



Org Nr: 716418-6921

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm

Org.nr: 716418-6921

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31



ÅRSREDOVISNING FÖR 2013

HSB Bostadsrättsförening Taffelberget, Stockholm

Organisationsnummer 716418-6921

Innehåll

Förvaltningsberättelse	3
Allmänt om föreningen	3
Styrelsens målsättning och arbete	4
Förvaltning m.m.	5
Ekonomi	7
Bokslut.....
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys	14
Redovisningsprinciper mm	15
Övriga bokslutskommentarer	15
Noter.....	16
Styrelsens underskrifter.....	18
Revisionsberättelse	19
Till BoRevision i Sverige AB	20
Motioner.....	21



ÅRSREDOVISNING FÖR 2013

HSB Bostadsrättsförening Taffelberget, Stockholm

Organisationsnummer 716418-6921

Styrelsen lämnar härmed redovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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
- 105 garageplatser för uthyrning.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2013. På stämman deltog 57 röstberättigade medlemmar varav 0 genom fullmakt.

Styrelse

Fr.o.m. föreningsstämman 2013 har styrelsen haft följande sammansättning:

Vincent Paciello Lundvall, ordförande

Bertil Holmgren, vice ordförande, sammankallande fastighetsgruppen

Helen Lindkvist Katz, ledamot, sekreterare

Lennart Rudholm, ledamot

Helena Sundin, ledamot

Birgitta Åberg, ledamot, sammankallande utemiljögruppen

Ylva Åkerblom, ledamot, sammankallande ekonomigruppen

Inga Lena Ångström Grandien, ledamot, sammankallande kommunikations- och stadsdelsutvecklingsgruppen

Börje Claeson, suppleant, avgick från styrelsen 2013-11-04

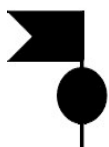
Magnus Törner, suppleant

Anders Welander, suppleant

Johan Kleveland, ledamot utsedd av HSB, avgick från styrelsen 2013-12-10

Caroline Strömvall, ledamot utsedd av HSB, ny i styrelsen fr o m 2013-12-10

Stefan Younes, suppleant utsedd av HSB



ÅRSREDOVISNING FÖR 2013

HSB Bostadsrättsförening Taffelberget, Stockholm

Organisationsnummer 716418-6921

Firmatecknare

Föreningens firma har efter årsstämman den 26 april 2013 tecknats av styrelsen eller Vincent Paciello Lundvall, Bertil Holmgren samt Ylva Åkerblom, två i förening. Från och med årsskiftet 2012/2013 till och med årsstämman 26 april tecknades föreningen av dåvarande styrelse.

Revisorer

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

Valberedning

I valberedningen har ingått: Arne Karlsson (sammankallande), Birgitta Kulling Nyqvist och Gudrun Wallin Eriksson.

Distriktsombud

Distriktsombud i HSB har inte utsetts under året som gått.

Arvoden

För verksamhetsåret 2013 har arvoden till styrelsen, föreningsvald revisor och valberedning utgått enligt följande:

- Styrelsen: 4 prisbasbelopp i 2013 års prisnivå, 178 000 kr
- Föreningsvald revisor: 20 % av 1 basbelopp, 9 000 kr
- Valberedningen: 15 % av 1 basbelopp, 6 675 kr

Det vill säga, totalt 193 575 kr.

Dessa arvoden skall betalas ut efter årsstämman 10 april 2014 för 2013 års styrelse.

Medlemmar

Föreningen hade 249 medlemmar den sista december 2013. En medlem är Ryska Federationens ambassad som har 26 bostadslägenheter.

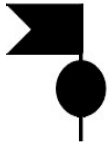
Lägenhetsöverlåtelser

Tre lägenhetsöverlåtelser har skett under året varav en var en hyreslägenhet som såldes som bostadsrätt med föreningen som säljare. Genomsnittspriset var ca 46 900 kronor per kvm, en ökning jämfört med föregående år (c:a 44 000 kronor). Försäljningar inom familjen har exkluderats.

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.



ÅRSREDOVISNING FÖR 2013

HSB Bostadsrättsförening Taffelberget, Stockholm

Organisationsnummer 716418-6921

Sammanträden

Under 2013 har 18 protokollförda styrelsesammanträden hållits samt ett antal arbetsgruppsmöten. 13 av dessa styrelsemöten har ägt rum efter årsstämman 26 april 2013 i den nya styrelsens regi.

Hemsida

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

Taffelbergaren

Informationsbladet *Taffelbergaren* har utkommit med ett nummer i oktober 2013.

Taffelbergaren A-Ö

Skriften *Taffelbergaren A-Ö* 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 bostadsrättshavaren, som har underhållsansvaret för olika delar i lägenheten. Senaste gången *Taffelbergaren A-Ö* delades ut till medlemmarna var 2009 medan det som finns på föreningens hemsida är en något reviderad version från 2010.

Portvärdar

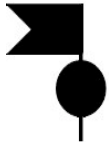
Styrelsens ambition är att det i varje trapphus skall finnas en portvärd. Det finns en arbetsskrivning för portvärdarna. En portvärd ska bland annat hälsa nya medlemmar välkomna och även i övrigt vara en länk mellan medlemmarna och styrelsen. Styrelsen har haft en träff med portvärdarna under året.

Förvaltning m.m.

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

De leverantörer förening haft under året är med andra ord bland annat följande:

- HSB för ekonomisk förvaltning
- SBC för teknisk förvaltning
- Indoor Technical Service AB för fastighetsskötsel
- Begelås för låssystem
- Bodab för centralsopanlage med underentreprenör ENVAC
- ASSA ABLOY för garageportar
- Hisspartner
- Dekra AB för hissbesiktning
- Ragnsells i Stockholm AB för sophämtning
- Luleå Energi för elhandel
- Fortum för elnät



ÅRSREDOVISNING FÖR 2013

HSB Bostadsrättsförening Taffelberget, Stockholm

Organisationsnummer 716418-6921

- Fortum Värme för fjärrvärme
- Teknikförvaltningen i Stockholm AB för larmjour
- Södertörnsplåt AB för takskottning
- PEAB Entreprenad för markskottning
- Wendelius passersystemAB för bl.a. porttelefoner
- NOMOR för skadedjursbekämpning via Trygg-Hansa
- Berendsen textil service för entrémattor
- Tarjas AB för städning
- Comhem för kabel-tv
- Rätt internet Kapacitet i Sverige AB (Riksnet)
- Pardina AB för trädgårdsskötsel
- Europark för parkeringskontroll
- I L Recycling för tidningsavfall
- Trygg-Hansa för försäkringar
- Nextor för mäklartjänster av kommersiella lokaler

Underhållsplan

En ny underhållsplan har under verksamhetsåret upprättats i samarbete med SBC:s tekniska konsulter och förvaltare.

Fastigheterna

Föreningens fastigheter bedöms vara i gott skick.

Föreningen har under 2013 genomfört följande:

Reparation av garagegolv.

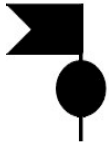
Reparation av belysning på 10-ans gård och tak över sandlåda på 8-ans gård.

Påbörjad förnyelse av styrsystemet för sopsugen då styrsystemet slutat fungera. Slutförs våren 2014.

Vattenskador

Bostadsrättslagen och föreningens stadgar lägger ansvaret vid vattenskador på föreningen i fråga om rivning, torkning och verifiering i fastigheten medan ytskikt och återuppbyggnad är bostadsrättshavarens ansvar. Detta ska i princip styras av de värderingar av skador som försäkringsbolaget gör.

Under året har många vattenskador inträffat av skilda slag och orsaker. Vissa har orsakats av läckor inne i bostaden, vissa har orsakats av stopp i avlopp och tre har orsakats av fel på vattenledningsrör som ägs av föreningen. Två av dessa beror på kavitationsskador på rör för varmvattencirkulation och ett på ett kallvattenrör som troligen skadades redan vid byggnationen av fastigheten.



ÅRSREDOVISNING FÖR 2013

HSB Bostadsrättsförening Taffelberget, Stockholm

Organisationsnummer 716418-6921

Utemiljö

Arbetet 2013 har främst inriktats mot att underhålla den förnyelse av utemiljön som styrelsen tidigare redovisat i Taffelbergaren och i verksamhetsberättelsen för 2012.

Under året har vi tecknat ett avtal med Hus och trädgård i Sundbyberg, det är Kjell Jämsmark som tidigare arbetade för Pardina som äger företaget. Vi har tagit fram ett avtal som ska innehålla så mycket som möjligt, så att månadskostnaden blir densamma hela året för vår utemiljö. Det finns vissa poster som dock tillkommer t ex maskinhyra, lagning av trasiga ytor, ny anläggning av markyta. Ett arboristföretag har även beskurit träd samt tagit ned två träd som var döende.

Vi har också inventerat cyklarna som finns i vårt område, för att kunna få en bild av hur stort behovet är av ytterligare cykelförråd, och detta arbete kommer att fortsätta.

Bredband

Föreningens bredbandsleverantör är Riksnät (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 eller en modernare tv med inbyggd digitalbox samt ett abonnemang från ComHem eller Boxer.

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 där man kan få tillgång till HD TV.

Ekonomi

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 405,0 miljoner kronor, varav 186,0 miljoner kronor avser mark, och 219,0 miljoner kronor avser byggnader.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

Äkta bostadsrättsförening

Brf Taffelberget är av skattemyndigheten att betrakta som en äkta förening eftersom föreningen klarar kravet på 60 procent i kvalificerad verksamhet.

Lokalhyresgäster

Föreningen har hyrt ut flera lokaler. Lokalhyresgäster är bl.a. Stadsdelsförvaltningen Kungsholmen-Essingen (Förskolan Taffelberget) på gård 10, Kungsholmsdoktorn, Narkoskliniken, Swedbank, Tasava och Vi Vinnare.



ÅRSREDOVISNING FÖR 2013

HSB Bostadsrättsförening Taffelberget, Stockholm

Organisationsnummer 716418-6921

Avtal har tecknats med ny hyresgäst, Victoryklinikerna Rehab, på Rålambsvägen 18.

Apotekslokalen är inte uthyrd ännu men föreningen har engagerat en ny mäklare som arbetar mer inriktat på kommersiella lokaler vilket borde resultera i att vi har en ny hyresgäst inom rimlig tid.

Våra kommersiella lokaler kommer också att ingå i den översyn av samtliga gemensamma ytor som styrelsen vill göra för att utröna hur vi kan nyttja våra gemensamma ytor fördelaktigare.

Årsavgifter

Årsavgifterna har sänkts 3 % 1 april 2013 och ligger på ett genomsnitt om 644 kr per kvadratmeter. Det kan jämföras med 663 kr per kvm bostadsyta för 2012, 712 kr per kvadratmeter 2009 och 749 kr per kvadratmeter 2007.

Drift

Kostnader för drift och löpande underhåll uppgick till 7,1 miljoner kronor. De största posterna räknat i tusentals kronor (tkr) var:

Driftspost	tkr
Fjärrvärme	2 013
El och vatten	1 001
Reparationer	1 218
Fastighetsskötsel och städning	965
Förvaltningsarvoden	545
Sophämtning	409
Fastighetsförsäkring	142

Genomfört planerat underhåll

Under året har underhållsåtgärder på fastigheten utförts. Det planerade underhållet kostade 295 tkr och har följande fördelning:

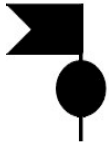
Underhållslag	tkr
Ventilation	92
Installationer	169
Garage	165

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten uppgick till 692 tkr jämfört med utfallet för 2012 som uppgick till 930 tkr.

Föreningens lån

Följande förändringar i föreningens lån har gjorts under 2013:



ÅRSREDOVISNING FÖR 2013

HSB Bostadsrättsförening Taffelberget, Stockholm

Organisationsnummer 716418-6921

Ett SEB-lån på 18,9 miljoner kr sattes om 2013-12-28 till ett lån om 8,9 miljoner kr på 1 år med en ränta om 1,97 % samt ett lån om 10 miljoner kr på 5 år med en ränta om 2,97 % (tidigare ränta 3,64 %).

Styrelsens fortsätter med lånestrategin att lägga löptiderna så att ca 20-30 miljoner kronor ska omsättas varje år. Cirka tio procent av samtliga lån bör vara löpande då det ger föreningen möjlighet till extraamorteringar. 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 2013 har vi amorterat ca 5,5 miljoner kronor. Detta i form av 2,6 miljoner kr i ordinarie och 2,9 miljoner kr i extra amorteringar.

Den totala låneskulden 31/12 2013 var 154 756 752 kr varav c:a 15 miljoner har ränta med 3 månaders bindningstid.

Föreningens totala kostnader 2013 för lånen, inklusive ordinarie och extra amorteringar, blev ca 11 miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan för 2013 blev 3,6 procent.

Resultatutfall

I budgeten för 2013 beräknades överskott bli 1 100 tkr.

Intäkterna budgeterades till 18,2 miljoner kronor och utfallet blev 17,8 miljoner kronor.

Driftkostnaderna beräknades bli 6,5 miljoner kronor, men blev 7,1 miljoner kronor.

Fastighetsskötsel och städning var budgeterat till 973 tkr utfallet blev 965 tkr.

Utfallet för El och vatten 68 tkr mindre än budgeterat.

Uppvärmning överskred budget med 163 tkr.

Löpande underhåll var budgeterat till 765 tkr kronor, utfall blev 1,200 tkr avvikelser beror främst på vattenskador samt lagning av sopsug.

Konsultkostnad överskred budgeten med 91 tkr, främst fördelat på Fasticon för upphandling av teknisk förvaltare och Karlsson & Uddare för mäklartjänster.

Förvaltningskostnader överskred budget med 14 tkr.

Planerat underhåll var budgeterat till 2 000 tkr och utfallet blev 426 tkr.

Utfallet avser främst reparation av garagegolv, ventilation, byte av tvättmaskin och torktumlare samt takarbeten.

Räntekostnaderna var budgeterade till 5 400 tkr och utfallet blev 5 500 tkr.

Årets resultat blev som en följd av ovanstående förändringar 793 tkr högre än budgeterat, vilket ger 1 897 tkr i överskott.

Budget 2014

Styrelsen har budgeterat ett överskott om 709 tkr för 2014.

För 2014 uppgår budgeten för planerat underhåll till 2 050 tkr där ingår bl.a., nytt styrsystem för sophantering, byte av portkodssystem, reparation av garage, uppgradering av hiss, renspolning av de stora avloppsstammarna samt målning av tak.



ÅRSREDOVISNING FÖR 2013

HSB Bostadsrättsförening Taffelberget, Stockholm

Organisationsnummer 716418-6921

Skadeståndskrav

Vi har via mail mottagit förtydligande skadeståndskrav från Engström Hälsoutveckling AB, dvs före detta hyresgästen för lokalen Oasen vid Rålambsvägen 18. Dessa krav är på 250 000 kr. Motivering är att Engström drabbats av kostnader vid avflyttning från lokalen på Rålambsvägen 18. Föreningen/styrelsen samt den advokat styrelsen rådgjort med anser dessa krav vara oskäligen.

Föreningen har å andra sidan framställt skadeståndskrav på Engströms för utebliven lokalhyra och har kontaktat advokat för att driva ärendet vidare. Föreningens skadestånd uppgår till ca 230 000 kr inklusive räntekostnader.

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-348 370 kr
Årets resultat	1 897 977 kr
Summa	1 549 607 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll	0 kr
Överföring till yttre underhållsfond	1 000 000 kr
Balanserat resultat	549 607 kr
Summa	1 549 607 kr

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

Stockholm den 25 februari 2014

Styrelsen

**HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm**

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	17 797 105	18 569 735
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-7 079 611	-7 233 418
Planerat underhåll		-426 009	-512 612
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-691 680	-961 920
Avskrivningar	Not 3	-2 300 000	-2 300 000
Summa fastighetskostnader		<u>-10 497 300</u>	<u>-11 007 950</u>
Rörelseresultat		7 299 806	7 561 786
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	140 688	136 407
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-5 542 516	-6 130 258
Summa finansiella poster		<u>-5 401 828</u>	<u>-5 993 851</u>
Årets resultat		1 897 977	1 567 934

**HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm**

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	204 019 389	206 319 389
Mark och markanläggningar	Not 7	24 500 000	24 500 000
Inventarier	Not 8	0	0
		<u>228 519 389</u>	<u>230 819 389</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Andra långfristiga fordringar	Not 10	819 052	954 884
		<u>819 552</u>	<u>955 384</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>229 338 942</u>	<u>231 774 773</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		35	4 885
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 340 954	2 711 551
Placeringskonto HSB Stockholm		1 433 108	5 682
Övriga fordringar	Not 11	365 607	-94
Förtutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	378 088	420 881
		<u>4 517 792</u>	<u>3 142 905</u>
Kassa och bank	Not 13	2 195 135	2 149 710
Summa omsättningstillgångar		<u>6 712 927</u>	<u>5 292 615</u>
Summa tillgångar		<u>236 051 868</u>	<u>237 067 388</u>

**HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm**

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
Bundet eget kapital			
Insatser		51 834 353	51 683 956
Upplåtelseavgifter		2 699 603	0
Underhållsfond		21 302 124	21 302 124
		<u>75 836 080</u>	<u>72 986 080</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-348 730	-1 916 665
Årets resultat		1 897 977	1 567 934
		<u>1 549 247</u>	<u>-348 730</u>
Summa eget kapital		<u>77 385 327</u>	<u>72 637 350</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	154 756 752	160 208 456
Leverantörsskulder		430 190	567 365
Skatteskulder		0	10 442
Fond för inre underhåll		776 978	813 924
Övriga skulder	Not 16	38 250	38 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 664 371	2 791 602
Summa skulder		<u>158 666 541</u>	<u>164 430 039</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>236 051 868</u>	<u>237 067 388</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		200 436 600	200 436 600
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		216 712 000	216 712 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

**HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm**

	2013-01-01	2012-01-01
Kassaflödesanalys	2013-12-31	2012-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 897 977	1 567 934
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 300 000	2 300 000
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 197 977</u>	<u>3 867 934</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-318 058	108 859
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-311 794</u>	<u>-534 111</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 568 126</u>	<u>3 442 682</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	24 500
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	<u>135 832</u>	<u>126 999</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>135 832</u>	<u>151 499</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-5 451 704	-4 521 273
Inbetalda insatser	<u>2 850 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 601 704</u>	<u>-4 521 273</u>
Årets kassaflöde	1 102 254	-927 091
Likvida medel vid årets början	4 866 943	5 794 034
Likvida medel vid årets slut	5 969 197	4 866 943

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in 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.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Avskrivning på byggnader

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

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker 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 %.

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01	2012-01-01
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2013-12-31	2012-12-31
Arvoden styrelse	178 000	176 000
Sociala kostnader	49 366	33 593
	<u>227 366</u>	<u>209 593</u>
Revisorer		
Föreningsvald	9 000	8 800
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	7 000	-63 400
Sociala kostnader	2 199	-19 920
Pensionskostnader och förpliktelser	450	450
	<u>9 649</u>	<u>-82 870</u>
Totalt	<u>246 015</u>	<u>135 523</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	11 908 888	12 202 882
Hyror	6 016 805	6 099 783
Bredband	1 560	1 560
Övriga intäkter	365 025	410 378
Bruttoomsättning	<u>18 292 278</u>	<u>18 714 603</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-494 773	-144 502
Hyresförluster	-400	-366
	<u>17 797 105</u>	<u>18 569 735</u>
Not 2	Drift	
Personalkostnader	248 015	135 523
Fastighetsskötsel och lokalvård	964 754	1 208 116
Reparationer	1 217 489	986 585
El	692 833	660 089
Uppvärmning	2 013 109	1 987 759
Vatten	308 609	293 627
Sophämtning	408 801	405 705
Fastighetsförsäkring	142 331	151 526
Kabel-TV	74 260	73 696
Övriga avgifter	168 855	217 060
Förvaltningsarvoden	544 818	688 934
Övriga driftskostnader	295 737	424 798
	<u>7 079 611</u>	<u>7 233 418</u>
Not 3	Avskrivningar	
Byggnader	<u>2 300 000</u>	<u>2 300 000</u>
	2 300 000	2 300 000
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 232	6 222
Ränteintäkter HSB placeringskonto	27 426	5 682
Ränteintäkter skattekonto	517	-4 657
Övriga ränteintäkter	109 513	129 160
	<u>140 688</u>	<u>136 407</u>
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	5 541 736	6 129 938
Övriga räntekostnader	780	320
	<u>5 542 516</u>	<u>6 130 258</u>



HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm

Noter	2013-12-31	2012-12-31
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	-26 972 906	-24 672 906
Årets avskrivningar	-2 300 000	-2 300 000
Utgående avskrivningar	<u>-29 272 906</u>	<u>-26 972 906</u>
Bokfört värde	204 019 389	206 319 389
Taxeringsvärde		
Byggnader	219 000 000	235 000 000
Mark	<u>186 000 000</u>	<u>210 800 000</u>
	405 000 000	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 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	93 058	93 058
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>93 058</u>	<u>93 058</u>
Ingående avskrivningar	-93 058	-93 058
Utgående avskrivningar	<u>-93 058</u>	<u>-93 058</u>
Bokfört värde	0	0
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel HSB Stockholm	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>
Not 10 Övriga finansiella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärde	954 884	1 081 883
Anslutningslån fjärrvärme	-135 832	-126 999
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>819 052</u>	<u>954 884</u>
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	265 184	0
Övriga fordringar	100 000	0
Skattekonto	423	-94
	<u>365 607</u>	<u>-94</u>
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv	18 571	18 558
HSB Stockholm	71 479	103 709
Förutbetald försäkring	144 181	0
Förutbetald bredband	41 250	41 250
Förutbetald fastighetsskötsel	102 607	99 619
Förutbetalda renhållningsavgifter	0	150 291
Övriga förutbetalda kostnader	0	3 934
Upplupna intäkter	0	3 520
	<u>378 088</u>	<u>420 881</u>
Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	3 417	5 000
SBAB	2 191 718	2 144 710
	<u>2 195 135</u>	<u>2 149 710</u>



HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm

Noter 2013-12-31 2012-12-31

Not 14 Förändring av eget kapital	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 683 956	0	21 302 124	-1 916 665	1 567 934
Resultatdisp enl. stämmobeslut			0	1 567 934	-1 567 934
Försäljning lägenheter	150 397	2 699 603	0	0	0
Årets resultat					1 897 977
Belopp vid årets slut	51 834 353	2 699 603	21 302 124	-348 730	1 897 977

Not 15 Skulder till kreditinstitut	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	114468895	4,40%	2014-01-09	9 507 752	299 923
	SBAB	114468903	4,40%	2014-01-09	10 349 000	307 738
	SBAB	20005327	4,50%	2015-06-26	19 650 000	300 000
	SBAB	20012986	3,81%	2016-01-15	18 950 000	300 000
	SBAB	22793152	3,43%	2015-03-04	20 375 000	300 000
	SE-Banken Bolån	37096644	3,05%	2018-12-28	10 000 000	200 000
	SE-Banken Bolån	37097470	1,97%	2014-12-28	8 900 000	200 000
	SE-Banken Bolån	33019238	2,89%	2014-12-28	22 600 000	200 000
	SE-Banken Bolån	33357281	2,70%	2014-03-28	19 275 000	300 000
	SE-Banken Bolån	33412592	2,15%	2014-03-20	15 150 000	200 000
					154 756 752	2 607 661

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 152 149 091

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 141 718 447

Not 16 Övriga skulder		
Deposition	38 250	38 250
	38 250	38 250

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 332 568	1 594 305
Upplupna räntekostnader	232 139	246 219
Upplupna arvoden och sociala kostnader	151 490	151 668
Upplupen revision	15 000	0
Upplupen fjärrvärme	332 241	256 736
Upplupen el	107 265	119 341
Upplupen vattenkostnad	35 000	21 409
Upplupen lokalvärd	28 661	22 750
Upplupen renhållningskostnad	0	33 548
Upplupen hisskostnad	50 362	33 538
Upplupen markskötsel	233 898	40 320
Upplupen snöröjningskostnad	0	167 076
Upplupen konsultkostnad	0	28 750
Upplupen antenn & digitalteknik	0	49 986
Övriga upplupna kostnader	145 747	25 956
	2 664 371	2 791 602

Stockholm, den 23/2 2014

Bertil Holmgren

Birgitta Åberg

Caroline Strömvall

Helena Sundin

Inga Lena Ångström

Lennart Rudholm

Vincent Paciello Lundvall

Yva Åkerblom

Helen Lindkvist-Katz

Vår revisionsberättelse har 14/3 2014 lämnats beträffande denna årsredovisning

Hans Kypengren

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 2013-01-01 - 2013-12-31.

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. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsmed 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 2013-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 revisionsmed 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 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 14/3

Av föreningen vald
revisor

Hans Kypengren

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Till Revisorn i HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm

Uttalande från styrelsen

Delta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm för det räkenskapsår som avslutas 2013-12-31.

Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisions sed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 5:12a). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut
- 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 årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om föreningen är att betrakta som oäkta bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.

Stockholm den 15/3 2014

Styrelsen