



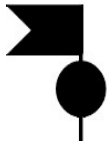
Org Nr: 716418-6921

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm

Org.nr: 716418-6921

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31



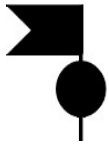
ÅRSREDOVISNING FÖR 2012

HSB Bostadsrättsförening Taffelberget, Stockholm

Organisationsnummer 716418-6921

Innehåll

Förvaltningsberättelse	3
Allmänt om föreningen	3
Styrelsens målsättning och arbete	4
Förvaltning m.m.	5
Ekonomi	6
Bokslut	10
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys.....	13
Redovisningsprinciper mm	14
Övriga bokslutskommentarer	14
Noter	15
Styrelsens underskrifter	18
Revisionsberättelse	19
Till BoRevision i Sverige AB	20



ÅRSREDOVISNING FÖR 2012

HSB Bostadsrättsförening Taffelberget, Stockholm

Organisationsnummer 716418-6921

Styrelsen lämnar härmed redovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om föreningen

Föreningen bildades den 25 november 1983 och registrerades den 12 mars 1984. Föreningens ekonomiska plan registrerades den 20 juni 1988. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Taffelberget 8 på Kungsholmen i Stockholm.

Fastigheten

Bebyggelsen på fastigheten uppfördes åren 1988–89. Byggnaderna inrymmer i huvudsak följande utrymmen:

- 208 bostadslägenheter (18 106 kvm) varav åtta hyresrätter,
- 12 lokaler för uthyrning (2 436 kvm) samt
- 104 garageplatser för uthyrning.

Därutöver finns bl.a. tvättstugor, cykelrum, bastu, hobbyrum, källarförråd, gästrum och samlingslokal.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2012. På stämman deltog 55 röstberättigade medlemmar varav en genom fullmakt.

Styrelse

Fr.o.m. föreningsstämman 2012 har styrelsen följande sammansättning:

Bertil Holmgren, ordförande

Jan Leopoldson, vice ordförande t.o.m. oktober

Petrus Harlén, sekreterare och vice ordförande

Gudrun Wallin Eriksson, ledamot

Eskil Nord, ledamot (avgick i maj)

Johan Kleveland, ledamot utsedd av HSB

Stefan Younes, suppleant utsedd av HSB

Börje Claeson, suppleant

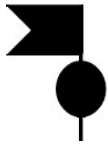
Mats Claesson, suppleant

Firmatecknare

Föreningens firma har efter årsstämman den 26 april 2013 tecknats av styrelsen eller Bertil Holmgren, Petrus Harlén, Jan Leopoldson och Gudrun Wallin Eriksson, två i förening. Tidigare tecknades den av dåvarande styrelse.

Revisorer

Föreningsvalda revisorer har varit Norbert Andersson, ordinarie, och Anders Börjesson Welander, suppleant. Dessutom har under hela verksamhetsåret BoRevision AB anlitats som revisor.



ÅRSREDOVISNING FÖR 2012

HSB Bostadsrättsförening Taffelberget, Stockholm

Organisationsnummer 716418-6921

Valberedning

I valberedningen har ingått: Anna Danielsson (sammankallande), Birgitta Kulling Nyqvist och Arne Karlsson.

Distriktsombud

Distriktsombud i HSB har saknats.

Arvoden

Arvoden till styrelsen, föreningsvald revisor och valberedning har utgått med 171 200 kronor, 8 560 kronor respektive 6 420 kronor, dvs. totalt 186 180 kronor.

Medlemmar

Föreningen hade 250 medlemmar den sista december 2012. En medlem är Ryska Federationens ambassad som har 26 bostadslägenheter.

Lägenhetsöverlåtelse

Tre lägenhetsöverlåtelser har skett under året varav en inom föreningen. Genomsnittspriset var ca 45 800 kronor per kvm, en ökning jämfört med föregående år (ca 44 000 kronor).

Styrelsens målsättning och arbete

Styrelsens mål

Styrelsens mål är att bevara en stabil ekonomi för föreningen. Med hänsyn till föreningens låneskuld ser styrelsen det som särskilt viktigt att föreningens lån har en god riskspridning och att vid omsättning av lån få så låg ränta som möjligt. En stabil ekonomi är en förutsättning för att kunna hålla fastigheten i ett gott skick så att boendemiljön förblir trivsamt.

Sammanträden

Under året har 18 protokollförda styrelsesammanträden hållits samt ett antal arbetsgruppsmöten.

Hemsida

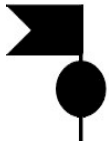
Föreningen har en hemsida – www.taffelberget.se. På denna finns aktuell information om förvaltning m.m. Vidare finns stadgar, *Taffelbergaren*, *Taffelbergaren A-Ö* och senaste årsredovisningen att hämta hem för dem som så önskar.

Taffelbergaren

Informationsbladet *Taffelbergaren* har utkommit med ett nummer. Decemernumret innehöll bl.a. uppgiften att avgifterna beräknas sänkas med 3 % från 1 april 2013.

Taffelbergaren A-Ö

Skriften *Taffelbergaren A-Ö* delades 2009 ut till alla medlemmar i anslutning till utdelningen av årsredovisningen. Den kan beskrivas som en handbok, som ska underlätta för medlemmarna att få relevant information m.m. om fastigheten och medlemskapet. I den framgår bl.a. vem, föreningen eller bostadsrättsinnehavaren, som har underhållsansvaret för olika delar i lägenheten. En något reviderad version av *Taffelbergaren A-Ö* finns sedan maj 2010 på föreningens hemsida.



ÅRSREDOVISNING FÖR 2012

HSB Bostadsrättsförening Taffelberget, Stockholm

Organisationsnummer 716418-6921

Portvärdar

Styrelsens ambition är att det i varje trapphus skall finnas en portvärd. Portvärderna ska bland annat hälsa nya medlemmar välkomna och även i övrigt vara en länk mellan medlemmarna och styrelsen. Delar av styrelsen har haft träff med värdarna under året. Det finns en arbetsbeskrivning för portvärdarna.

Förvaltning m.m.

Föreningen har avtal med HSB Stockholm om administrativ och teknisk ekonomisk förvaltning. För fastighetsskötsel svarar Indoor Technical Service AB, främst genom Börje Wilhelmsson.

Utöver ovanstående har föreningen avtal med bl.a. följande leverantörer.

Företag m.m.

- Begelås för låssystemen
- Bodab för centralsopanalaggningen med underentreprenör ENVAC
- Comhem för kabel-tv
- ASSA ABLOY för garageportar
- Hisspartner
- INSPECTA AB för hissbesiktning
- HSB Stockholm för teknisk och ekonomisk förvaltning
- I L Recycling för tidningsavfall
- Tarjas AB för städning.
- Pardina AB för trädgårdsskötsel
- Ragnsells i Stockholm AB för sophämtning
- Europark för parkeringskontroll
- Rätt Internet Kapacitet i Sverige AB (Riksnet)
- Luleå Energi för elhandel
- Fortum för Elnät
- Fortum Värme för fjärrvärme
- Stockholms Fastighetstjänst för larmjour
- PEAB Entreprenad AB för snöröjning
- AB Takjour Entreprenad för taksköttning
- A.C.N för bl.a. porttelefoner
- Trygg Hansa för försäkringar
- Berendsen textil service för entrémattor
- NOMOR för skadedjursbekämpning via Trygg-Hansa

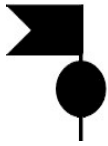
Underhållsplan

Underhållsplanen har inte uppdaterats under året. Det avses göras med den nya förvaltaren snarast. Se punkt om ny förvaltare.

Fastigheterna

Föreningens fastigheter bedöms vara i gott skick.

Föreningen har under 2012 genomfört följande:



ÅRSREDOVISNING FÖR 2012

HSB Bostadsrättsförening Taffelberget, Stockholm

Organisationsnummer 716418-6921

- Systemet för värme och ventilation har till vissa delar setts över, bl.a. har intrimning av ventilationsflödet setts över. Åtgärder med anledning av OVK besiktningen 2008 har tagit tid och är ännu inte helt avslutade.
- Stampsolning har genomförts i alla lägenheter utom en.
- Väggarna i trapphusen har tvättats och målningen bättrats.
- Nya hyresavtal har tecknats med 3 av hyresgästerna. Apoteksbolaget har flyttat tvärs över gatan och något nytt avtal för lokalen har ännu inte tecknats. Mäklare har engagerats. OASEN har efter sega förhandlingar beslutat att lämna vår lokal.

Utemiljö

Arbetet 2012 har främst inriktats mot att underhålla den förnyelse av utemiljön som styrelsen tidigare redovisat i Taffelbergaren och i verksamhetsberättelsen för 2009. .

Bredband

Föreningens bredbandsleverantör är Riksnet (www.riksnet.se). Bredbandskostnaderna ingår i den månatliga avgiften, vilket innebär att alla boende har tillgång till en mycket snabb anslutning – ca 100 MBit/s i båda riktningarna.

Kabel-TV

Föreningen har ComHem som leverantör av kabel-TV med ett analogt basutbud som är tillgängligt för alla utan att man behöver skaffa en digitalbox. För ett utökat utbud krävs en digitalbox och ett abonnemang från ComHem.

Föreningen har även installerat utrustning som gör att digital-TV via marknätet distribueras via lägenheternas antennuttag. De som har skaffat digitalbox för marknätet eller har funktionen inbyggd i TV:n kan se de fria kanalerna utan kostnad eller abonnera på Boxers utbud.

Föreningen har diskuterat en alternativ lösning på kabel-TV-leverantör. Om en förändring beslutas kommer information att ske i god tid så att boende kan hinna säga upp eventuella avtal med ComHem.

Vattenskador

Bostadsrättslagen och föreningens stadgar lägger ansvaret vid vattenskador på föreningen i fråga om rivning, torkning och verifiering av fastigheten medan ytskikt och återuppbyggnad är bostadsrättshavarens ansvar. Hur detta i detalj ska tillämpas måste bli föremål för ytterligare diskussion innan ett nytt regelverk kan fastställas.

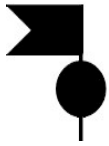
Ny förvaltare.

Styrelsen beslutade i somras säga upp det tekniska förvaltningsavtet med HSB och har i början av februari utsett en ny förvaltare som tog över från 1 mars. Den nya förvaltaren är som ni redan vet Stefan Skärhult från SBC.

Ekonomi

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 445,8 miljoner kronor, varav 210,8 miljoner kronor avser mark, 378,0 miljoner kronor avser bostäder och 67,8 miljoner kronor avser lokaler.



ÅRSREDOVISNING FÖR 2012

HSB Bostadsrättsförening Taffelberget, Stockholm

Organisationsnummer 716418-6921

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

Äkta bostadsrättsförening

Kravet för att betraktas som en s.k. äkta bostadsrättsförening är att minst 60 procent av fastighetens taxeringsvärde grundas på bostadslägenheter, som är upplåtna till föreningens medlemmar. Föreningen ligger för närvarande klart över gränsen 60 procent. Skatteverket har alltid betraktat föreningen som äkta.

Lokalhyresgäster

Föreningen har hyrt ut flera lokaler. Lokalhyresgäster är bl.a. Stadsdelsförvaltningen Kungsholmen-Essingen (Förskolan Taffelberget) på gård 10, Apoteket Biet, Kungsholmsdoktorn, Narkoskliniken, Oasen skönhet, Swedbank, Tasava och Vi Vinnare. Apoteket flyttade ut 1 oktober och OASEN har inte förnyat sitt avtal heller.

Årsavgifter

Årsavgifterna har sänkts 3 % 1 april 2012 och ligger på ett genomsnitt på 663 kr per kvm bostadsyta.

Drift

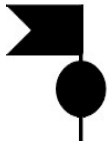
Kostnader för drift och löpande underhåll uppgick till 7,2 miljoner kronor. De största posterna räknat i tusentals kronor (tkr) var:

Driftspost	tkr
Fjärrvärme	1 988
El och vatten	954
Reparationer	987
Fastighetsskötsel och städning	1 208
Förvaltningsarvoden	689
Sophämtning	409
Fastighetsförsäkring	152

Genomfört planerat underhåll

Under året har underhållsåtgärder på fastigheten utförts. Det planerade underhållet kostade 512 tkr och har följande fördelning:

Underhållsslag	tkr
VVS	188
Ventilation	264
Installationer	15
Garage	45



ÅRSREDOVISNING FÖR 2012

HSB Bostadsrättsförening Taffelberget, Stockholm

Organisationsnummer 716418-6921

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten uppgick till 0,96 miljoner kronor.

Föreningens lån

Följande förändringar i föreningens lån har gjorts under 2012:

Ett Swedbanklån på 20 900 000 kr sattes om 2012-04-11 (bundet 3 år) till en ränta om 3,43 % hos SBAB.

Ett SEB-lån på 20 050 000 kr sattes om 2012-04-28 till en ränta om 3,57 % (stibor 3 månader) hos SEB. Samtidigt gjordes en extra amortering om 1 050 000 kr.

Därutöver gjordes på ovanstående SEB-lån 2012-06-20 en extra amortering om 500 000 kr.

Styrelsens lånestrategi är att i fortsättningen lägga löptiderna så att ca 20-30 miljoner kronor ska omsättas varje år. Cirka tio procent av samtliga lån bör vara löpande. Resterande lån bör vara bundna, fördelat med lika delar över fem år. Därigenom bedömer styrelsen att riskerna vid större ränteförändringar minimeras. Amorteringar ska ske enligt låneavtal och därutöver när föreningens ekonomi tillåter.

Totalt under 2012 har vi amorterat ca 4,5 miljoner i form av ordinarie och extraamorteringar.

Det totala låneskulden 31/12 2012 var 160 208 456 kr varav c:a 18 miljoner har ränta med 3 månaders bindningstid.

Under de 3 första månaderna 2013 har föreningen att omförhandla ovanstående SEB-lån (stibor 3 månader)samt ett annat SEB-lån om 19 500 000 kr

Föreningens totala kostnader 2012 för lånen, inklusive ordinarie och extra amorteringar, blev ca 10,7 miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan för 2012 blev 3,8 procent.

Resultatutfall

Budgeten för 2012 beräknades till ett överskott med 0,84 miljoner kronor.

Intäkterna budgeterades till knappt 18,54 miljoner kronor och utfallet blev 18,57 miljoner kronor.

Driftskostnaderna beräknades bli ca 6,18 miljoner kronor, men blev 7,23 miljoner kronor.

Fastighetsskötsel och städning var budgeterat till 996 000 kr med utfallet 1,2 miljoner, städning av trapphus 316 000 kr, snöröjning 107 000 kr och markskötsel 45 000 kr var de större ökningarna mot budget.

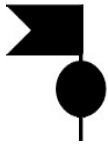
El och vatten 106 000 kronor mindre än budget främst till följd av en betald fordran på Apoteksbolaget på 120 000 kr.

Uppvärmning överskred budget med 138 000 kr trots ett förbättrat avtal, föregående år var varmare än normalt varför budgeten var låg.

Löpande underhåll var budgeterat till 496 000 kronor, men slutade på 987 tusen kronor, avvikelsen beror främst på lagning av sopsug, byte av hisslinor och spolning av avlopp samt dyrare markunderhåll än budgeterat.

Konsultkostnad var inte budgeterad, men blev 218 000 kr fördelat på HSB och Fasticon.

Förvaltningskostnader överskred budget med 169 000 kr främst p.g.a. ökade kostnader för HSB.



ÅRSREDOVISNING FÖR 2012

HSB Bostadsrättsförening Taffelberget, Stockholm

Organisationsnummer 716418-6921

Planerat underhåll var budgeterat till 2,0 miljoner kronor, men slutade på 512 000 kronor.

Räntekostnaderna var budgeterade till 6,4 miljoner kronor, men slutade på 6,13 miljoner kronor.

Årets resultat blev som en följd av ovanstående förändringar 729 352 kronor högre än budget, vilket blir 1,568 miljoner kronor i överskott.

Budget 2013

Styrelsen har budgeterat ett överskott på 1,25 miljoner kronor för 2013.

För 2013 har budgeten för planerat underhåll lagts till ett tak om högst 2 miljoner kronor där bl.a. kvarstående del av ventilationsarbetet från 2009, nytt styrsystem för sophantering, vindsisolering, reparation av garage och uppgradering av hiss ingår.

Skadeståndskrav

Vi har via mail mottagit skadeståndskrav från Engström i OASEN på 250 000 kr. Motivering är okänd.

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat (f.d. dispositions-fonden)	-1 916 665 kr
Årets resultat	1 567 934 kr
Summa	-348 731 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll	0 kr
Balanserat resultat	3 484 599,00 kr
Summa	3 484 749,00 kr

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Stockholm den 18 mars 2013

Styrelsen

**HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm**

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	18 569 735	18 768 737
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-7 233 418	-6 319 873
Planerat underhåll		-512 612	-373 599
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-961 920	-941 387
Avskrivningar	Not 3	-2 300 000	-2 300 000
Summa fastighetskostnader		<u>-11 007 950</u>	<u>-9 934 859</u>
Rörelseresultat		7 561 786	8 833 878
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	136 407	139 099
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-6 130 258</u>	<u>-6 321 814</u>
Summa finansiella poster		<u>-5 993 851</u>	<u>-6 182 715</u>
Årets resultat		1 567 934	2 651 163

**HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm**

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	206 319 389	208 619 389
Mark och markanläggningar	Not 7	24 500 000	24 500 000
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	0	24 500
		<u>230 819 389</u>	<u>233 143 889</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Andra långfristiga fordringar	Not 10	954 884	1 081 883
		<u>955 384</u>	<u>1 082 383</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>231 774 773</u>	<u>234 226 273</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 885	4 009
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 711 551	3 703 035
Placeringskonto HSB Stockholm		5 682	0
Skattekonto	Not 11	-94	256 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	420 881	274 374
		<u>3 142 905</u>	<u>4 237 566</u>
Kassa och bank	Not 13	2 149 710	2 090 999
Summa omsättningstillgångar		<u>5 292 615</u>	<u>6 328 565</u>
Summa tillgångar		<u>237 067 388</u>	<u>240 554 838</u>

**HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm**

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		51 683 956	51 683 956
Underhållsfond		21 302 124	21 675 723
		<u>72 986 080</u>	<u>73 359 679</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-1 916 665	-4 941 427
Årets resultat		1 567 934	2 651 163
		<u>-348 730</u>	<u>-2 290 264</u>
Summa eget kapital		<u>72 637 350</u>	<u>71 069 415</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	160 208 456	164 729 729
Leverantörsskulder		567 365	577 944
Skatteskulder		10 442	336 157
Fond för inre underhåll		813 924	857 976
Övriga skulder	Not 16	38 250	38 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 791 602	2 945 367
Summa skulder		<u>164 430 039</u>	<u>169 485 423</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>237 067 388</u>	<u>240 554 838</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		200 436 600	200 436 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		216 712 000	200 436 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 567 934	2 651 163
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 300 000	2 300 000
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 867 934</u>	<u>4 951 163</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	108 859	-278 054
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-534 111</u>	<u>-431 626</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 442 682</u>	<u>4 241 483</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	24 500	-24 500
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	<u>126 999</u>	<u>118 673</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>151 499</u>	<u>94 173</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-4 521 273</u>	<u>-4 145 847</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-4 521 273</u>	<u>-4 145 847</u>
Årets kassaflöde	-927 091	189 809
Likvida medel vid årets början	5 794 034	5 604 225
Likvida medel vid årets slut	4 866 943	5 794 034

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto samt placeringskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen.

**HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en rak avskrivning på 1% och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt stadgarna genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 % från den 1 januari 2013.

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 103 462 320 kr.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	176 000	171 200
Löner och andra ersättningar	6 600	15 420
Sociala kostnader	35 667	55 577
	<u>218 267</u>	<u>242 197</u>
Revisorer		
Föreningsvald	8 800	8 560
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar (70 000kr felaktig upplupen lönekost. fg år)	-70 000	70 000
Sociala kostnader	-21 994	21 994
Pensionskostnader och förpliktelser	450	450
	<u>-91 544</u>	<u>92 444</u>
Totalt	<u>135 523</u>	<u>343 201</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm**

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	12 202 882	12 483 808
Hyror	6 099 783	5 993 159
Bredband	1 560	0
Övriga intäkter	410 378	365 358
Bruttoomsättning	<u>18 714 603</u>	<u>18 842 325</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-144 502	-73 588
Hyresförluster	-366	0
	<u>18 569 735</u>	<u>18 768 737</u>
Not 2 Drift		
Personalkostnader	135 523	343 201
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 208 116	734 737
Reparationer	986 585	704 124
El	660 089	765 943
Uppvärmning	1 987 759	1 896 310
Vatten	293 627	284 735
Sophämtning	405 705	422 988
Fastighetsförsäkring	151 526	142 356
Kabel-TV	73 696	72 273
Övriga avgifter	217 060	165 000
Förvaltningsarvoden	688 934	521 916
Övriga driftskostnader	424 798	266 290
	<u>7 233 418</u>	<u>6 319 873</u>
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	<u>2 300 000</u>	<u>2 300 000</u>
	<u>2 300 000</u>	<u>2 300 000</u>
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	6 222	7 972
Ränteintäkter HSB placeringskonto	5 682	0
Ränteintäkter skattekonto	-4 657	27
Övriga ränteintäkter	129 160	131 100
	<u>136 407</u>	<u>139 099</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	6 129 938	6 321 764
Övriga räntekostnader	320	50
	<u>6 130 258</u>	<u>6 321 814</u>

**HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm**

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	233 292 295	233 292 295
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>233 292 295</u>	<u>233 292 295</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 672 906	-22 372 906
Årets avskrivningar	-2 300 000	-2 300 000
Utgående avskrivningar	<u>-26 972 906</u>	<u>-24 672 906</u>
Bokfört värde	206 319 389	208 619 389
Taxeringsvärde		
Byggnader	235 000 000	235 000 000
Mark	<u>210 800 000</u>	<u>210 800 000</u>
	445 800 000	445 800 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	24 500 000	24 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>24 500 000</u>	<u>24 500 000</u>
Bokfört värde	24 500 000	24 500 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	24 500	0
Årets investeringar	-24 500	24 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>24 500</u>
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga finansiella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärde	1 081 883	1 200 557
Årets investeringar	-126 999	-118 673
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>954 884</u>	<u>1 081 883</u>

**HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm**

Noter	2012-12-31	2011-12-31			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	-94	256 148			
	-94	256 148			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Indoor Energy Service Sweden	99 619	84 562			
HSB Stockholm	103 709	130 272			
ComHem	18 558	18 290			
Riksnet	41 250	41 250			
Övriga förutbetalda kostnader	3 934	0			
Rang-Sells	150 291	0			
Övriga upplupna intäkter	3 520	0			
	420 881	274 374			
Not 13 Kassa och bank					
Handkassa	5 000	5 000			
SBAB	2 144 710	2 086 000			
	2 149 710	2 091 000			
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 683 956	0	21 675 723	-4 941 427	2 651 163
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-373 599	3 024 762	-2 651 163
Årets resultat					1 567 934
Belopp vid årets slut	51 683 956	0	21 302 124	-1 916 665	1 567 934
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	114468895	4,40%	2014-01-09	9 779 399	271 637
SBAB	114468903	4,40%	2014-01-09	10 629 057	280 055
SBAB	20005327	4,50%	2015-06-26	19 950 000	300 000
SBAB	20012986	3,81%	2016-01-15	19 250 000	300 000
SBAB	22793152	3,43%	2015-03-04	20 675 000	300 000
SE-Banken Bolån	33018673	3,64%	2013-12-28	19 200 000	400 000
SE-Banken Bolån	33019238	2,89%	2014-12-28	22 800 000	200 000
SE-Banken Bolån	33357281	3,86%	2013-03-28	19 575 000	300 000
SE-Banken Bolån	33412592	3,05%	2013-01-19	18 350 000	200 000
				160 208 456	2 551 692
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					157 656 764
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					147 449 996

**HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm**

Noter		2012-12-31	2011-12-31
Not 16	Övriga skulder		
	Deposition lokal 215	38 250	38 250
		38 250	38 250
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	246 219	262 920
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 594 305	1 794 192
	Reservering arvoden och sociala kostnader	151 668	145 500
	Södertörns Plåt AB	12 100	0
	Takjour Entreprenad	154 976	0
	Hisspartner i Stockholm	33 538	0
	Luleå Energi	92 922	0
	Rang-Sells	24 966	0
	Fortum Värme	256 736	207 288
	Fortum Markets	26 419	0
	Fasticon AB	28 750	0
	Tarjas AB	22 750	0
	Stockholm Vatten	21 409	0
	Pardina AB	40 320	0
	Antenn & Digitalteknik	49 986	0
	Bodab	8 582	160 000
	Övrigt	25 956	375 467
		2 791 602	2 945 367

Stockholm, den

Bertil Holmgren

Gudrun Wallin Eriksson

Jan Leopoldson

Johan Kleveland

Petrus Harlén

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm, org.nr. 716418-6921

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-12-31 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den /

Av föreningen vald
revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Till BoRevision i Sverige AB

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31. Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionsred i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning. Därmed ger den en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per bokslutsdagen samt resultatet av verksamheten för räkenskapsåret och är upprättad i enlighet med god redovisningsred. Samtidigt bekräftar vi att det är styrelsen som har det yttersta ansvaret för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Styrelsen bekräftar dessutom, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen eller ev. anställda är inblandade och som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Styrelsen har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial inklusive underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter, inga väsentliga uppgifter har utelämnats och inget byte av redovisningsprinciper har skett under räkenskapsåret utöver vad som angivits i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts. Det har inte förekommit några överträdelse av sådana föreskrifter från tillsynsmyndigheter som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de hade överträtts.
- Styrelsen intygar att vi i förvaltningsberättelsen har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av lämnade uppgifter i årsredovisningen.
- Föreningen har på ett lämpligt sätt bokfört eller i årsredovisningen lämnat upplysningar om samtliga skulder och ansvarsförbindelser.
- Styrelsen har informerat revisorerna om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter. Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Inga skadeståndskrav eller andra rättsliga krav har tagits emot eller förväntas avseende händelser före årsredovisningen avgivande utöver vad som framgår av årsredovisningen

Stockholm den

Styrelsens ordförande