



HSB BRF TÄPPAN ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 702002-4217

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm

Org.nr: 702002-4217

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

8

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten skall företes i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

VÄLKOMNA

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Täckpan i Stockholm

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING TÄPPAN I STOCKHOLM

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Täppan 1 på Bjurholmsgatan 10 till 16 i Stockholms kommun. Fastigheten, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler, byggdes år 1961 och tillbyggd med två våningar 2017. Skatteverket har därför räknat om fastighetens "värdeår" från ursprungliga 1961 till 1982, genom en jämkad beräkning. Värdeåret ligger till grund för fastighetstaxeringen.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	151	11 066
Hysesrätter	0	0
Lokaler	14	4 246
Parkeringar och garageplatser	143	-

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Det ingår en gemensam tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavarnas underhållsskyldighet. I medlemmarnas privata försäkringar behöver därmed inte bostadsrättstillägget i hemförsäkring ingå.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Inga årsavgifter har tagits ut under året. Mot bakgrund av den finansiella situation som råder i föreningen, så är det inte motiverat med avgifter. Behovet kan återkomma om situationen förändras.

Föreningens äkthet

Skatteverket har godkänt föreningen som en äkta bostadsrättsförening.

8

Genomfört och planerat underhåll samt investeringsprojekt

- Under 2019 har upphandling av entreprenör för att rusta upp gården genomförts. Arbetet påbörjades under våren 2019 och har fortskridit under det gångna året.
- Föreningen har färdigställt installation av 24 stycken laddplatser för elbilar i garaget. För detta har föreningen ansökt till Klimatklivet (Naturvårdsverket) och därigenom fått maximal stödutbetalning.
- Under 2019 har värmepumparna bytts ut samt ny injustering av flöden i radiokretsar genomförts.
- Under 2020 planerar föreningen att se över utrustningen på gården i form av möblemang, utomhusgrillar, lekplatsutrustning samt utökad cykelparkering.

Övrigt

Föreningen har under 2019 genomfört en OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)

Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2019	Hus	Nya värmepumpar
2019	Hus	Obligatorisk ventilationskontroll
2019	Gård	Upprustning av innergården inklusive belysning
2018	Hus	Målning av trapphus och hisshallar
2018	Cykelskjul	Upprustning av cykelskjul
2017	Hus	Renovering av fasad inkl tilläggsisolering
2017	Hus	Nya elstigare/femledarsystem
2016/17	Hus	Byte av tak och fönster samt balkonginglasning
2016	Förråd	Byggnation av nya förråd
2016	Hus	Byte av hissar
2016	Hus	Uppgradering av elstammarna
2016	Hus	Ny tvättstuga inkl maskinpark
2014	Hus	Renovering av garage
2013	Hus	Installation av nytt passagesystem
2011	Hus	Byte av fläktsystem och energibesparing
2005	Gård	Upprustning av tätskikt på innergård
2003	Hus	Stambyte

Framtida underhåll och investeringsprojekt

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2020	Hus	Utredning renovering av fasad i arkad samt trappan mellan gården och Gotlandsgatan
2020	Gård	Översyn av utrustning på innergård
2019/20	Gård	Upprustning av innergård

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27. Vid stämman deltog 41 stycken medlemmar varav 2 via fullmakt.



Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

<i>Styrelseledamöter</i>	<i>Roll</i>
Johan Börjesson	Ordförande
Håkan Johnsson	Ledamot, vice ordförande
Ninke Liebert	Ledamot, sekreterare
Leefee Li-Strand	Ledamot, ekonomiansvarig
Andreas Lönnroth	Ledamot
Lennart Andersson	Ledamot
Michaela Thunell	Ledamot
Måns Ågevik	Ledamot
Ann-Christin Blom	Ledamot
Lars-Göran Ekberg (t.o.m. juli 2019)	HSB-ledamot
Arne Brovig (fr.o.m. augusti 2019)	HSB-ledamot

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Föreningen har, förutom av styrelsen i sin helhet, tecknats av Måns Ågevik, Johan Börjesson, Leefee Li-Strand och Håkan Johnsson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Anna-Lena Nilsson	Föreningsvald ordinarie
Malin Stenberg	Föreningsvald suppleant
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB	Extern revisor; Ella Bladh som huvudansvarig

Valberedning

Valberedningen består av Birgitta Sigge och Andreas Lennmarker, där Birgitta Sigge är sammankallande.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond. Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes november 2017. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheten i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Underhållsplanen uppdateras löpande årligen.

8

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 211 (215) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har 11 (8) överlåtelser skett.

Under året har sju nummer av *Täppanbladet* samt ett antal informationsblad distribuerats till föreningens medlemmar. Utöver dessa, har information delgetts medlemmar vid behov via de elektroniska informationstavlorna, uppsatta lappar i hissar och entréer samt via medlemmarnas postfack och på föreningens hemsida brftappan.se.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 803	9 286	8 561	9 451	10 556
Resultat efter finansiella poster	-7 358	-1 915	-2 156	-974	3 769
Årsavgift, kr/kvm	0	0	0	0	330
Drift, kr/kvm	430	307	346	367	313
Totala intäkter kr/kvm	444	606	559	697	779
Belåning, kr/kvm	0	0	0	10 552	3 822
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm*	-17	227	137	100	357
Soliditet, %	98	98	99	21	42

*Boyta utökades 2017 från 9 304 till 11 066 p.g.a. nybyggda vindslägenheter som blev klara för inflyttning det året. Nyckeltalen är baserade på en mindre totalyta 2016 och tidigare.

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	6 802 714
Rörelsekostnader	- 14 272 671
Finansiella poster	<u>111 645</u>
Årets resultat	-7 358 312
Planerat underhåll	2 782 399
Avskrivningar	<u>4 310 265</u>
Årets sparande	-265 648
Årets sparande per kvm	-17

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 812 661	205 892 639	13 831 285	8 424 250	-1 915 286
Reservering till fond 2019			672 000	-672 000	
Reservering till fond 2018			597 000	-597 000	
lanspråktagande av fond 2019			-2 782 399	2 782 399	
lanspråktagande av fond 2018			-1 090 918	1 090 918	
Balanserad i ny räkning				-1 915 286	1 915 286
Årets resultat					-7 371 847
Beloppet vid årets slut	1 812 661	205 892 639	13 831 285	8 424 250	-7 371 847

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	7 002 883
Årets resultat	-7 371 847
Reservering till underhållsfond	-672 000
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>2 782 399</u>
Summan till stämmans förfogande	1 741 435

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 741 435
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Ordförande har ordet

Ekonomi i föreningen är fortsatt mycket god och äktheten utom fara. I år har arbetet med att snygga upp och renovera vår fastighet fortsatt. Nya planteringar, pergolor och ny belysning på gården har äntligen kommit på plats. Vi har även låtit installera fler laddplatser för elbilar i garaget. Taket och vår fantastiska terrass börjar anta sin färdiga form och en odlingsgrupp har bildats som odlar grönsaker och annat i södra ändan. Byggprojektet präglar fortfarande, om än i minskande del, styrelsens arbete och allas vår vardag. I skrivande stund pågår arbetet med åtgärder efter tvåårsbesiktningen i många lägenheter. Förhoppningsvis ska det snart vara klart.

Under året har styrelsen också ordnat ett par sociala evenemang för att vi som förening och grannar ska träffas även när det inte är årsstämma. Både takfesten i somras och glöggminglet i gemensamhetslokalen i julis var välbesökta och vi lovar att dessa arrangemang bli återkommande så snart världen utanför tillåter det igen.

Johan Börjesson

Ordförande

B

**HSB Bostadsrättsförening Tärnan i Stockholm**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 802 714	9 286 248
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 583 275	-4 706 542
Övriga externa kostnader	Not 3	-477 309	-1 007 945
Planerat underhåll		-2 782 399	-1 090 918
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-119 423	-157 508
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 310 265	-4 298 723
Summa rörelsekostnader		<u>-14 272 671</u>	<u>-11 261 634</u>
Rörelseresultat		-7 469 957	-1 975 387
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	115 095	157 625
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-3 450</u>	<u>-63 923</u>
Summa finansiella poster		111 645	93 702
Resultat efter finansiella poster		-7 358 312	-1 881 685
Skatt på årets resultat		-13 535	-33 601
Årets resultat		-7 371 847	-1 915 286

8

**HSB Bostadsrättsförening Tappan i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	208 966 746	204 825 589
Inventarier och maskiner	Not 8	1 695 000	1 836 250
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	7 974 508
		<u>210 661 746</u>	<u>214 636 348</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Andra långfristiga fordringar	Not 11	780 338	6 277 163
		<u>780 838</u>	<u>6 277 663</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>211 442 584</u>	<u>220 914 011</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 293 878	5 457 466
Fordringar hos koncernföretag		339 076	261 241
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 749 998	2 674 298
Placeringskonto HSB Stockholm		4	4
Övriga fordringar	Not 12	287 136	2 342 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	84 130	82 669
		<u>7 754 222</u>	<u>10 818 644</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	5 000 000	0
Kassa och bank	Not 15	142 783	125 123
Summa omsättningstillgångar		<u>12 897 005</u>	<u>10 943 767</u>
Summa tillgångar		<u>224 339 589</u>	<u>231 857 778</u>

B

**HSB Bostadsrättsförening Tärnan i Stockholm**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 812 661	1 812 661
Upplåtelseavgifter	205 892 639	205 892 639
Yttre underhållsfond	11 226 968	13 831 285
	<u>218 932 268</u>	<u>221 536 585</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 113 282	8 424 250
Årets resultat	-7 371 847	-1 915 286
	<u>1 741 435</u>	<u>6 508 965</u>
Summa eget kapital	<u>220 673 703</u>	<u>228 045 550</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	318 572	543 071
Skatteskulder	0	213 322
Övriga skulder	Not 16 766 787	901 223
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 2 580 527	2 154 612
	<u>3 665 886</u>	<u>3 812 228</u>
Summa skulder	3 665 886	3 812 228
Summa eget kapital och skulder	<u>224 339 589</u>	<u>231 857 778</u>

8

**HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-7 358 312	-1 881 685
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 310 265	4 298 723
Skatt på årets resultat	-13 535	-33 601
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-3 061 582</u>	<u>2 383 437</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	6 140 122	-2 901 727
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-146 342</u>	<u>1 163 349</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 932 198</u>	<u>645 060</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-335 663	-7 974 508
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	<u>5 496 825</u>	<u>2 543 648</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>5 161 162</u>	<u>-5 430 860</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	8 093 360	-4 785 800
Likvida medel vid årets början	2 799 425	7 585 225
Likvida medel vid årets slut	10 892 786	2 799 425

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



HSB Bostadsrättsförening Tjappan i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,6% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 6,67% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

B

**HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Hyror	6 264 728	8 928 594
Övriga intäkter	537 986	357 654
	6 802 714	9 286 248
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 114 392	684 084
Reparationer	1 359 795	1 232 105
El	627 649	610 225
Uppvärmning	929 739	786 029
Vatten	216 794	198 156
Sophämtning	266 652	167 971
Fastighetsförsäkring	188 907	171 734
Kabel-TV och bredband	469 628	452 229
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	976 433	-156 523
Förvaltningsarvoden	398 226	538 975
Övriga driftkostnader	35 059	21 557
	6 583 275	4 706 542
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	81 102	32 769
Förbrukningsinventarier och varuinköp	43 688	17 878
Administrationskostnader	123 871	163 515
Extern revision inklusive rådgivning	117 154	75 069
Konsultkostnader	59 093	666 628
Medlemsavgifter	52 402	52 086
	477 309	1 007 945
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	86 860	124 149
Revisionsarvode föreningsvalda revisorer	5 000	10 000
Sociala avgifter	27 563	22 628
Pensionskostnader och förpliktelser	0	731
	119 423	157 508
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 298	1 187
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	4
Ränteintäkter skattekonto	41 503	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	11 839	0
Övriga ränteintäkter	59 455	156 434
	115 095	157 625
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Övriga räntekostnader	3 450	63 923
	3 450	63 923

8

A



HSB Bostadsrättsförening Tappan i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	248 492 608	248 492 608
Anskaffningsvärde mark	2 325 700	2 325 700
Årets investeringar	8 310 171	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	259 128 479	250 818 308
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-45 992 719	-41 835 246
Årets avskrivningar	-4 169 015	-4 157 473
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 161 733	-45 992 719
Utgående bokfört värde	208 966 746	204 825 589
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	140 000 000	121 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	38 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	202 000 000	144 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	15 200 000	9 600 000
Summa taxeringsvärde	395 200 000	315 600 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	2 425 440	2 425 440
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 425 440	2 425 440
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-589 190	-447 940
Årets avskrivningar	-141 250	-141 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-730 440	-589 190
Bokfört värde	1 695 000	1 836 250
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	7 974 508	0
Årets investeringar	335 663	7 974 508
Omklassificering till byggnad	-8 310 171	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	7 974 508
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga finansiella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärde	6 277 163	8 820 811
Avbetalning	-5 496 825	-2 543 648
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	780 338	6 277 163
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 164	191 724
Skattefordran	285 972	2 151 242
	287 136	2 342 966

**HSB Bostadsrättsförening Tjappan i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 13 Förtbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förtbetalda kostnader	84 130	82 669
	<u>84 130</u>	<u>82 669</u>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 14 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 000 000	0
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	2 000 000	0
	<u>5 000 000</u>	<u>0</u>
Not 15 Kassa och bank		
Handkassa	17 660	0
Nordea	125 123	125 123
	<u>142 783</u>	<u>125 123</u>
Not 16 Övriga skulder		
Depositioner	35 826	35 826
Momsskuld	730 961	862 516
Övriga kortfristiga skulder	0	2 881
	<u>766 787</u>	<u>901 223</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förtbetalda intäkter		
Förtbetalda hyror och avgifter	1 292 846	1 466 186
Övriga upplupna kostnader	1 287 681	688 426
	<u>2 580 527</u>	<u>2 154 612</u>
Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		
Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut		
Vi har särskilt beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen framförallt kommer att avse minskade hyresintäkter under 2020, men föreningen för en löpande dialog med berörda hyresgäster och strävar efter en långsiktig hållbar lösning.		

B

4

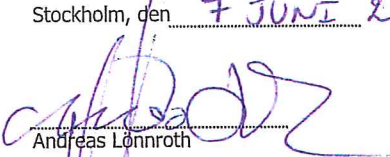


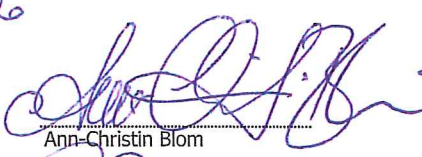
HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm

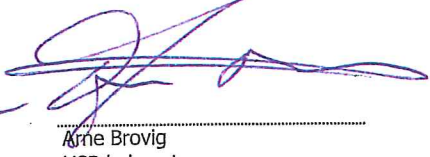
Noter

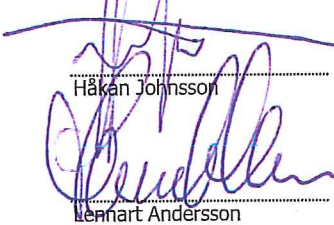
2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den 7 JUNI 2020

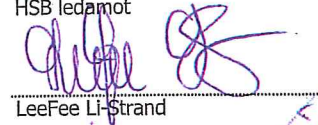

.....
Andreas Lönnroth

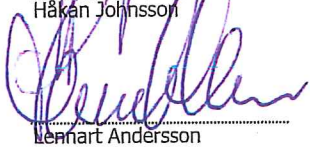

.....
Ann-Christin Blom


.....
Arne Brovig
HSB ledamot

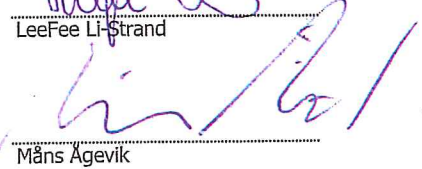

.....
Håkan Johansson


.....
Johan Börjesson
Ordförande


.....
LeeFee Li-Strand

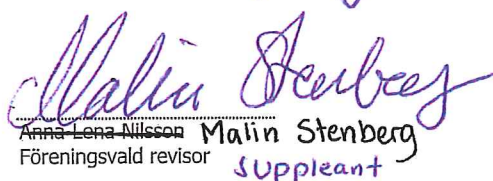

.....
Lenhart Andersson

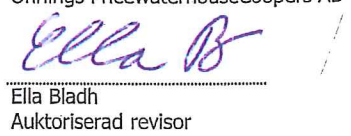

.....
Michaela Thunell


.....
Måns Agevik


.....
Ninke Liebert

Vår revisionsberättelse har den ^{12månads} 9 juni 2020.


.....
Anna Lena Nilsson Malin Stenberg
Föreningsvald revisor ^{suppleant}

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

.....
Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tärnan i Stockholm, org.nr 702002-4217

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tärnan i Stockholm för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

B

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Tappan i Stockholm för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

8

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

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

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

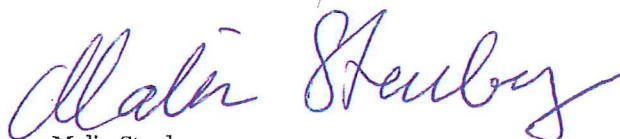
Stockholm den 9 juni 2020

Stockholm den 9 juni 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor



Malin Stenberg
Föreningsvald revisor, suppleant