



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Täppan i Stockholm

MEDLEM I HSB



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.

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Tärnan i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

Tid: Måndag den 30 juni 2025 kl. 18:00

Plats: Brf Tärnans innergård, Bjurholmsgatan 10-16

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning, bilaga 1
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedning
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen (motioner)
 - a. Beslut om att mark och 3D-utrymme, som ej belastas av bostadsrätt, ska överföras mellan fastigheterna Tärnan 1 och Tärnan 4, innebärande att ytterligare delar av butiken Coop hamnar inom Tärnan 4 och att alla garageytor hamnar inom Tärnan 1 samt att gemensamhetsanläggningen Stockholm Tärnan 4 upphävs, i enlighet med bilagt underlag Bilaga 2, och de avvikelser gällande areal och gränser som slutligen bestäms av Lantmäteriet, under förutsättning att eventuella panthavare i fastigheterna (ej i bostadsrättslägenheterna) inte har motsatt sig överföringarna.
 - b. Beslut om att ansöka om förrättning hos Lantmäteriet i enlighet med punkt a) ovan.

- c. Beslut om att ge styrelsen i uppdrag att utföra samtliga de åtgärder som krävs för att genomföra marköverföringarna och lantmäteriförrättningen enligt punkterna a) och b) ovan, innefattande exempelvis att ingå nödvändiga avtal/överenskommelser, framföra yrkanden i förrättningen och godkänna förrättningsbeslut.

25. Föreningsstämmans avslutande

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Registrering sker i lokalen, uppge lägenhetsnummer. Tag med legitimation!

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 Tärnan i Stockholm

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tärnan i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-4217 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-07-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tärnan 1	1956-11-24	1961

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-06-01.

Antal	Benämning	Total yta m²
12	lokaler (hyresrätt)	4 246
151	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 066
189	garageplatser	0
Totalt 352 objekt		15 312

Föreningens lägenheter fördelas på: 33 st 1 rok, 32 st 2 rok, 48 st 3 rok, 2 st 3.5 rok, 23 st 4 rok, 1 st 4.5 rok, 2 st 5 rok, 10 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Johan Börjesson	Ordförande	2018-11-02	
Arne Brovig	HSB-ledamot	2019-09-30	2025-02-24
Urban Johansson	Ledamot	2020-07-13	
Lennart Andersson	Ledamot	2013-05-07	
Andreas Lönnroth	Ledamot	2007-07-10	
Håkan Johnsson	Ledamot	2018-11-02	
Måns Ågevik	Ledamot	2010-06-13	
Ann-Christin Blom	Ledamot	2019-09-30	
Ninke Liebert	Ledamot	2019-09-30	
Leefee Li-Strand	Ledamot	2014-05-07	
Michaela Thunell	Ledamot	2014-05-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Börjesson, Andreas Lönnroth, Håkan Johnsson, Lennart Andersson och Urban Johansson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Håkan Johnsson, Johan Börjesson, Måns Christoffe Ågevik och Leefee Li-Strand.

Revisorer har varit: Pierre Helsén vald av föreningen, samt Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Ella Bladh som huvudansvarig revisor.

Valberedning har varit: Martin Goliath, Birgitta Sigge valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 50 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Inga årsavgifter har tagits ut under året.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023.

Under verksamhetsåret har följande arbeten av betydelse för föreningens övergripande ekonomi och finansiella status skett. Styrelsen har med hjälp av skatteexpertis genomfört en noggrann översyn av den kvalificerade andelen för att brf Tärnan skall ligga inom marginalen för vad Skatteverket klassar som en "äkt" bostadsrättsförening. Marginalen är gynnsam och styrelsen har god kontroll över utvecklingen.

Styrelsen har förhandlat hyresavtal med COOP för de kommersiella butikslokaler som de nyttjar. Anledningen till det var att avtalen var mogna för omförhandling och att COOP vill investera i en upprustning av butiken och därmed säkerställa

kontraktslängden. Parterna kom överens om nya hyreskontrakt som löper i tio år. Föreningen har fått moms till en summa av dryga 4 mkr återbetald av Skatteverket för år 2017. Anledningen är att styrelsen begärde en omprövning av inbetald lagom till utgången av 2023 och ärendet har behandlats i förvaltningsdomstolen under 2024. Dom meddelades i november 2024 enligt föreningens linje. Återbetalningen gäller enbart 2017 års beskattning. Styrelsen har under 2024 genomfört en upphandling av ny förvaltningstjänst, som bistår och utför föreningens tekniska förvaltningsarbete. Styrelsen anlidade en extern upphandlingskonsult för att få fram detaljerade och jämförbara anbud. Uppdraget bestod i att förbättra kvaliteten på och sänka kostnaden för förvaltningsarbetet. Den nya förvaltaren träder i kraft vid årsskiftet. I förvaltningstjänsten ingår fastighetsskötsel, drift och andra arbeten. Ekonomitjänsten, som bistår och utför föreningens ekonomiska förvaltningsarbete, omfattades inte av denna upphandling.

Förklaring av fordran på skatteverket.

Brf Täppan har efter begäran om omprövning fått tillbaka inbetald moms för år 2017 om ca 4,3 mkr. Bakgrunden till omprövningen är en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (7254-7255-22), som Brf Täppan stödde sitt yrkande på. Beslutet av Täppans ärende är överklagat av Skatteverket. Slutlig dom väntas falla inom 2025. Prognosen att få behålla pengarna är för Täppans del god.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2003	Stambyte bostäder och lokaler.
2005	Upprustning av tätskikt på innergård. Ny finplanering av innergård
2011	Byte av fläktsystem och energibesparing
2013	Installation av nytt passagesystem
2014	Renovering av tätskikt i garage
2016	Ny tvättstuga inkl. maskinpark
2016	Uppgradering av elstigare till lägenheter. Utbyggnad till femledarsystem. Installation av fibernät.
2016	Byte av bostadshissar, fyra stycken
2016	Byggnation av nya lägenhetsförråd i källare
2017	Byte av fönster samt balkonginglasning till lägenheter. Tak renoverat.
2017	Nytt ytskikt fasad för lägenheter, inkl. tilläggsisolering
2018	Upprustning av cykelskjul på bostadsgård
2018	Målning av fyra stycken trapphus och hisshallar, samt trapphus till garage/källare.
2019	Upprustning av finplanering för bostadsgården inklusive belysning.
2019	Obligatorisk ventilationskontroll
2019	Nya värmepumpar, installation av förbättringar för undercentral
2021	Stamspolning lägenheter och hyreslokaler
2022	Renovering av garageramp
2022	Upprustning av trädetaljer och byte av utemöbler på bostadsgården
2022	Installation av ytterligare elbilsplatser
2023	Takreparationer. Åtgärd och komplettering av takfot. Kompletterat tätskikt av takterrass.
2024	Finplanering av takterrass.

Föreningens övergripande underhållsbehov är lågt då merparten av de periodiska underhållscyklerna, som regelbundet

återkommer sedan byggnadernas färdigställande, är åtgärdade.

På grund av att fastigheten är stor uppstår emellertid regelbundet ibland mindre, ibland större reparationsåtgärder. I listan särskiljs inte reparationer från planerat underhåll.

Förutom det strävar föreningen efter att hålla driftinstallationer (elbilsplatser, fläktar, värmepumpar o dyl) i så uppdaterat skick som möjligt, med syfte att förbättra boendekvalitet, samt begränsa energiförbrukning och -kostnader. Inte heller sådana åtgärder särskiljs från planerat underhåll i listan.

Underhållsplanen kommer att ses över och förnyas under 2025.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2030	Eventuell fasadupprustning i entréarkaden mot bostadsgård, samt trappan mellan bostadsgården och Gotlandsgatan. Estetisk upprustning, inget tekniskt behov.
2030	Eventuell åtgärd av tätskikt och takbrunnar på terrass mot Östgötagatan (utanför nuvarande hotellet). Beror på skick.
2030	Eventuell upprustning av radiatorstammar. Beror på skick.

Några punkter för periodiskt underhåll är ännu inte åtgärdade, p g a att det inte bedömts finnas tekniskt behov. Det gäller radiatorstammar till bostäder, terrassdel mot Östgötagatan (ej tillgänglig för boende) och klinkerfasaden utmed entrésidan mot bostadsgården. Den sista har dock diskuterats vara aktuell för en estetisk upprustning, men det hänger till viss del samman med bostadsgårdens tätskikt, som ännu är i gott skick. Av den anledningen har det skjutits framåt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 207 och under året har det tillkommit 10 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 210.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	278	86	128	283	45
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	180	180	117	127	105
Årsavgifter, kr/kvm	0	0	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	0	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	899	819	651	757	566
Nettoomsättning, tkr	11 937	11 698	9 974	11 595	8 741
Resultat efter finansiella poster, tkr	-10 123	-4 038	-3 297	-1 924	-4 090
Soliditet, %	96	98	98	99	98

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika föreningar och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets bokslut redovisar en större förlustsiffra, som egentligen är överenskomna rabatter, men som i HSB:s ekonomisystem redovisats som en fordran trots styrelsens anmodan att inte göra så. Efter några års trilsande med detta skrives nu dessa rabatter av i årets bokslut som en "förlust", så att siffran försvinner ur framtida bokslut.

Bakgrund

En av Brf Tärnans hyresgäster har, sedan de etablerade sig i i fastigheten, vid tre olika tillfällen fått hyresreduktioner beviljade. Den första var en rabatt från år 2016 och grundar sig i rabatter, som man ofta ger till nya lokalhyresgäster som behöver en startsträcka för att få igång sin verksamhet och sina intäkter. Det är ett vanligt förfarande.

Den andra var rabatt, eller kompensation, för de förlorade intäkter som påbyggnadsentreprenaden av fastigheten orsakade deras verksamhet under år 2016 t o m 2018. Det har de enligt lag rätt till och utformades med bistånd av jurister.

Den tredje var hyresrabatter under covid år 2019-2020. De rabatterna komprimerades av statliga bidrag.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 812 661	0	0	1 812 661
Upplåtelseavgifter, kr	205 892 639	0	0	205 892 639
Underhållsfond, kr	11 422 687	0	-180 868	11 241 819
S:a bundet eget kapital, kr	219 127 987	0	-180 868	218 947 119
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 764 788	-4 038 475	180 868	-11 622 396
Årets resultat, kr	-4 038 475	4 038 475	-10 123 097	-10 123 097
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-11 803 263	0	-9 942 229	-21 745 493
S:a eget kapital, kr	207 324 724	0	-10 123 097	197 201 626

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 396 000 kr samt ianspråktagande skett med 576 868 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-11 803 264
Årets resultat, kr	-10 123 097
Reservation till underhållsfond, kr	-396 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	576 868
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-21 745 493

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-21 745 493

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande kassaflödesanalys och noter.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 937 398	11 697 935
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 819 518	841 889
Summa Rörelseintäkter		13 756 915	12 539 824
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 049 583	-11 498 215
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 817 356	-787 405
Personalkostnader	Not 6	-126 311	-106 670
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 376 443	-4 376 443
Summa Rörelsekostnader		-24 369 693	-16 768 732
Rörelseresultat		-10 612 777	-4 228 908
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	514 745	195 238
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-25 064	-4 806
Summa Finansiella poster		489 681	190 433
Resultat efter finansiella poster		-10 123 097	-4 038 475
Resultat före skatt		-10 123 097	-4 038 475
Årets resultat		-10 123 097	-4 038 475

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	187 729 967	191 965 160
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	988 750	1 130 000
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		50 441	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		188 769 158	193 095 160
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Övriga långfristiga fordringar	Not 12	433 514	433 514
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		434 014	434 014
Summa Anläggningstillgångar		189 203 172	193 529 174

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		63 704	3 932 483
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		807 659	342 501
Aktuell skattefordran		460 033	495 018
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	7 301 488	3 950 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	273 596	555 017
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		8 906 480	9 275 482
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	7 000 000	9 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		7 000 000	9 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 16	17 662	138 283
<i>Summa Kassa och bank</i>		17 662	138 283
Summa Omsättningstillgångar		15 924 142	18 413 765
Summa Tillgångar		205 127 315	211 942 939

BALANSRÄKNING	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	207 705 300	207 705 300
Fond för yttre underhåll	11 241 819	11 422 687
Summa Bundet eget kapital	218 947 119	219 127 987
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-11 622 396	-7 764 788
Årets resultat	-10 123 097	-4 038 475
Summa Ansamlad förlust	-21 745 492	-11 803 264
Summa Eget kapital	197 201 627	207 324 723
Skulder		
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	791 984	524 913
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 4 853 807	990 382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 2 279 897	3 102 921
Summa Kortfristiga skulder	7 925 688	4 618 216
Summa Skulder	7 925 688	4 618 216
Summa Eget kapital och skulder	205 127 315	211 942 939

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-10 612 777	-4 228 908
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 376 443	4 376 443
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 376 443	4 376 443
Erhållen ränta	452 054	129 179
Erlagd ränta	-25 064	-4 806
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 809 345	271 908
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	3 531 808	-508 174
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	3 307 473	677 720
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	6 839 281	169 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 029 936	441 453
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-50 441	295 376
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-50 441	295 376
Årets kassaflöde	979 494	736 829
Likvida medel vid årets början	13 078 714	12 341 885
Likvida medel vid årets slut	14 058 209	13 078 714

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Hyror lokaler	9 852 460	9 249 628
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 434 389	1 436 496
	Hyror förbrukningsbaserad	210 022	199 728
	Hyror övrigt	788	740
	Övriga primära intäkter	660 758	987 859
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 158 417	11 874 451
	Avgiftsbortfall	0	-175 316
	Hyresbortfall	-221 019	-1 200
	<i>Summa</i>	-221 019	-176 516
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 937 398	11 697 935
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	731 074	13 578
	Övriga sekundära intäkter	1 088 444	828 311
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 819 518	841 889
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 282 470	-990 715
	Snö och halk-bekämpning	-71 554	-80 961
	Reparationer	-6 873 993	-3 653 693
	Planerat underhåll	-576 868	-973 558
	Försäkringsskador	-608 169	-536 009
	El	-1 140 577	-1 532 268
	Uppvärmning	-1 070 825	-820 197
	Vatten	-547 865	-409 341
	Sophämtning	-442 720	-478 986
	Fastighetsförsäkring	-326 511	-273 006
	Kabel-TV och bredband	-311 931	-251 873
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-994 757	-961 939
	Förvaltningsavtalskostnader	-541 945	-496 806
	Övriga driftkostnader	-259 399	-38 863
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-15 049 583	-11 498 215

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Kundförluster	-3 921 820	-100 709
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-199 054	-8 129
	Administrationskostnader*	-58 924	-316 233
	Extern revision	-91 929	-64 210
	Konsultkostnader	-187 473	-98 133
	Medlemsavgifter	-55 451	-52 990
	Föreningsverksamhet	-121 046	-79 735
	Övriga förvaltningskostnader	-181 659	-67 266
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-4 817 356	-787 405

* I denna post ingår kontorskostnader med 12 485 kr, juridiska kostnader med 10 042 kr och överlåtelse- och pantföreskrivningsavgifter med 36 397 kr.

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Styrelsearvode	-88 063	-76 822
	Valberedning	-4 000	0
	Sociala avgifter	-29 248	-24 848
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-126 311	-106 670

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 294	1 605
	Ränteintäkter placeringar	327 319	185 222
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	186 132	8 411
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	514 745	195 238

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Övriga räntekostnader	-25 064	-4 806
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-25 064	-4 806

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	256 802 779	256 802 779
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 325 700	2 325 700
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	259 128 479	259 128 479
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-67 163 319	-62 928 127
	Årets avskrivningar	-4 235 193	-4 235 193
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-71 398 512	-67 163 319
	Utgående redovisat värde	187 729 967	191 965 160
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	166 000 000	166 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	56 000 000	56 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	290 000 000	290 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	16 200 000	61 000 000
	Summa	528 200 000	573 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	0	0
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	0	0
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	2 425 440	2 425 440
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	2 425 440	2 425 440
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 295 440	-1 154 190
	Årets avskrivningar	-141 250	-141 250
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-1 436 690	-1 295 440
	Utgående redovisat värde	988 750	1 130 000
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 12	Övriga långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga fordringar</i>		
	Ingående värde andra långfristiga fordringar	433 514	433 514
	Summa Andra långfristiga fordringar	433 514	433 514

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	7 040 547	3 940 431
	Skattekonto	260 941	10 032
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	7 301 488	3 950 463
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	128 750	66 059
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	144 846	488 958
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	273 596	555 017
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	7 000 000	9 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	7 000 000	9 000 000
Not 16	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	17 660	17 660
	Bankkonto 2	2	120 623
	<i>Summa Kassa och bank</i>	17 662	138 283
Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	35 826	35 826
	Momsskuld	469 746	930 244
	Källskatt	34 038	0
	Övriga kortfristiga skulder	4 314 197	24 312
	<i>Summa Övriga skulder</i>	4 853 807	990 382
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 500 962	2 139 334
	Övriga förutbetalda intäkter	0	963 587
	Övriga upplupna kostnader	778 935	0
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 279 897	3 102 921

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Johan Börjesson
Ordförande

Håkan Johnsson

Ninke Liebert

Leefee Li-Strand

Andreas Lönnroth

Lennart Andersson

Urban Johansson

Michaela Thunell

Måns Ågevik

Ann-Christin Blom

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

Pierre Helsén
Av föreningen vald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

BOSTADSRÄTTSFÖRENING TÄPPAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-16 05:59:12 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN BÖRJESSON

Johan Börjesson

Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-16 08:02:13 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Klas Håkan Johnsson

Håkan Johnsson

Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-15 06:18:05 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: NINKE LIEBERT

Ninke Liebert

Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-16 05:55:58 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LEEFEE FIONA LI-STRAND

Leefee Li-Strand

Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-13 09:07:36 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDREAS LÖNNROTH

Andreas Lönnroth

Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-13 10:47:16 UTC

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN LENNART MORGAN
ANDERSSON

Lennart Andersson
Ledamot

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-13 09:16:32 UTC

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: URBAN JOHANSSON

Urban Johansson
Ledamot

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-16 05:58:05 UTC

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: MICHAELA THUNELL

Michaela Thunell
Ledamot

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-16 05:59:35 UTC

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Måns Christoffer Ågevik

Måns Ågevik
Ledamot

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-16 06:46:04 UTC

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN BLOM

Ann-Christin Blom
Ledamot

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-13 08:49:52 UTC

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: PIERRE HELSÉN

Pierre Helsén
Av föreningen vald revisor

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-16 08:10:05 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm för år 2024.

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 2024 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet 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.

- 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 Täppan i Stockholm för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

- 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 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 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 dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Pierre Helsén
Föreningsvald revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-16 08:09:03 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

PIERRE HELSÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-16 07:40:11 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PIERRE HELSÉN

Pierre Helsén

Leveranskanal: E-post

Kortfattad beskrivning av lantmäteriförrättningen, där fastighetsägarna för Tärpan 1 (Brf Tärpan) och Tärpan 4 (AB Bjurholmsgatan) i samförstånd, genom en tredimensionell fastighetsbildning, byter lokalytor mellan fastigheterna.

Syften med lantmäteriförrättningen

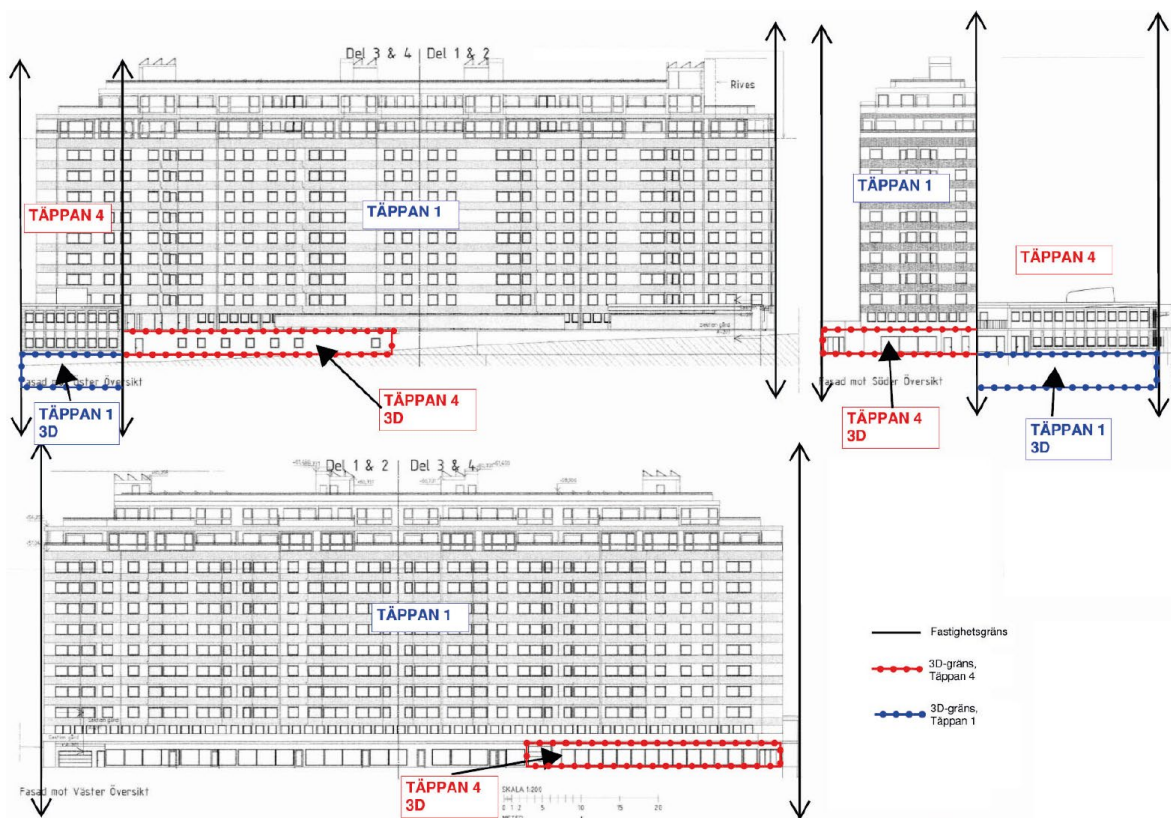
- Långsiktigt säkra Brf Tärpans status som kvalificerad, dvs "äkt", bostadsrättsförening.
- Bibehålla en gynnsam och sund fastighetsekonomi för båda fastighetsägarna
- Omfördela ytor i syfte att förenkla administration av framför allt garage
- Avveckla den befintliga gemensamhetsanläggningen

Metoder och omfattning för att uppnå syften

- Öka marginalen till kvotgränsen vid beräkningen av Tärpans kvalificerade andel genom att föra över en del av Tärpan 1:s lokalyta som idag förhyrs av Coop till Tärpan 4.
- Tillgodose att värdet på de ytor som berörs av transaktionen är jämförbart stora
- Ombilda de två fastigheterna från en två- till en tredimensionell fastighetsbildning.
- Flytta all garageyta, utom kommunikationsytor (hiss, trappa och liknande), från Tärpan 4 till Tärpan 1, vilket föranleder att
- Existerande gemensamhetsanläggning, för garaget och butiksplanet, inte längre fyller en funktion och därmed kan avvecklas.

Konsekvenser av lantmäteriförrättningen

- När kvotgränsen för den kvalificerade andelen ökar för Brf Tärpan, så förbättras utrymmet för att lokalytor, och därmed intäkter till Brf Tärpan, ökar naturligt, dvs genom hyresindex, eller genom sedvanliga hyresförhandlingar. Därmed kan lokalytorna följa marknadens nivåer.
Bilplatser som hyrs av medlemmar inom föreningens fastighet Tärpan 1, bidrar till den kvalificerade andelen. Fler bilplatser förbättrar kvoten.
- När det hyresavtal som motsvarar den lokalyta som övergår från Brf Tärpan till AB Bjurholmsgatan, så övergår samtidigt den hyresintäkt som avtalet reglerar. Intäkten tillkommer AB Bjurholmsgatan vars aktieägare även är medlemmar i Brf Tärpan. De garageintäkter som omfattas av transfereringen av garageytor övergår åt andra hållet, från AB Bjurholmsgatan till Brf Tärpan. Ekonomin är fortsatt god för båda parter.
- När Tärpan förfogar över alla garageplatser innebär det en stor förenkling av administrationen vid förhyrning av bilplatser. Det tillgodoser att de medlemmar som vill hyra en rabatterad bilplats får fortsatt möjlighet att göra det.
- Den juridiska konstruktionen med gemensamhetsanläggningen upphör och förhållandet mellan parterna förenklas.
- Fastigheternas tredimensionella indelning framgår av bilderna på sidan 2. Alla garageytor med tillhörande bilplatser ingår i Tärpan 1. En större del av butikslokalen (Coop) än idag överförs från Tärpan 1 till Tärpan 4. I övrigt är det som innan.



Fasader för Täppan 1 och Täppan 4

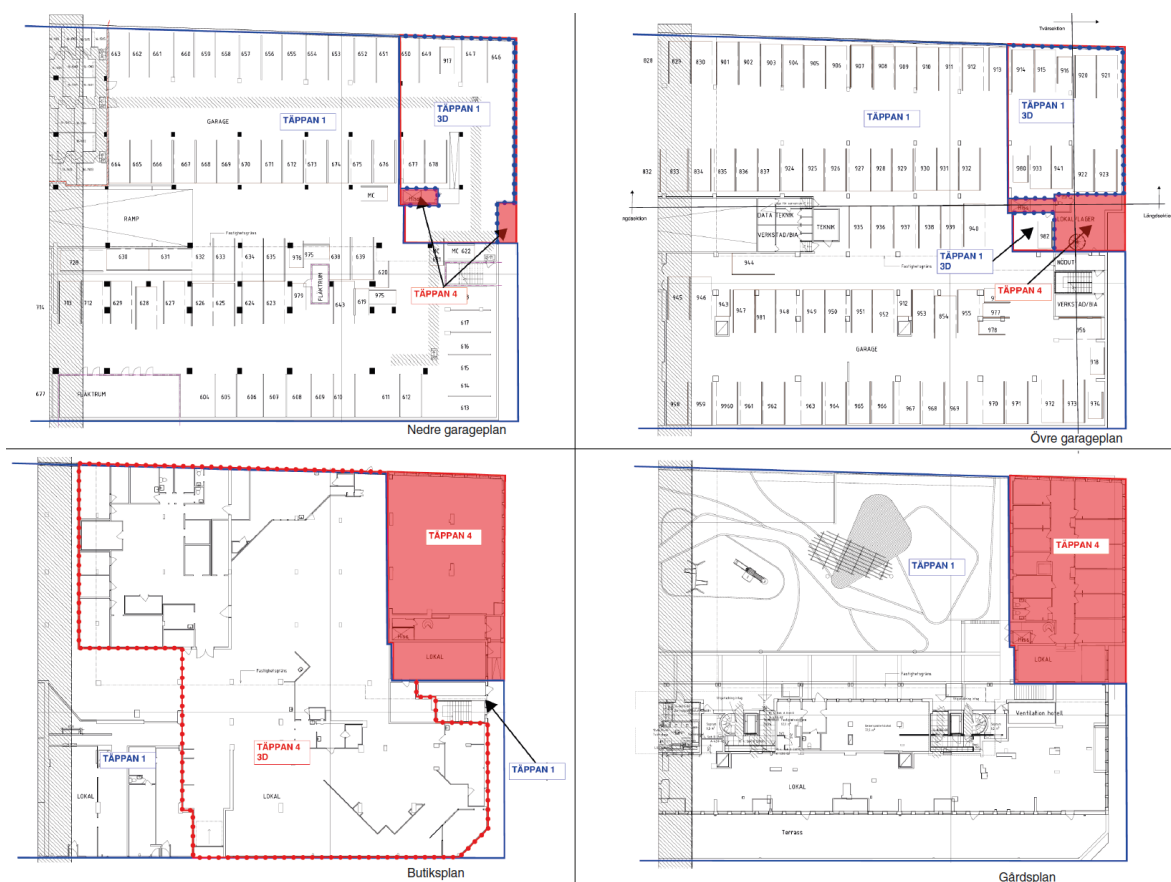


Illustration 2 av lantmäteriförrättning. Planer för kvarterets södra del.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor