



HSB Brf Tappan

# ÅRSREDOVISNING

2022-2023

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor

# DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

## Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

## Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

## Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

## Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se).



## HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se) hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf TÄppan i Helsingborg, 743000-1078, har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1961. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheterna (inklusive marken) Grinden 12, Grinden 13, Krattan 1, Spaden 17 och TÄppan 1. I fastigheterna upplåter man lägenheter. Fastigheterna är geografiskt belägna i Helsingborg med adress Narcissgatan 1-33 och 2-32.

Inflyttning skedde år 1963. Föreningen har 33 bostadsrättslägenheter i småhusform med en totalyta på 3 018 kvm. Dessutom finns en separat byggnad innehållande värmecentral och gemensam tvättstuga. Samtliga lägenheter består av 4 rum & kök.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

#### Underhåll

Fastighetsbesiktning utfördes av HSB Skåne i december 2022 inom ramen för avtalad underhållsplan. I samband med detta gjordes också en uppdatering av underhållsplanen online.

Under året har följande underhållsåtgärder/investeringar utförts:

- Takbytet avslutat.
- Filming av avloppsrör
- Besikning av samtliga krypprunder

Inom de kommande fem till tio åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- Relining avlopp
- Rensning/filmning av dagvattenledning
- Byte av vissa fönster

#### Ekonomi

Årets resultat uppgår till -233 658 kr. Förra året var resultatet -99 648 kr.

Föreningens takprojekt har avslutats i årets bokslut och kommer skrivas av på 30 år.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne och den 31 augusti 2023 var behållningen 876 392 kr. Under året har föreningen löst ett av lånen (låneskuld 1 378 500 kr) och tagit upp ett nytt lån på 1 600 000 kr.

Den 1 oktober 2023 höjdes årsavgiften med 3 % och uppgår därefter till ca 773 kr/m<sup>2</sup>.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 februari 2023. Den 24 augusti 2023 hölls en extrastämma för att ta beslut om nya stadgar.

### Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Catarina Déhn, ordförande  
Sigrid Sandberg  
Birger Elfström  
Andreas Adelborg  
Annamaria Larsen

Göran Hagert, suppelant  
Tobias Eriksson, suppleant

### Revisorer

Revisor har varit Magnus Jansson, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

### Information och aktiviteter

Medlemsinformation har skickats ut kontinuerligt under året i form av "Täppanbladet". Föreningsfest hölls 24 augusti 2023.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Medlemsinformation

Under året har ingen bostadsrätt överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och vid årets slut var medlemsantalet 51.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 262	2 221	2 219	2 199
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-234	-100	306	704
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	93	457	397	749
Soliditet	48 %	46 %	71 %	67 %
Årsavgift (kr/kvm)	751	736	736	729
Drift (kr/kvm)	484	456	422	384
Energikostnad energi och VA (kr/kvm)	219	215	212	196
Lån (kr/kvm)	2 590	2 585	963	988
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	-	36 093	33 148	29 797
Räntekänslighet	3,46 %	3,51 %	1,31 %	1,36 %

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. Med undantag av årsavgiften beräknas nyckeltalen (kr/kvm) utifrån totalytan på 3 018 kvm.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med en procent. Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är fem):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7 %
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

**Förändring Eget kapital**

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	501 550		1 937 396	5 480 375	-99 648
Disposition enligt stämmobeslut				-99 648	99 648
Till fond för yttre underhåll			60 000	-60 000	
Från fond för yttre underhåll			-200 225	200 225	
Årets resultat					-233 658
<b>Vid årets slut</b>	<b>501 550</b>		<b>1 797 171</b>	<b>5 520 952</b>	<b>-233 658</b>

**Styrelsens förslag till resultatdisposition**

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 520 952
Årets resultat	-233 658
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>5 287 294</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>1</b>		
Nettoomsättning		2 261 659	2 221 080
Övriga rörelseintäkter		18 328	195 054
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>2 279 987</b>	<b>2 416 134</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-1 460 878	-1 375 930
Planerat underhåll		-200 225	-587 083
Övriga externa kostnader	3	-138 052	-127 269
Personalkostnader och arvoden	4	-96 568	-77 812
Avskrivningar		-481 913	-293 512
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 377 636</b>	<b>-2 461 606</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-97 649</b>	<b>-45 472</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 375	269
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 384	-54 445
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-136 009</b>	<b>-54 176</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-233 658</b>	<b>-99 648</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-233 658</b>	<b>-99 648</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	14 834 532	9 615 930
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Pågående nyanläggningar	7	-	3 794 052
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 834 532</b>	<b>13 409 982</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 835 032</b>	<b>13 410 482</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		30 787	14 380
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		876 392	3 689 505
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 462	13 517
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>927 641</b>	<b>3 717 402</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>927 641</b>	<b>3 717 402</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 762 673</b>	<b>17 127 884</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		501 550	501 550
Fond för yttre underhåll		1 797 171	1 937 396
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 298 721</b>	<b>2 438 946</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst		5 520 952	5 480 375
Årets resultat		-233 658	-99 648
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 287 294</b>	<b>5 380 727</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 586 015</b>	<b>7 819 673</b>
<b>Skulder</b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 705 625	3 803 125
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 705 625</b>	<b>3 803 125</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 112 500	3 998 125
Leverantörsskulder		51 847	1 290 217
Skatteskulder		22 836	17 437
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		283 850	199 307
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 471 033</b>	<b>5 505 086</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>8 176 658</b>	<b>9 308 211</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 762 673</b>	<b>17 127 884</b>



## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har för andra gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	2,43 %
- Om- och tillbyggnader	10 %
- Inventarier, verktyg och installationer	33 %

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar.

### Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

### Not 1 Rörelsens intäkter

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	2 261 659	2 221 080
	<u>2 261 659</u>	<u>2 221 080</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	18 328	195 054
	<u>18 328</u>	<u>195 054</u>
<b>Summa</b>	<b>2 279 987</b>	<b>2 416 134</b>

Övriga intäkter 2023 avser elstöd från Skatteverket med 8 328 kr samt bidrag från HSB NV Skåne för medlemsaktivitet.

### Not 2 Drift

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
El	530 049	531 249
Vatten	129 614	116 565
Renhållning	97 599	91 785
Löpande underhåll	219 821	173 858
Fastighetservice	117 001	110 822
Fastighetsförsäkring	42 705	39 961
Kommunikation	17 618	18 848
Fastighetsavgift/-skatt	306 471	292 842
<b>Summa</b>	<b>1 460 878</b>	<b>1 375 930</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Förvaltningskostnader	96 830	88 092
Arvode extern revisor	11 375	9 950
Medlemsverksamhet	29 847	29 227
<b>Summa</b>	<b>138 052</b>	<b>127 269</b>

### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Lön	6 650	-
Styrelsearvode	56 910	58 500
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Arvode takgruppen	9 970	-
Sociala kostnader	21 038	17 312
<b>Summa</b>	<b>96 568</b>	<b>77 812</b>

Arvode till styrelsen och revisorn har betalats ut i februari 2023. Ingen reservation är gjord för perioden mars till augusti 2023.

Föreningen har vid årets slut ingen anställd.

## Not 5 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	12 019 425	12 019 425
Årets investeringar	5 700 515	-
Årets avyttringar/utrangeringar	-63 725	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	17 656 215	12 019 425
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 563 495	-2 269 983
Årets avskrivningar	-481 913	-293 512
Årets återföring avskrivningar	63 725	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 981 683	-2 563 495
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	160 000	160 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	160 000	160 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 834 532</b>	<b>9 615 930</b>
varav byggnader	14 674 532	9 455 930
varav mark	160 000	160 000

Från och med bokslutet 2015 skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). I om- och tillbyggnader ingick tidigare värmeanläggning och fönsterbyte.

Föreningen skriver även av på följande:

- Installation av fiber 2020
- Byte värmekulvertar 2021
- Åtgärder i undercentralen 2021
- Takbyte 2023

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	23 980 000	26 334 000	50 314 000
<b>Summa</b>	<b>23 980 000</b>	<b>26 334 000</b>	<b>50 314 000</b>

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	28 396	28 396
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 396	28 396
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 396	-28 396
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 396	-28 396
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 7 Pågående nyanläggning

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början	3 794 052	-
Årets anskaffningar	1 906 464	3 794 052
Överfört till byggnader	-5 700 515	-
Kostnadsfört som underhåll	-1	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>3 794 052</b>

Pågående nyanläggning avser takomläggning och har slutredovisats i bokslutet. Investeringen skrivs av på 30 år och ingår i noten byggnader och mark.

### Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	2022-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-08-31	2022-08-31
SEB	0,71 %	2023-05-28	2023-05-28	-	1 415 625
SEB	0,90 %	2025-05-28	2025-05-28	1 378 125	1 415 625
Stadshypotek	4,35 %	2023-12-29	2024-03-28	2 425 000	2 485 000
Stadshypotek	1,93 %	2026-03-30	2026-03-30	2 425 000	2 485 000
Stadshypotek	4,19 %	2023-11-28	2024-05-27	1 590 000	-
<b>Summa</b>				<b>7 818 125</b>	<b>7 801 250</b>
varav kortfristig del				4 112 500	3 998 125
varav långfristig del				3 705 625	3 803 125

Planenlig amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 6 830 625 kr om fem år. Nya lån för finansiering av underhåll och investeringar är ej medräknade.

### Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	8 000 000	8 000 000
Varav obelånade	-	-
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>8 000 000</b>	<b>8 000 000</b>

## Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter.

Helsingborg

Catarina Déhn

Birger Elfström

Sigrid Sandberg

Andreas Adelborg

Annamaria Larsen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter.

Magnus Jansson  
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557506504297

## Dokument

**124 Täppan ÅR 2023 digital sign.pdf**

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2023-12-11 09:03:46 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-12-18 20:45:44 CET (+0100)

## Initierare

**HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)**

HSB Nordvästra Skåne

[e-signering@hsbnvs.se](mailto:e-signering@hsbnvs.se)

## Signerare

**Catarina Déhn (CD)**

[catarina.dehn@gmail.com](mailto:catarina.dehn@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"CATARINA DÉHN"

Signerade 2023-12-18 17:05:01 CET (+0100)

**Birger Elfström (BE)**

[birger.elfstrom@telia.com](mailto:birger.elfstrom@telia.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"BIRGER ELFSTRÖM"

Signerade 2023-12-11 17:10:28 CET (+0100)

**Annamaria Larsen (AL)**

[larsen.annamaria@yahoo.com](mailto:larsen.annamaria@yahoo.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Annamaria Larsen"

Signerade 2023-12-13 18:03:28 CET (+0100)

**Sigrid Sandberg (SS)**

[sigrid.sandberg@gmail.com](mailto:sigrid.sandberg@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Sigrid Elisabeth Marie Sandberg"

Signerade 2023-12-13 22:17:14 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557506504297

Andreas Adelborg (AA)  
adelborg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Andreas Sebastian Adelborg"  
Signerade 2023-12-15 09:32:55 CET (+0100)

Magnus Jansson (MJ)  
magnus@no7.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MAGNUS JANSSON"  
Signerade 2023-12-11 19:25:08 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)  
afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"AFRODITA DORINA CRISTEA"  
Signerade 2023-12-18 20:45:44 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tärnan i Helsingborg, org.nr. 743000-1078

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tärnan i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2022-31/08/2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### 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.

Transaktion 09222115557506305000



Signerat MJ, AC



## 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 Tjällen i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2022-31/08/2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Jansson  
Av föreningen vald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557506505000

## Dokument

### 124 Täppan RB 2023 digital sign.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-12-11 09:11:52 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-12-18 20:45:11 CET (+0100)

## Initierare

### HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerare

### Magnus Jansson (MJ)

magnus@no7.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MAGNUS JANSSON"

Signerade 2023-12-11 19:26:48 CET (+0100)

### Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2023-12-18 20:45:11 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





# ORDLISTA

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 kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala 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.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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 – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne