



# ÅRSREDOVISNING 2020

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 genomsyras 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 Täppan i Södertälje, 716420-1555 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

### 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. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår. Styrelseansvarsförsäkring finns hos försäkringsbolaget AIG.

#### Bostäder och lokaler

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

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

<b>R o K</b>	<b>Antal</b>	<b>Yta m2</b>
2	27	1 541
3	31	2 430
4	4	363
<b>Totalt</b>	<b>62</b>	<b>4 334</b>

#### Styrelse

Annicka Hellströmer	Ordförande
Bosse Jerlstrand	Vice Ordförande
Joakim Persson	Ledamot, Sekreterare
Elisabeth Komheden	Ledamot, Studieombud
Erik Andersson	Ledamot
Gudrun Dahlström	Ledamot
Jan Glemdal	Ledamot
Bengt Zetterberg	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisor är Ann-Christine Loftén Ullman samt Lena Zozulyak från BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor. Berith Olsson är revisorsuppleant.

#### Valberedning

Valberedningen består av Lars Jonsson (sammankallade), Maud Claesson och Margareta Dahlén.

## **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-04.

## **Förvaltning**

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

<b>Företag</b>	<b>Uppdrag</b>
HSB Södertälje ek förening	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertälje ek förening	Värme, ventilation
Davéns	Trappstädning
Bergvikstvädden	Entrémattor
Tvättstugeteknik	Tvättstugor
PW Hiss & EI AB	Hissar, inklusive besiktning
Telia	Besiktning och justering av TV- och dataanläggningar
Crawford (Assa Abloy)	Service och besiktning av garageportar (krav från Boverket)
JP Brand och Säkerhet AB	Inspektion och översyn av brandutrustning
Trädgårdsprakt	Utvändig skötsel, snöröjning och trädgårdsarbeten
Säkerhetsgruppen AB	Kameraövervakning
Kontor AB	Kontorsmaterial

## **Anställda**

Lars-Gunnar Komheden är vicevärd.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Fastighetsbesiktning**

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2020-09-23

### **Årets investeringar**

Byte av takfönster  
Inköp av ny mangel och bastuaggregat  
Friskvårdsrum i port A  
Inköp av nya trädgårdsmöbler  
Garageundersökning (pågående)

### **Årets planerat underhåll**

Ommålning av staket vid uteplatser, grindar och staket.  
Ommålning av husfasad mot Amerikagatan.  
Asfaltering av gångvägar, ny marksten i bland annat Trivselhörnan.  
Ommålning av trivselhörnan.  
Rensning av gamla cyklar i cykelrum och kvarlämnade saker utanför förråden.

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2021.

### **Medlemsinformation**

Under året har 5 överlåtelser skett. Föreningen hade 83 medlemmar vid årets utgång.

## **Framtida investeringar och underhåll**

Tidpunkterna är uppskattningar och kan komma att förändras.

### **Investeringar**

<b>Byggnadskomponent</b>	<b>År</b>
Fönster	2030
Stammar	2035

### **Planerat underhåll**

<b>Åtgärd</b>	<b>År</b>
Ommålning av lägenhetsfönster	2021
Ommålning av balkonger, insida	2021
Byte och ommålning av träpanel mot Dalgatan	2021
Renovering av garage	2021/ 2022

## Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	11 500 997		3 261 326	8 196 997	725 011
<b>Resultatdisposition</b>					
Reservering till yttre fond			300 000	-300 000	
Uttag ur yttre fond			-306 838	306 838	
Balanseras i ny räkning				725 011	-725 011
Årets resultat					800 595
<b>Vid årets utgång</b>	<b>11 500 997</b>		<b>3 254 488</b>	<b>8 928 846</b>	<b>800 595</b>

## Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i kr 2016-12-31
Intäkter	4 494 776	4 502 670	4 519 995	4 168 326	4 154 359
Årets resultat	800 595	725 011	971 024	378 121	-628 869
Soliditet %	47	46	44	44	43
Likviditet %	119	96	78	59	91
Snittränta lån den 31/12 %	0,9%	0,9%	0,9%	0,8%	0,8%
Räntekänslighet %	6,4	4,8	6,9	6,6	6,8%
Årsavgift i kr/ kvm	948	948	948	948	869
Skuldsättning i kr/ kvm	5 876	6 054	6 276	6 021	6 030
Sparande i kr/ kvm	470	488	469	373	-
Energikostnad i kr/ kvm	138	141	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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 380 174</b>	<b>1 108 177</b>
<b>Pengar in</b>			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		4 494 776	4 502 670
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		1 707	1 466
Nya lån			-
Minskning av kortfristiga fordringar			6 023
Ökning av kortfristiga skulder		114 065	
<b>Summa årets flöde in</b>		<b>4 610 548</b>	<b>4 510 159</b>
<b>Pengar ut</b>			
Driftskostnader		-1 671 529	-1 623 198
Övriga externa kostnader		-260 259	-248 831
Underhåll enligt plan		-198 508	-306 838
Personalkostnader		-211 438	-176 135
Köp av anläggningstillgångar		-756 090	-589 976
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-238 840	-264 206
Ökning av kortfristiga fordringar		-43 345	
Minskning av kortfristiga skulder			-28 978
Amortering av lån		-800 000	-1 000 000
<b>Summa årets flöde ut</b>		<b>-4 180 009</b>	<b>-4 238 162</b>
<b>Summa av kassaflödet</b>		<b>430 539</b>	<b>271 997</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 380 174</b>	<b>1 108 177</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 810 713</b>	<b>1 380 174</b>

## Resultatdisposition

Till Föreningsstämman står följande medel till förfogande

Balanserat ingående resultat	8 928 846
Årets resultat	800 595
<b>Summa</b>	<b>9 729 441</b>

### Föreningen har att ta ställning till följande behandling års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-198 508
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	120 000
Balanserat utgående resultat	9 807 949
<b>Summa</b>	<b>9 729 441</b>

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning	2	4 494 776	4 502 670
<b>Summa rörelseintäkter</b>		4 494 776	4 502 670
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 671 529	-1 623 198
Övriga externa kostnader	4	-260 259	-248 832
Underhåll enligt plan	5	-198 508	-306 838
Personalkostnader och arvoden	6	-211 439	-176 135
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 115 313	-1 159 916
<b>Rörelseresultat</b>		1 037 728	987 751
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 707	1 466
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 840	-264 206
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		800 595	725 011
<b>Årets resultat</b>		800 595	725 011



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>1</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	49 584 359	50 087 598
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	49 892	62 365
Inventarier, verktyg och installationer	9	113 587	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	42 900	-
		<u>49 790 738</u>	<u>50 149 963</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>49 791 238</u>	<u>50 150 463</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		5 800	5 431
Övriga fordringar		2 845	11 886
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 810 713	1 380 174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	106 870	54 852
		<u>1 926 228</u>	<u>1 452 343</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 926 228</u>	<u>1 452 343</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>51 717 466</u>	<u>51 602 806</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 500 997	11 500 997
Fond för yttre underhåll		3 254 488	3 261 326
		<u>14 755 485</u>	<u>14 762 323</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		8 928 846	8 196 997
Årets resultat		800 595	725 011
		<u>9 729 441</u>	<u>8 922 008</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>24 484 926</u>	<u>23 684 331</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	18 200 000	19 000 000
		<u>18 200 000</u>	<u>19 000 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	8 212 000	8 212 000
Leverantörsskulder		284 266	169 387
Skatteskulder		15 738	10 860
Övriga kortfristiga skulder	13	64 630	52 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	455 906	473 310
		<u>9 032 540</u>	<u>8 918 475</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>51 717 466</u>	<u>51 602 806</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 1 429 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning per rörelsegren

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	4 110 000	4 110 000
Hyror	346 708	368 537
Övriga intäkter	38 068	24 133
<b>Summa</b>	<b>4 494 776</b>	<b>4 502 670</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Elavgifter	129 164	123 229
Fastighetsskötsel	280 655	282 897
Försäkringar	48 852	50 863
Kabel-tv/ bredband	181 050	137 200
Kommunal fastighetsavgift	114 347	109 794
Löpande underhåll	197 970	161 601
Sophantering	108 026	113 721
Uppvärmning	492 108	510 702
Vatten och avlopp	98 926	85 748
Övrigt	20 431	47 443
<b>Summa</b>	<b>1 671 529</b>	<b>1 623 198</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	153 491	146 296
Datakommunikation	5 580	
Föreningsverksamhet		7 035
Konsultarvoden	7 944	13 750
Kreditupplysningar	750	750
Kontorsmaterial och trycksaker	19 998	6 243
Medlemsavgift HSB	23 600	23 600
Pantförskrivningsavgifter	3 278	2 305
Postbefordran	4 650	
Revisionsarvoden	10 425	13 000
Telefoni	10 566	209
Överlåtelseavgifter	8 218	3 488
Övriga förvaltningskostnader	11 759	32 156
<b>Summa</b>	<b>260 259</b>	<b>248 832</b>

#### Not 5 Underhåll enligt plan

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Underhåll enligt plan	198 508	306 838
<b>Summa</b>	<b>198 508</b>	<b>306 838</b>

#### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Arvode, styrelse	92 500	59 001
Arvode, föreningsvald revisor	6 000	4 900
Arvode, vicevärd	78 000	72 000
Sociala avgifter	23 847	19 837
Övriga personalkostnader	11 092	20 397
<b>Summa</b>	<b>211 439</b>	<b>176 135</b>

## Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna: 2109

Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1990

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	67 775 123	67 185 147
Ingående anskaffningsvärden mark	2 537 500	2 537 500
Årets investering byggnader	596 060	589 976
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>70 908 683</b>	<b>70 312 623</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-20 225 025	-19 077 582
Årets avskrivningar	-1 099 299	-1 147 443
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-21 324 324</b>	<b>-20 225 025</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>49 584 359</b>	<b>50 087 598</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	2 002 000	2 002 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	15 000 000	15 000 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	440 000	440 000
<b>Summa</b>	<b>57 442 000</b>	<b>57 442 000</b>

## Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	844 169	844 169
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>844 169</b>	<b>844 169</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-781 804	-769 331
Årets avskrivning enligt plan	-12 473	-12 473
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-794 277</b>	<b>-781 804</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>49 892</b>	<b>62 365</b>

## Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Nyanskaffningar	117 129	-
	117 129	-
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivning	-3 542	-
	-3 542	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>113 587</b>	-

### Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående värde	-	
Årets investering	42 900	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>42 900</b>	

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	106 870	54 852
<b>Summa</b>	<b>106 870</b>	<b>54 852</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

			2020-12-31	2019-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Swedbank	0,880%	2025-09-25	9 500 000	9 900 000
Swedbank	0,830%	2024-09-25	9 500 000	9 900 000
Swedbank	0,912%	Rörligt	7 412 000	7 412 000
<b>Summa</b>			<b>26 412 000</b>	<b>27 212 000</b>

Nästa års amorteringar beräknas uppgå till	800 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	7 412 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	<b>18 200 000</b>

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 200 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	22 412 000

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	29 000 000	29 000 000
<b>Summa</b>	<b>29 000 000</b>	<b>29 000 000</b>

### Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	16 494	10 883
Personalens källskatt	33 136	25 660
Redovisningskonto för moms	15 000	16 375
<b>Summa</b>	<b>64 630</b>	<b>52 918</b>

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

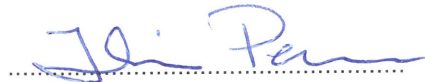
	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	367 019	365 799
Upplupna räntekostnader	1 793	1 967
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87 094	105 544
<b>Summa</b>	<b>455 906</b>	<b>473 310</b>

## Underskrifter

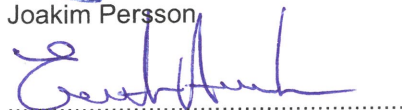
Södertälje den 11/5-2021



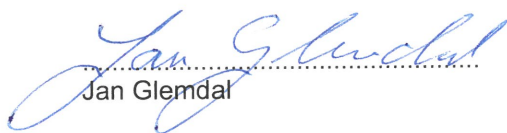
Annicka Hellströmer



Joakim Persson



Erik Andersson



Jan Glendal



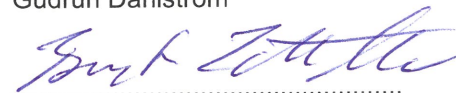
Bosse Jerlstrand



Elisabeth Komheden

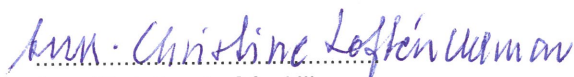


Gudrun Dahlström

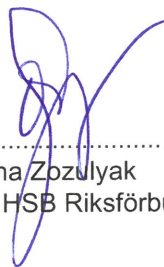


Bengt Zetterberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-18



Ann-Christine Loftén Ullman  
Av föreningen vald revisor



Lena Zozulyak  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# HSB Brf Täppan i Södertälje

## Fakta och statistik 2020

### Fritidsverksamheten

Cirkelledare:

Vävgruppen Karin Bohlin

Sy- o sticka Maud Claesson

Bibliotek Elisabet Komheden

Aktiviteter: På grund av Coronapandemin har olika aktiviteter varit i mindre mängd än vanligt. Vi har haft midsommarträff, ett antal grillkvällar, surströmmingsskiva, strömmingsfest, glöggfest ute i trädgården.

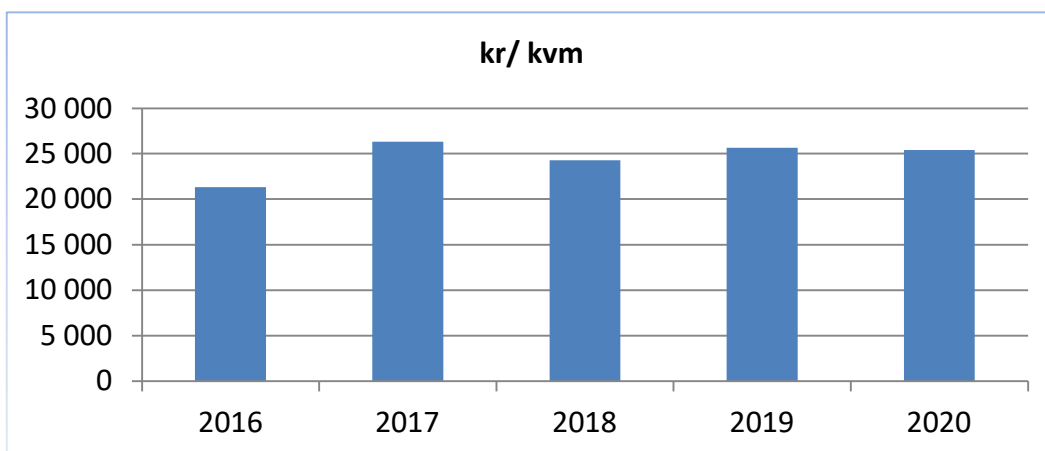
Gillestugan har varit stängd från mars till 1 oktober, stängt från 1 november och tillsvidare.

Fritidskommittén: Liljan Malmström samordnare. Karin Bohlin, Britta Finkvist, Gulli Jerlstrand och Maud Claesson.

Trädgårdsgruppen: Margareta Dahlén, Gulli Jerstrand samordnare. Britta Finkvist och Lars-Gunnar Komheden.

### Försäljningspris

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



### Tidigare års betydande underhåll

Byte av 5st hissar

2013-2017

Närvarostyrd led-belysning i korridor, trapphus o garage

2015

Målning, nya golv i korridorer, tvättstugor o bastulokaler

2016

Renovering yttertak

2018



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Täppan i Södertälje för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

07

## 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 2020 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 revisionsssed 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, 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 18/05 2021



Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ann-Christine Loftén Ullman  
Av föreningen vald revisor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

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

## AVSKRIVNINGAR

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

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

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

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



## 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 runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 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 – där möjligheterna bor

**HSB SÖDERTÄLJE**

Box 19187, 152 28 Södertälje  
Telefon 010-442 56 50, e-post [info.sodertalje@hsb.se](mailto:info.sodertalje@hsb.se)  
[www.hsb.se/sodertalje](http://www.hsb.se/sodertalje)