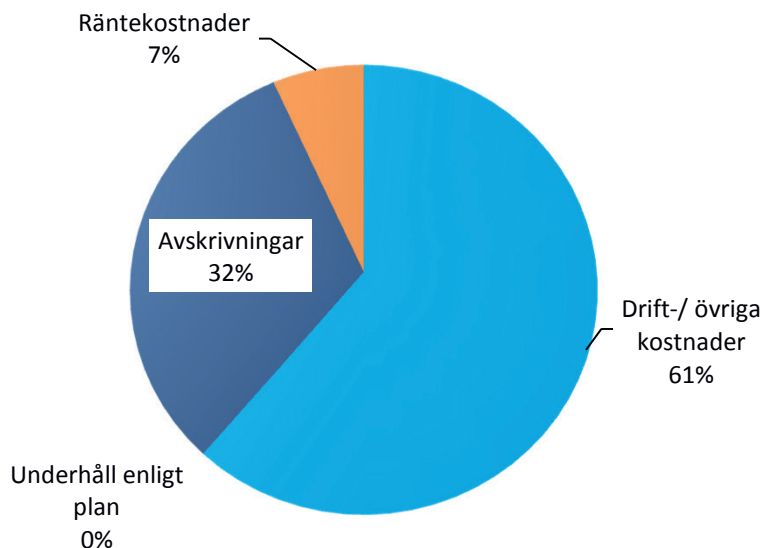
Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



Kostnadsfördelning

Fördelningen mellan kapital-, drifts- och underhållskostnader



Kostnadsfördelning

Drift-/ övriga kostnader	2 171 093
Underhåll enligt plan	0
Avskrivningar	1 135 201
Räntekostnader	242 677
Summa kostnader	3 548 971

Tidigare års betydande underhåll

Byte av 5st hissar	2013-2017
Närvarostyrd led-belysning i korridor	2015
trapphus o garage	
Målning, nya golv i korridorer,	2016
tvättstugor o bastulokaler	

NOTERINGAR

[illegible]

NOTERINGAR

[illegible]

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas för förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskrivs fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

RESULTATRÄKNING

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkterna minus kostnaderna är lika med årets resultat, som kan vara en vinst eller förlust. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att göra så stor vinst som möjligt. Det som är viktigt är att årsavgifterna täcker de utbetalningar som förväntas uppkomma. När man läser resultaträkningen är det väsentligt att tänka på att en kostnad inte nödvändigtvis innebär att pengar betalas ut. Avskrivningar är ett exempel på detta. Det är också viktigt att tänka på att resultatet kan variera från år till år beroende på om t.ex. större underhållsåtgärder har vidtagits ett visst år. För att göra en rättvis bedömning av brf:ens ekonomi måste man studera både balans- och resultaträkningen.

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av brf:ens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen brf:en gjort under årets lopp på de byggnader och inventarier som brf:en äger.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten, t.ex. nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

BALANSRÄKNING

Visar brf:ens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfodringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas brf:ens egna kapital, fastighetslån och kortfristiga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget

kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat).

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 kontanter inom ett år.

KASSA OCH BANK *(likvida medel)*

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta brf:er ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av brf:ens hus. Stadgarna reglerar även om brf:en ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Tillgodohavanden i fonderna för yttre och inre underhåll redovisas på skuldsidan i balansräkningen.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort- eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag ca 8 600 medlemmar, 500 förtroendevalda och 54 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje



HSB – där möjligheterna bor