



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Täppan i Kumlaby



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tappan i Kumlaby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2070.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Kumla.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Martina Kilborn	Ordförande
Johannes Ludvigsson	Ledamot
Naim Thamer	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Martina Kilborn, Johannes Ludvigsson och Naim Thamer.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Catrin Moberg	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

Valberedning

Martina Kilborn
Sanaa Leibi

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-20.

Extra föreningsstämma hölls 2021-11-14. Extra stämma med anledning av att ordförande flyttade från föreningen.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tappan 9	2016	Kumla

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump, golvvärme bv, radiatorer övervåning.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016 - 2017 och består av 10 småhus.

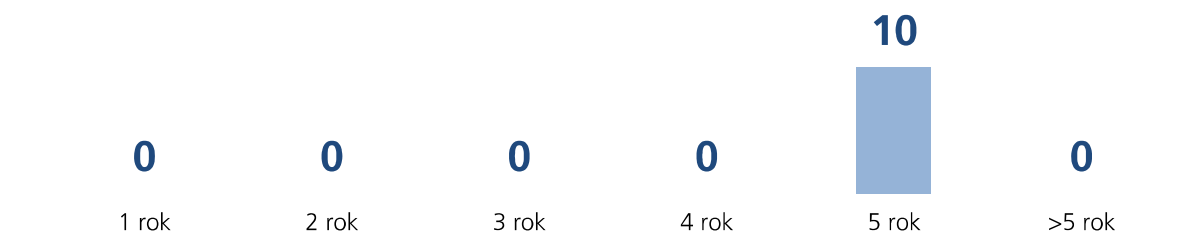
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 224 m², varav 1 224 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

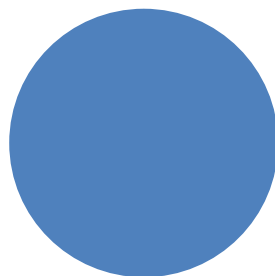
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Vatten och avlopp	Kumla kommun
Fastighetslån	Handelsbanken
Bostadsrättsorganisation & Rådgivning	Bostadsrätterna
Underhållsplan	Planima via Sustend AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	579 661	448 273
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	580 200	584 300
Finansiella intäkter	194	34
Ökning av kortfristiga skulder	0	27 909
	580 394	612 243
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	88 725	131 365
Finansiella kostnader	196 749	204 478
Ökning av kortfristiga fordringar	12 266	16
Minskning av långfristiga skulder	144 996	144 996
Minskning av kortfristiga skulder	9 559	0
	452 295	480 855
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	707 760	579 661
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	128 099	131 388

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Årsavgifter
100%

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 10 st

Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 18

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 17

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	474	474	474	474
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 313	11 432	11 550	11 669
Soliditet (%)	56	56	55	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	86	39	82	109
Nettoomsättning (tkr)	580	580	580	582

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	17 330 000	0	0	17 330 000
Fond för yttre underhåll	447 125	292 000	0	155 125
S:a bundet eget kapital	17 777 125	292 000	0	17 485 125
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-219 532	-292 000	39 165	33 303
Årets resultat	85 594	85 594	-39 165	39 165
S:a ansamlad förlust	-133 938	-206 406	0	72 468
S:a eget kapital	17 643 187	85 594	0	17 557 593

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	85 594
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	72 468
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-292 000
summa balanserat resultat	-133 938

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-133 938
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	580 200	580 200
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	4 100
Summa rörelseintäkter		580 200	584 300
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-34 242	-31 270
Övriga externa kostnader	Not 5	-36 461	-80 095
Personalkostnader	Not 6	-18 022	-20 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-209 326	-209 326
Summa rörelsekostnader		-298 051	-340 691
RÖRELSERESULTAT		282 149	243 609
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		194	34
Räntekostnader och liknande resultatposter		-196 749	-204 478
Summa finansiella poster		-196 555	-204 444
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		85 594	39 165
ÅRETS RESULTAT		85 594	39 165

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	30 825 477	31 034 803
Summa materiella anläggningstillgångar	30 825 477	31 034 803
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	30 825 477	31 034 803
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	16
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	733 505	591 874
Summa kortfristiga fordringar	733 505	591 890
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	6 670	7 920
Summa kassa och bank	6 670	7 920
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	740 175	599 810
SUMMA TILLGÅNGAR	31 565 652	31 634 613

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 330 000	17 330 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	447 125	155 125
Summa bundet eget kapital		17 777 125	17 485 125
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-219 532	33 303
Årets resultat		85 594	39 165
Summa ansamlad förlust		-133 938	72 468
SUMMA EGET KAPITAL		17 643 187	17 557 593
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 135 015	9 231 678
Summa långfristiga skulder		9 135 015	9 231 678
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 712 503	4 760 836
Leverantörsskulder		4 030	3 990
Övriga skulder		12 282	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	58 635	80 516
Summa kortfristiga skulder		4 787 450	4 845 342
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 565 652	31 634 613

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	580 250	580 250
Öresutjämnin	-50	-50
	580 200	580 200

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	0	3 920
Övriga intäkter	0	180
	0	4 100

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Förbrukningsmateriel	0	1 288
		0	1 288
	Reparationer		
	VVS	1 807	0
		1 807	0
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 435	29 982
		32 435	29 982
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	34 242	31 270
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Revisionsarvode extern revisor	13 500	13 250
	Föreningskostnader	0	438
	Förvaltningsarvode	16 281	20 686
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 082
	Administration	2 650	3 249
	Konsultarvode	0	37 400
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 030	3 990
		36 461	80 095
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	15 218	13 716
	Sociala kostnader	2 804	6 284
		18 022	20 000
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	209 326	209 326
		209 326	209 326

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	31 750 000	31 750 000
	Utgående anskaffningsvärde	31 750 000	31 750 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-715 197	-505 871
	Årets avskrivningar enligt plan	-209 326	-209 326
	Utgående avskrivning enligt plan	-924 523	-715 197
	Planenligt restvärde vid årets slut	30 825 477	31 034 803
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 530 000	6 530 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	2 358 000	2 358 000
	Taxeringsvärde mark	2 170 000	2 170 000
		4 528 000	4 528 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	4 528 000	4 528 000
		4 528 000	4 528 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	12 465	183
	Skattefordran	19 950	19 950
	Klientmedel hos SBC	153 896	571 741
	Räntekonto hos SBC	547 194	0
		733 505	591 874
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	155 125	105 125
	Reservering enligt stadgar	292 000	50 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	447 125	155 125

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,530 %	4 615 839	4 664 171	2022-12-30
Handelsbanken	1,450 %	4 615 839	4 664 171	2024-06-30
Handelsbanken	1,140 %	4 615 840	4 664 172	2023-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		13 847 518	13 992 514	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 712 503	-4 760 836	
		9 135 015	9 231 678	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 122 538 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	14 500 000	14 500 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	9 714	21 163
Sociala avgifter	3 052	8 624
Ränta	2 354	2 379
Avgifter och hyror	43 515	48 350
	58 635	80 516

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Kumla den / 2022

Martina Kilborn
Ordförande

Johannes Ludvigsson
Ledamot

Naim Thamer
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
KPMG

Catrin Moberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Täppan i Kumlaby, org. nr 769630-5478

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Täppan i Kumlaby för år 2021.

Enligt min 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 uppger, 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Täppan i Kumlaby för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2022 se digital signatur för datum

Catrin Moberg

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	580 000	580 250	580 000
Öresutjämning	0	-50	0
	580 000	580 200	580 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	0
	-2 000	0	-1 000
Reparationer			
VVS	0	-1 807	0
	0	-1 807	0
Periodiskt underhåll			
Byggnad	2 000	0	2 000
	2 000	0	2 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-32 000	-32 435	-29 000
	-32 000	-32 435	-29 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 500	-14 000
Föreningskostnader	-1 000	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-22 000	-16 281	-22 000
Förvaltningsarvoden övriga	-2 000	0	-3 000
Administration	-3 000	-2 650	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 000	-4 030	0
	-46 000	-36 461	-46 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-13 700	-15 218	-15 000
Arbetsgivaravgifter	-6 300	-2 804	-6 000
	-20 000	-18 022	-21 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-210 000	-209 326	-210 000
	-210 000	-209 326	-210 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-308 000	-298 051	-305 000
RÖRELSERESULTAT	272 000	282 149	275 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	194	0
Låneräntor	-190 000	-196 749	-213 000
	-190 000	-196 555	-213 000
RESULTAT	82 000	85 594	62 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se