






HSB - där möjligheterna bor

STYRELSEN FÖR HSB BRF TUPPEN I NORRKÖPING

Org. nr: 716402-5798


Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret
2020-09-01 – 2021-08-31



NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 <p>Sparande 439 kr/kvm</p>	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
 <p>Investeringsbehov 167 kr/kvm</p>	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
 <p>Skuldsättning 4 271 kr/kvm</p>	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm


Styrelsens kommentarer

I september 2021 har föreningen löst ett lån på 1 896 206 kr och gjort en extra amortering på ett annat lån på 2 100 000 kr.

 <p>Räntekänslighet 8%</p>	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------

Styrelsens kommentarer

Årsavgifterna kommer inte att påverkas av en räntehöjning på 1 % alla annat lika. Räntekostnaderna kommer att minska under kommande verksamhetsår eftersom skuldsättningen kommer att minska.

 <p>Energikostnad 142 kr/kvm</p>	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Styrelsens kommentarer

Under de senaste åren har flera åtgärder gjorts för att minska energikostnaderna. Exempel på detta är installation av solceller med batterirum, byte av fläktar och värmepumpar, renovering av undercentralen.



HSB – där möjligheterna bor



Tomträtt
nej

Fastigheten innehas med tomträtt
– ja eller nej (Tomträtt innebär att
föreningen inte äger marken)

Om marken ägs av
kommunen kan det
finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

Ja eller nej



Årsavgift
670 kr/kvm

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan)

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och
värdet på bostadsrätten.
Därför är det viktigt att
bedöma om årsavgiften
ligger rätt i förhållande till
de andra nyckeltalen –
om det finns en risk att
den är för låg.

Bör värderas utifrån risken för framtida
höjningar.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020/2021

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 15 februari 2019. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår (fr.o.m. 1 januari 2021) även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 december 2020 med enbart poströstning p.g.a. den rådande situationen med Covid-19.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Martin Börjesson	ordförande	i tur att avgå
Maud Sjögren	vice ordförande	i tur att avgå
Per Olof Nyholm	sekreterare	i tur att avgå
Elsy Sundström	ledamot, studieorganisatör	i tur att avgå
Maria Harnesk	ledamot	
Johan Muda	ledamot	
Niklas Faber	ledamot	
Carl-Johan Svensson	ledamot utsedd av HSB	

Firmatecknare har varit Martin Börjesson, Maud Sjögren, Per Olof Nyholm, Carl-Johan Svensson två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.


Revisor

Revisorer har under året varit Per-Åke Andersson med Amela Duderija som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Martin Börjesson och Per Olof Nyholm som fullmäktigeledamöter till HSB Östras föreningsstämma samt Johan Muda och Maud Sjögren som suppleanter.

Valberedning

Valberedningen har varit Eva Elvin (sammankallande) samt Björn Samuelsson och Ulf Pettersson. 



HSB – där möjligheterna bor

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna kv. Asken 40, i Norrköpings kommun med adress Vattengatan 2, Garvaregatan 33-35, Bråddgatan 23-31 och Tunnbindaregatan 28-32, samt tomtmarken Vintern 9 som används som parkeringsplats. Husen färdigställdes år 1985-86 och innehåller 189 bostäder om 13 838,5 m², 6 st. hyreslokaler om 2 730 m², och 90 st. garageplatser samt 23 parkeringsplatser utomhus.

Lokaler:

Norrköpings Kommun hyr av föreningen 2 371m² lokalyta där hemtjänst och förskoleverksamhet bedrivs.

Gymnastiksalen på Bråddgatan 29 hyr föreningen ut till Kunskapsskolan.

Hårvårdssalongen Le Coq hyr lokaler på Vattengatan 2. Telia har två master på fastigheten.

På Bråddgatan 29 finns övernattningsrum, som kan hyras av medlemmarna.

Lägenhetsfördelning:

8 st.	1 rum och kök
4 st.	1,5 rum och kök
116 st.	2 rum och kök
12 st.	2,5 rum och kök
34 st.	3 rum och kök
15 st.	4 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

<i>Åtgärd</i>	<i>År</i>
Montage av nätväggar i garaget.	1998
Målning av yttertak.	2001
Modernisering av hissar.	1999-2008
Byte av armaturer med rörelsevakter i trapphusen för att minska föreningens elförbrukning.	2007-2008
Omfattande ombyggnad och lokalanpassningar för Norrköpings kommun som bedriver förskola och hemtjänst. Samt ombyggnad av tvättstugor och utbyte av tvättutrustning.	2011-2013
Inklädning av fönster, etapp 1, omfattande Vattengatan 2 samt Garvaregatan 33 och 35 samt höjning av rännalar på delar av taket, etapp 1.	2013/2014
Omfattande ventilationsarbeten har avslutats. OVK-besiktning är genomförd och godkänd.	
Inklädning av fönster, etapp 2, omfattande Bråddgatan 23, 25, 27 och 29, samt höjning av rännalar på delar av taket, etapp 2. Byte torktumlare.	2014/2015

cc



HSB – där möjligheterna bor

Åtgärd

Inklädnad av fönster, etapp 3, omfattande Tunnbindaregatan 28, 30, 32.

	År
OVK-besiktning har genomförts. Målning av trä vid entrépartier, byte av garageport, rengöring av fasader, samtliga fasadplåtdörrar har målats, byte av värmväxlare, byte av tätskikt på en altan.	2015/2016
Takmålning samtliga hus, reling av takbrunnar	2016/2017
Solcellsanläggning och batterirum	2017/2018
Målning av korridorer och entréer	2017/2018
OVK-besiktning	2017/2018
Investering i solcellsanläggning, batterirum	2018/2019
Installation av två nya tvättmaskiner	2018/2019
Installation kameraövervakning	2018/2019
Renovering av undercentral	2019/2020
Renovering uthyrningsrum	2019/2020
Ny torktumlare	2019/2020
Kameraövervakning garage	2019/2020

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice	Fastighetsskötsel
Eon	Elavtal
Eon	Fjärrvärme
Tele 2/Com Hem AB	Bredband
TeliaSonera Sverige AB	Bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Vicevärdstjänsten bemannas från HSB Östra.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts under april 2021 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Föreningen har under verksamhetsåret haft kostnader på 490 tkr avseende försäkrings-skador. Under verksamhetsåret har ersättning för försäkringsskador uppgått till 1 037 tkr (varav 700 tkr bokades upp som en upplupen intäkt föregående verksamhetsår), vilket innebär att årets intäkt blir 337 tkr.

Styrelsen har beslutat att göra en extra amortering på ett lån med 2 100 000 kr och lösa ett lån på 1 896 206 kr, detta kommer att ske i september 2021. Styrelsen ser i slutet av varje verksamhetsår över hur mycket pengar som finns på transaktionskontot. Om det finns ett överskott, så är ambitionen att göra extra amorteringar på lånen för att på så sätt minska kapitalbindningen och räntekostnader. *cc*



HSB – där möjligheterna bor

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

<i>Åtgärd</i>	<i>Belopp</i>
Helrenovering befintlig utomhusparkering	1 203 287 kr
Installation nya torktumlare	209 360 kr
Isolering vindar	207 336 kr
Laddplatser elbilar	125 163 kr
Byte stolpbelysningar	76 406 kr
Byte styr FTX1 förskolan	25 000 kr
Målning apparatrum	16 449 kr

Föreningen har ansökt om bidrag för laddstolpar för elbilar, men har ännu inte erhållit det.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Medlemsinformation

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 252 (251), varav 1 (1) medlem, Norrköpings kommun, innehar 7 (7) lägenheter.

Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem.

För att hyra ut bostadsrätten i andra hand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Föreningens budget för år 2021/2022 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Ingen höjning av årsavgifterna under 2021/2022 enligt styrelsebeslut.

Renovering av hissar (kommer att pågå under en längre tid), målning av fasad och ny ytterbelysning planeras att genomföras under nästa verksamhetsår.

I samband med renovering av undercentral etapp 3, så kommer en installation av temperaturgivare ske i alla lägenheter.



HSB – där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Årsavgifter bostäder, tkr	9 270	9 270	9 270	9 270	9 270
Årets resultat, tkr	2 888	1 559	3 895	4 404	840
Balansomslutning, tkr	115 354	113 904	123 711	126 837	128 575
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	670	670	670	670	670
Driftkostnad, kr/kvm *	488	543	497	454	443
Ränta, kr/kvm	37	40	35	29	32
Lån, kr/kvm	4 271	4 340	4 799	5 444	5 653
Fond för yttre underhåll, tkr	2 419	3 531	5 519	4 890	4 591
Likviditet %	103%	99%	104%	189%	144%
Soliditet %	36%	34%	30%	26%	22%

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exklusive låneomsättning).
Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning).

Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).
Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

*I driftkostnader ingår driftkostnader, övriga externa kostnader samt personalkostnader och arvoden.

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta och lokalyta.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna sänktes 2013-05-01 med 6 % (med anledning av införandet av individuell elavläsning) och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 670 kr/m² exkl. hushållsel.

Garagehyrorna har höjts med 30 kr/månad fr.o.m. 2019-07-01.

cc



HSB - där möjligheterna bor

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 825 990	2 468 001	3 530 949	26 362 174	1 558 648	38 745 762
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				1 558 648	-1 558 648	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			627 000	-627 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 738 836	1 738 836		0
Årets resultat					2 888 233	2 888 233
Belopp vid årets utgång	4 825 990	2 468 001	2 419 113	29 032 658	2 888 233	41 633 995

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	29 032 658
Årets resultat	2 888 233
Summa till stämmans förfogande	31 920 891

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	31 920 891
-----------------------------------	------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *re*

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	15 020 412	14 957 551
Övriga rörelseintäkter	3	959 763	1 610 924
Summa rörelseintäkter		15 980 175	16 568 475
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-6 964 824	-7 883 996
Övriga externa kostnader	5	-869 347	-930 476
Underhåll enligt plan	6	-1 738 836	-2 706 421
Personalkostnader och arvoden	7	-251 849	-180 161
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 654 248	-2 649 550
Summa rörelsekostnader		-12 479 105	-14 350 603
Rörelseresultat		3 501 070	2 217 871
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-612 837	-659 224
Summa finansiella poster		-612 837	-659 224
Resultat efter finansiella poster		2 888 233	1 558 648
Årets resultat		2 888 233	1 558 648

Tilläggsupplysning

Årets resultat	2 888 233	1 558 648
Reservering till fond yttre underhåll	-627 000	-718 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	1 738 836	2 706 421
Överskott	4 000 069	3 547 069

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan. *tc*



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Tuppen i Norrköping

716402-5798

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2021-08-31	2020-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	106 806 954	109 428 863
Markanläggningar	9	120 991	0
Maskiner och inventarier	10	79 023	107 190
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		107 006 968	109 536 054
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Andra långfristiga fordringar	12	2 533	25 339
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		3 033	25 839
Summa anläggningstillgångar		107 010 001	109 561 893
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		25 819	52 313
Avräkningskonto HSB Östra		7 803 425	3 126 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	514 450	1 163 165
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		8 343 693	4 342 378
Summa omsättningstillgångar		8 343 693	4 342 378
SUMMA TILLGÅNGAR		115 353 695	113 904 271 <i>oe</i>



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Tuppen i Norrköping

716402-5798

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-08-31	2020-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 825 990	4 825 990
Upplåtelseavgifter		2 468 001	2 468 001
Fond för yttre underhåll		2 419 113	3 530 949
<i>Summa bundet eget kapital</i>		9 713 104	10 824 940
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		29 032 658	26 362 174
Årets resultat		2 888 233	1 558 648
<i>Summa fritt eget kapital</i>		31 920 891	27 920 822
Summa eget kapital		41 633 995	38 745 762
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	9 573 369	43 349 527
Summa långfristiga skulder		9 573 369	43 349 527
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	61 195 282	28 555 566
Leverantörsskulder		69 253	374 880
Aktuella skatteskulder		52 711	125 257
Övriga skulder	16	1 072 929	1 077 827
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 756 156	1 675 451
Summa kortfristiga skulder		64 146 331	31 808 981
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 353 695	113 904 271 <i>cc</i>

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,6 %

Ombyggnad från lokal till lägenhet 2 %

Solcellsanläggning 5 %

Batterirum 10 %

Laddstolpar elbilar 10 %, avskrivningar har gjorts under 4 månader 2020/2021.

Inventarier skrivs av med 20 % per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 104 976 tkr.

2 Nettoomsättning

2020/2021

2019/2020

Årsavgifter	9 270 228	9 270 228
Hyror	5 300 318	5 259 132
Hysesbortfall	-18 670	-27 960
Intäkter el	455 636	438 931
Gästrum / Övernattningsrum	12 900	17 220
Summa nettoomsättning	15 020 412	14 957 551

3 Övriga rörelseintäkter

2020/2021

2019/2020

Andrahandsuthyrningar	0	400
Överlåtelseavgift	21 058	30 439
Pantförskrivningsavgift	13 271	20 660
Bonus	0	81 529
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	402 736	36 749
Övriga ersättningar och intäkter, moms	17 452	12 557
Återbäring Länsförsäkringar	6 232	36 265
Stöd energikartläggning	0	35 500
Parkeringsintäkter Aimopark	161 694	319 907
Ersättning från försäkringsbolag	337 320	1 036 918
Övriga rörelseintäkter	959 763	1 610 924

DC



	2020/2021	2019/2020
4 Driftskostnader		
Reparation försäkringsärende	490 433	1 362 098
Klottersanering	1 500	4 379
Löpande underhåll	1 240 777	1 318 636
Elavgifter	704 731	803 662
Uppvärmningsavgifter	1 166 583	1 294 056
Vatten och avlopp	477 188	459 765
Sophämtning	284 946	238 132
Övrig renhållning	4 676	11 829
Försäkringar	237 867	195 271
Kabel-tv och bredband	565 797	559 712
Snörenhållning	72 200	45 740
Fastighetsskötsel	934 011	902 304
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	649 351	643 681
Bevakningskostnader	84 217	23 037
Brandskydd	44 894	8 868
Förbrukningsinventarier	5 654	12 826
Summa driftskostnader	6 964 824	7 883 996
5 Övriga externa kostnader		
Revisionsarvoden	30 233	22 437
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	405 985	392 012
Avtal vicevårdsuppdrag	240 142	231 877
Övriga förvaltningskostnader	46 028	32 682
Konsultarvoden	44 860	91 827
Medlemsavgift HSB	66 800	66 800
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	10 834
Möteskostnader	971	30 857
Överlåtelseavgift	34 329	51 099
Inkasso	0	51
Summa övriga externa kostnader	869 347	930 476
6 Underhåll enligt plan		
Underhåll enligt plan	1 738 836	2 706 421
Summa underhåll enligt plan	1 738 836	2 706 421
7 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	132 000	87 000
Arvode föreningsvald revisor	11 500	11 500
Övriga arvoden	6 000	2 000
Sammanträdesersättning	51 300	50 400
Sociala avgifter	44 683	29 261
Utbildning, kurser och konferenser	6 366	0
Summa personalkostnader och arvoden	251 849	180 161

Föreningen har ingen anställd personal.

cc



HSB – där möjligheterna bor

8 Byggnader och mark	2021-08-31	2020-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2105	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1985	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	159 638 222	159 629 522
Ingående anskaffningsvärde mark	7 100 000	7 100 000
Årets investering, solcellsanläggning och batterirum	0	8 700
Bidrag solcellsanläggning och batterirum	-955 371	-955 371
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 782 852	165 782 852
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-56 353 988	-53 727 910
Årets avskrivningar	-2 621 909	-2 626 079
Utgående ackumulerad avskrivning	-58 975 897	-56 353 988
Utgående redovisat värde	106 806 954	109 428 863
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	122 000 000	122 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	86 000 000	86 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	11 800 000	11 800 000
Totalt taxeringsvärde	246 800 000	246 800 000
Fastighetsbeteckning: Asken 40 och Vintern 9		

9 Markanläggningar	2021-08-31	2020-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	0	0
Årets investeringar, laddstolpar elbilar	125 163	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 163	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivning enligt plan	-4 172	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 172	0
Utgående redovisat värde	120 991	0

10 Maskiner och inventarier	2021-08-31	2020-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	325 460	285 211
Årets investeringar	0	40 249
Utgående anskaffningsvärde	325 460	325 460
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Akkumulerade avskrivningar	-218 270	-194 798
Årets avskrivning enligt plan	-28 167	-23 471
Utgående avskrivning enligt plan	-246 437	-218 270
Utgående redovisat värde	79 023	107 190



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Tuppen i Norrköping

716402-5798

	2021-08-31	2020-08-31
11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
12 Andra långfristiga fordringar		
Moms för jämkning ombyggnad	2 533	25 339
Summa andra långfristiga fordringar	2 533	25 339
13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna intäkter	154 222	137 412
Upplupen försäkringsersättning	0	700 000
Förutbetald kabel-tv/bredband	45 660	45 658
Förutbetald försäkring	152 780	116 428
Övriga förutbetalda kostnader	161 787	163 667
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	514 450	1 163 165

cc



HSB – där möjligheterna bor

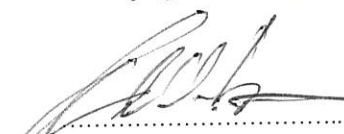
HSB Brf Tuppen i Norrköping

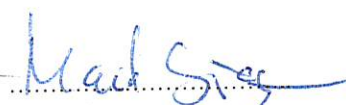
716402-5798


14 Skulder till kreditinstitut			2021-08-31	2020-08-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	1,09	2024-06-01	3 156 973	3 191 289
Stadshypotek AB	0,59	2021-09-30	11 042 744	11 161 164
Stadshypotek AB	1,01	2021-12-30	10 509 300	10 621 700
Stadshypotek AB	1,01	2021-12-30	7 176 126	7 254 554
Stadshypotek AB	0,59	2021-09-30	5 557 500	5 985 000
Stadshypotek AB	1,01	2021-12-30	15 985 528	16 156 496
Stadshypotek AB	1,09	2024-06-01	6 521 600	6 592 488
Stadshypotek AB	0,59	2021-09-03	1 913 505	1 965 402
Stadshypotek AB	0,59	2021-09-03	8 905 375	8 977 000
			70 768 651	71 905 093
			5 121 925	1 136 442
Nästa års amortering beräknas uppgå till			56 073 357	27 419 124
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			9 573 369	43 349 527
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				
			4 433 680	
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			61 213 046	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)				
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar			133 073 000	133 073 000
Summa ställda säkerheter			133 073 000	133 073 000
15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2021-08-31	2020-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			5 121 925	1 136 442
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			56 073 357	27 419 124
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			61 195 282	28 555 566
16 Övriga skulder			2021-08-31	2020-08-31
Momsskuld			249 258	254 156
Lokalhyresgäst underhållsfond			823 671	823 671
Summa övriga kortfristiga skulder			1 072 929	1 077 827


17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna arvoden	200 800	148 900
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	44 683	32 135
Upplupna räntekostnader	115 409	99 924
Förutbetalda hyror och avgifter	1 236 732	1 213 643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	158 532	180 849
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 756 156	1 675 451

Norrköping 2021- ~~10-28~~ 10-28


.....
Martin Börjesson



.....
Maud Sjögren


.....
Per-Olof Nyholm


.....
Elsy Sundström



.....
Maria Harnesk


.....
Johan Muda


.....
Niklas Faber


.....
Carl-Johan Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-10-28


.....
Per-Åke Andersson
Av föreningen vald revisor


.....
Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tuppen i Norrköping, org.nr. 716402-5798

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tuppen i Norrköping för räkenskapsåret 2020-09-01 -- 2021-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. (Årsredovisningen återfinns på sidorna 4-18).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är förenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

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.

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 Tuppen i Norrköping för räkenskapsåret 2020-09-01 -- 2021-08-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Norrköping den 28/10 2021



Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Per-Åke Andersson
Av föreningen vald revisor