



HSB BRF TÄPPAN ÅRSREDOVISNING 2016



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

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

Tid: **Torsdag den 27 april 2017 kl. 18:30** Plats: **Europaskolan, Gotlandsgatan 43**

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet tillika val av rösträknare
7. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
8. Genomgång av styrelsens årsredovisning
9. Genomgång av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
11. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
13. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
14. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Presentation av HSB-ledamot
17. Beslut om antal revisorer och suppleant
18. Val av revisor/er och suppleant
19. Beslut om antal ledamöter i valberedning
20. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
21. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
22. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen (motioner), se bilaga 1
23. Beslut om stadgeändring, andra beslutet. Nya stadgar antogs i första läsningen vid en extra föreningsstämma. Stadgeförslaget delades ut till alla medlemmar vid den första läsningen och finns nu tillgängligt hos styrelsen.
24. Övriga frågor (ej beslutsärenden)
25. Stämmans avslutande

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

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten skall företes i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

VÄLKOMNA

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm



Org Nr: 702002-4217

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm

Org.nr: 702002-4217

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB'S BOSTADSRÄTTSFÖRENING TÄPPAN I STOCKHOLM

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Täppan 1 i Stockholms kommun. Fastigheten, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler, byggdes år 1961.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	137	9 304
Lokaler (hyresrätt)	11	4 181
Parkering och garageplatser	Ca 135	Ca 3 325

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg och styrelseansvarsförsäkring samt en gemensam tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavarnas underhållsskyldighet. Ur medlemssynpunkt finns därmed möjligheten att spara in på sin privata försäkringskostnad genom att man inte behöver betala för bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring.

Fastighetsförvaltning

HSB Stockholm har skött ekonomiförvaltningen för 2016 samt ett rådgivningsavtal avseende förvaltartjänster. Föreningen har en anställd fastighetsskötare till 64 %. Securitas har svarat för jourtjänst utanför ordinarie arbetstider.

För 2017 kommer föreningen även att upprätta nya förvaltningsavtal med HSB.

Föreningen har under 2016 upprättat nya avtal med Ownit vad avser bredband och TV. Kostnaderna för ett basutbud på IP-TV och bredband ingår i medlemsavgifterna.

Handskrift

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Arsavgifter

Den 1 januari 2016 ställdes lägenheternas årsavgifter till noll kronor och under året har årsavgifterna varit oförändrade. Mot bakgrund av den finansiella situation som råder i föreningen, så är det inte motiverat med avgifter. Behovet kan återkomma om situationen förändras.

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016/17	Hus	Fasadrenovering*
2016/17	Fönster	Fönsterbyte*
2016/17	Tak	Takbyte*
2016/17	Hus	Trapphus*
2016/17	Gård	Installation av ny gårdsbelysning

*Ingår i påbyggnadsprojektet

Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	Förråd	Byggnation av nya förråd
2016	Hus	Byte av hissar*
2016	Hus	Uppgradering av elstammarna*
2016	Hus	Ny tvättstuga inkl maskinpark

*Ingår i påbyggnadsprojektet

Övriga väsentliga händelser

Föreningens påbyggnadsprojekt, som ska tillföra 14 nya lägenheter och en takterrass har fortlöpt under året. Försäljningen av lägenheterna är slutförd, med gott resultat. Projektet har under året trätt in i ett byggnationskede efter slutfört rivningsskede. De ekonomiska utsikterna är fortsatt gynnsamma. Samtliga nya lägenheter beräknas vara färdiga för inflyttning i slutet av juli 2017.

Fastighetens fasadrenovering pågår. Tilläggsisolering, nya ytskikt och nya fönster beräknas vara klarar till mars/april 2017.

Fastighetens fyra bostadshissar i huvudbyggnaden har under 2016 bytts ut och moderniserats.

Under 2016 har fastighetens tvättstuga flyttats från vindsplanet till gårdsplanet. Maskinparken i tvättstugan är utbytt och särskild omsorg har under utbyggnaden, med gott resultat, vidtagits för att inget ljud från tvättstugan skall överföras till intilliggande lägenheter.

Bostädernas lägenhetsförråd omlokaliserades från vindsplanet till första garageplanet och utrustades samtidigt med högre säkerhet.

Under 2016 höjdes hyresavgiften för externa garageplatser till Skr 2000 exkl moms per bilplats och år. Ca 40 bilplatser avgick från och ersattes av nya lägenhetsförråd.

Under 2016 har alla lokaler varit uthyrda. Viss hyresreduktion har beviljats och diskuteras fortlöpande med lokalhyresgäster vars kommersiella verksamhet blivit lidande av

W

byggnationen och etableringen. I skrivande stund är inte alla förlikningsavtal färdigförhandlade. Kostnader ryms inom budget.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-28. Vid stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar varav två genom fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

2016-01-01 – 2016-04-27

Måns Ågevik	Ordförande
Lennart Andersson	Ledamot, vice ordförande
Christer Toftenius	Ledamot, sekreterare
LeeFee Li	Ledamot, ekonomiansvarig
Andreas Lönnroth	Ledamot
Bill Steimert	Ledamot
Michaela Thunell	Ledamot
Greger Assersson	Ledamot
Lars-Göran Ekberg	HSB-ledamot

2016-04-28 – 2016-12-31

Måns Ågevik	Ordförande
Lennart Andersson	Ledamot, vice ordförande
Christer Toftenius	Ledamot, sekreterare
LeeFee Li	Ledamot, ekonomiansvarig
Andreas Lönnroth	Ledamot
Bill Steimert	Ledamot
Michaela Thunell	Ledamot
Greger Assersson	Ledamot
Lars-Göran Ekberg	HSB-ledamot

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Föreningen har, förutom av styrelsen i sin helhet, tecknats av Måns Ågevik, Lennart Andersson, LeeFee Li och Michaela Thunell, två i förening.

Revisorer

Kerstin Lindbom	Föreningsvald ordinarie
Anna Schäpers	Föreningsvald suppleant
Richard Nygren	Crowe Horwath Osborne AB

RS

Arvoden

Arvode till styrelsen och förtroendevald revisor beslutas varje år av ordinarie föreningsstämma. På ordinarie föreningsstämma den 28 april 2016 beslutades att styrelsens arvode fram till nästa föreningsstämma skall vara ett (1) prisbasbelopp (vid utbetalningstillfälle) per år, (2016:44 300 kr/2016: 44 300) att fördelas inom styrelsen. Dessutom beslutade stämman att betala ett specifikt arvode för takprojektet till styrelsen. Det ska betalas ut per timme men maximalt bestå av 3 prisbasbelopp per år (ej kalenderår utan mellan ordinarie stämmor). Överskott förfaller när året är slut.

Förtroendevald revisor arvoderas med 5 000 kronor.

Representanter i HSB:s distriktsorganisation

Föreningens representanter i HSB:s distriktsorganisation har under verksamhetsåret varit Bill Steimert och Greger Assersson.

Valberedning

Valberedningen består av Birgitta Sigge (sammankallande) och Andreas Lennmarker.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Medlemsinformation

Under året har fem nummer av *Täppanbladet* samt ett antal informationsblad distribuerats ut till medlemmarna. Information har publicerats på de elektroniska informationstavlorna i entréerna och vid ärenden av mer akut karaktär har lappar satts upp i hissarna. Hemsidan brftappan.se används även den för aktuell information och där samlas också information om bostadsrättsföreningen och fastigheten.

Mailadressen fragorochsvar@brftappan.se används av medlemmar och andra för att kontakta styrelsen i ärenden som rör det pågående påbyggnadsprojektet.

Medlemmar

Föreningen hade 187 (190) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 6 (7) överlåtelse skett, varav ett genom arv.

Ar

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	9 451	10 556	9 845	8 613	9 314
Resultat efter finansiella poster	-974	3 769	1 969	-3 358	-1 496
Arsavgift*, kr/kvm	0	330	330	330	330
Drift**, kr/kvm	359	313	281	306	353
Belåning, kr/kvm	10 302	8 822	8 644	8 632	1 938
Soliditet, %	21	42	41	38	53

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Kommentar till resultat och nyckeltal

Det är en väsentlig skillnad på resultatet jämfört med förra året, ca 4,8 miljoner. En stor del av det är bortfallet av årsavgifterna, se not 1. Därtill har vi tidigare lagt en del planerat underhåll för att samordna med byggnationen. Ett stort positivt balanserat resultat används för att balansera årets negativa resultat.

Den väsentligt högre belåningsgraden 2016 beror på att föreningen finansierar byggnationen med lån. Trots att de nya lägenheterna är sålda får föreningen inte tillgång till köpeskillingen förrän vid tillträde senare under 2017, då kommer belåningsgraden att sjunka.

Eget kapital**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 543 400	1 131 900	10 327 418	11 453 211	3 712 115
Resultatdisposition			1 318 087	2 394 028	-3 712 115
Årets resultat					-1 028 934
Belopp vid årets slut	1 543 400	1 131 900	11 645 505	13 847 239	-1 028 934

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	13 847 239
Årets resultat	-1 028 608
Reservering till underhållsfond	-1 500 000
I anspråkstagande av underhållsfond	1 454 220
Summa till stämmans förfogande	12 772 851

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	12 772 851
-------------------------	------------

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

Ordförande har ordet

Ytterligare ett år har gått. Denna gång ett ganska jobbigt år för oss alla. Mer jobbigt för vissa, mindre jobbigt för andra, men vi har alla fått stå ut med en hel del. Nu kan vi glädja oss åt att vi snart byggt klart och får njuta av frukterna!

Förutom bygget har det inte hänt jättemycket i föreningen men vi har ett par projekt som vi kommer att ta tag i nu när bygget snart står klart, bland annat laddare till elbilar, något som vi redan startat lite försiktigt. En annan sak som har hänt är att Jerry lämnat oss, vilket vi tycker var väldigt tråkigt och vi saknar honom redan.

Jag vill slutligen passa på att tacka er för alla uppmuntrande ord vi i styrelsen får och den fantastiska uppslutningen vi ser på stämmor och infomöten!

Måns Ågevik
Ordförande



Org Nr: 702002-4217

HSB Bostadsrättsförening Tärnan i Stockholm

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 450 862	10 556 253
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 973 534	-4 242 046
Övriga externa kostnader	Not 3	-2 027 715	-531 631
Planerat underhåll		-1 454 220	-181 913
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-671 672	-514 164
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-933 897	-939 857
Summa rörelsekostnader		-10 061 038	-6 409 611
Rörelseresultat		-610 176	4 146 642
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	258 196	338 550
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-622 409	-715 587
Summa finansiella poster		-364 213	-377 038
Resultat efter finansiella poster		-974 389	3 769 604
Skatt på årets resultat		-54 545	-57 489
Årets resultat		-1 028 934	3 712 115

nr

**HSB Bostadsrättsförening Tärnan i Stockholm****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 42 753 757 43 687 654

Pågående nyanläggningar

Not 8 68 584 895 8 360 139

111 338 652 52 047 793

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

Andra långfristiga fordringar

Not 10 10 167 635 8 500 000

10 168 135 8 500 500

Summa anläggningstillgångar

121 506 787 60 548 293

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

776 447 1 559 163

Avräkningskonto HSB Stockholm

5 728 600 2 174 915

Placeringskonto HSB Stockholm

8 483 8 474

Övriga fordringar

Not 11 179 833 223 298

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 183 629 176 656

6 876 993 4 142 507

Kassa och bank

Not 13 2 255 291 2 104 686

Summa omsättningstillgångar

9 132 283 6 247 193

Summa tillgångar**130 639 070 66 795 486**



Org Nr: 702002-4217

HSB Bostadsrättsförening Tärnan i Stockholm**Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

1 543 400

1 543 400

Upplåtelseavgifter

1 131 900

1 131 900

Yttre underhållsfond

11 645 505

10 327 418

14 320 80513 002 718*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

13 847 239

11 453 211

Årets resultat

-1 028 9343 712 11512 818 30515 165 326

Summa eget kapital

27 139 11028 168 044**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

92 007 39135 420 20892 007 39135 420 208*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

3 979 002

139 060

Leverantörsskulder

2 480 643

409 883

Skatteskulder

307 645

0

Övriga skulder

Not 17

2 840 828

1 139 969

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 884 4501 518 32111 492 5693 207 233

Summa skulder

103 499 960

38 627 441

Summa eget kapital och skulder**130 639 070****66 795 486**

ru



Org Nr: 702002-4217

HSB Bostadsrättsförening Tärnan i Stockholm

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-974 389	3 769 604
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	933 897	939 857
Skatt på årets resultat	-54 545	-57 489
Kassaflöde från löpande verksamhet	-95 037	4 651 972
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	819 208	-587 338
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	4 445 393	1 217 337
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 169 564	5 281 971
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-60 224 756	-5 410 329
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-1 667 635	500 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-61 892 391	-4 910 329
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	60 427 126	1 652 830
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	60 427 126	1 652 830
Årets kassaflöde	3 704 299	2 024 472
Likvida medel vid årets början	4 288 075	2 263 603
Likvida medel vid årets slut	7 992 374	4 288 075

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

m



HSB Bostadsrättsförening Tärnan i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,21 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och lanspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen/stämman.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

AR



Org Nr: 702002-4217

HSB Bostadsrättsförening Tappan i Stockholm

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	0	3 105 840
	Hyrer	9 956 683	7 523 443
	Övriga intäkter	166 232	219 131
	Bruttoomsättning	10 122 915	10 848 414
	Avgifts- och hyresbortfall	-671 386	-292 135
	Hyresförluster	-667	-26
		9 450 862	10 556 253
Not 2	Drifts och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	261 459	259 904
	Reparationer	1 255 169	1 061 935
	El	763 679	779 086
	Uppvärmning	412 053	383 685
	Vatten	165 108	188 142
	Sophämtning	167 780	114 907
	Fastighetsförsäkring	144 379	141 831
	Kabel-TV och bredband	343 212	266 617
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 023 716	644 291
	Förvaltningsarvoden	412 877	361 092
	Övriga driftkostnader	24 101	40 555
		4 973 534	4 242 046
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	11 659	5 415
	Hyrer och arrenden	9 226	6 536
	Förbrukningsinventarier och varuköps	67 459	48 944
	Administrationskostnader	1 818 264	324 398
	Extern revision	905	25 905
	Konsultkostnader	68 464	68 436
	Medlemsavgifter	51 738	51 996
		2 027 715	531 631
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	172 175	106 622
	Revisionsarvode	5 000	9 373
	Löner och övriga ersättningar	338 243	220 712
	Sociala avgifter	141 408	105 636
	Pensionskostnader och förpliktelser	11 259	13 841
	Övriga personalkostnader	3 587	57 980
		671 672	514 164
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 655	692
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	9	12
	Ränteintäkter skattekonto	864	603
	Övriga ränteintäkter	255 668	337 243
		258 196	338 550
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	465 534	571 837
	Övriga räntekostnader	156 875	143 750
		622 409	715 587

2



HSB Bostadsrättsförening Tärnan i Stockholm

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	78 105 675	78 105 675
Anskaffningsvärde mark	2 325 700	2 325 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 431 375	80 431 375
Ingående avskrivningar	-36 743 721	-35 809 824
Årets avskrivningar	-933 897	-933 897
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 677 618	-36 743 721
Utgående bokfört värde	42 753 757	43 687 654
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	87 000 000	89 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	46 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	144 000 000	109 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	39 000 000	16 400 000
Summa taxeringsvärde	316 000 000	245 400 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	8 360 139	2 949 810
Årets investeringar	60 224 756	5 410 329
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 584 895	8 360 139
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga finansiella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärde	8 500 000	9 000 000
Årets investeringar	1 667 635	-500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 167 635	8 500 000
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	64 045	63 181
Skattefordran	0	68 835
Övriga fordringar	115 788	91 282
	179 833	223 298
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	183 629	176 656
	183 629	176 656
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	1 168	4 686
Nordea	2 254 123	2 100 000
	2 255 291	2 104 686



Org Nr: 702002-4217

HSB Bostadsrättsförening Tappan i Stockholm**Noter****2016-12-31 2015-12-31****Not 14 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 543 400	1 131 900	10 327 418	11 453 211	3 712 115
Resultatdisposition			1 318 087	2 394 028	-3 712 115
Årets resultat					-1 028 934
Belopp vid årets slut	1 543 400	1 131 900	11 645 505	13 847 239	-1 028 934

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788540996	1,75%	2017-02-13	6 272 000	64 000
Nordea Hypotek	39788541593	1,75%	2017-05-26	7 355 589	75 060
Nordea Hypotek	39788620655	1,75%	2017-02-28	8 094 000	0
Nordea Hypotek	39788747973	1,21%	2018-11-21	9 500 000	0
Nordea kreditiv	15101011401	0,88%	Rörligt	60 924 862	
				92 146 451	139 060

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

92 007 391

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

91 451 151

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

47 000 000

47 000 000

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	139 060	139 060
Checkräkningskredit	3 839 942	0
	3 979 002	139 060

Not 17 Övriga skulder

Depositioner	35 826	35 826
Momsskuld	946 589	649 558
Källskatt	58 413	4 585
Övriga kortfristiga skulder	1 800 000	450 000
	2 840 828	1 139 969

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	52 579	42 869
Förutbetalda hyror och avgifter	1 209 200	1 179 939
Övriga upplupna kostnader	622 671	295 513
	1 884 450	1 518 321

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

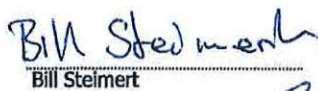


Org Nr. 702002-4217

HSB Bostadsrättsförening Tärnan i Stockholm

Stockholm, den 4 april 2017

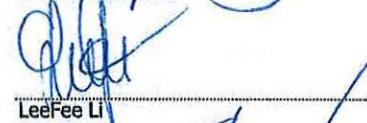

Andreas Lönnroth


Bill Stelmert


Christer Toftenius


Greger Assersson


Lars-Göran Ekberg


Lee Fee Li


Lennart Andersson


Michaela Thunell


Måns Agevik

Vår revisionsberättelse har 2017-04-11 lämnats beträffande denna årsredovisning


Keyrin Hinchon

Schöfers


Richard Nygren

Av föreningen vald revisor

Crowe Horwath AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm
Org.nr 702002-4217

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm för räkenskapsåret 2016.

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 2016-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB:s Bostadsrättsförening Tappan i Stockholm för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

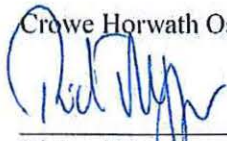
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Anmärkning

Vid ett tillfälle har moms med ett betydande belopp ej redovisat eller betalats i tid.

Stockholm den 11 april 2017

Crowe Horwath Osborne AB



Richard Nygren
Auktoriserad revisor

Kerstin Lindbom

Motion till föreningsstämman den 27/4 2017 angående installation av laddplatser

Bakgrund

Användandet av elbilar ökar och fler behöver ladda elbilen. Många föreningar har redan laddplatser och allt fler bostadsrättsföreningar håller på att fixa laddplatser. Nu är tiden inne för att vår bostadsrättsförening också beslutar att göra detta.

Lätt att fixa

Laddplatser är inte särskilt krävande att fixa. Det som behövs är framdragning av el och installation av laddboxar. Arbetet är inte avancerat och utförs av en leverantör och en behörig elinstallatör. De olika laddboxarna kopplas även ihop med en lastbalanserare som ser till att den totala laddströmmen inte överskrider tillåten strömstyrka.

Statliga pengar betalar halva kostnaden

Föreningen kan få ekonomiskt stöd från Naturvårdsverket för halva investeringskostnaden för laddstationen. Resterande kostnad kan debiteras som höjd parkeringsavgift. Investeringen medför då inte någon merkostnad för föreningen. Elkostnaden vid laddning av elbilarna kan fördelas mellan användarna på olika sätt och medför ingen kostnad för föreningen.

Förslag till beslut

Jag föreslår föreningsstämman besluta att installera laddstationer med laddpunkter för de parkeringsplatsinnehavare som så önskar.

Torgny Fält
LGH 35

Styrelsens svar:

Redan 2015 motionerades det om att tillskapa platser för el-laddning av bilar.

Då fick styrelsen i uppdrag att utreda möjligheten vilket har gjorts. Det rapporterades på stämman 2016.

Tidigare stämmor och styrelsen har ställt sig positiva till förslaget att införskaffa elladdningsplatser. Styrelsen har arbetat aktivt med att utreda och tillskapa möjligheter för detta.

Styrelsen har dock beslutat att avvakta tills bygget är klart av bl a följande skäl:

1. Vi kan inte öka strömstyrkan in i fastigheten då vi redan har så mycket vi kan få.
2. Ett problem med krypströmmar i fastigheten har upptäckts. Inom ramen för byggtreprenaden har ett antal åtgärder såsom delvis utbyte av el-stammarna. Det har bl a tillskapat möjligheter för lägenheter med 1-fas att gå över till 3-fas. Utredningen om krypströmmar behöver fortgå eftersom inte alla problemkällor identifierats. Ny mätning och vidare utredning kommer behövas efter bygget är klart.
3. Lastbalanserare är nödvändiga för att kontrollera uttaget av ström. Det kommer att innebära att fordon kan laddas då det finns utrymme för detta i den totala el-belastningen.
4. Solceller på taket kommer att installeras i samband med ombyggnationen. Det kommer troligen inte att påverka el-laddningsstationerna på något sätt. Men det är ytterligare en förändring i el-nätet som vi har att ta hänsyn till.
5. Laddplatserna kräver investeringar som föreningen måste göra för att tillskapa platserna. Kostnaden kan slås ut på de som hyr platserna men beroende på hur många platser vi tillskapar så kan investeringen bli stor. Över tid är tanken att det ska bli kostnadsneutralt för föreningen men det är föreningen som tar risken.

Styrelsen har även kommit fram till följande:

- Att inventera det framtida behovet av el-bilsladdning bland medlemmar och garagehyresgäster genom en enkät.
- Begära offerter från leverantörer under april-maj för att kunna välja leverantör.
- Preliminärt ansöka till Klimatsatsningen i juni. Då får man beslut i oktober/november. Efter det kan en eventuell anpassning ske.

Styrelsen förslag till beslut är:

Att Motionen ska anses besvarad med hänvisning till beskrivningen ovan.

Att styrelsen får arbeta vidare med att tillskapa platser för el-laddning av fordon i garaget genom styrelse-beslut.



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor