KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA

Medlemmarna i HSBs bostadsrättsförening Täppan i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Dag och tid: **Torsdagen den 18 maj 2006 kl 18.30**

Plats: **Gotlandssalen, Gotlandsgatan 44**

DAGORDNING

1. Val av stämmoordförande
2. Anmälan om stämmoordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Fråga om arvoden och övriga ersättningar för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och revisorssuppleant
15. Val av valberedning
16. Erforderligt val av representation i HSB
17. Motioner från medlemmarna
18. Beslut angående avveckling av bostadsrätterna nr 1 och 20
19. Beslut angående ändrade insatsvärden och andelstal
20. Övriga frågor (ej beslutsärenden)

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

Vid stämman kan medlem företrädas av ombud om ombudet är medlemmens make, sambo, varaktigt sammanboende, närstående eller om ombudet är medlem i föreningen. Ombudet skall förete skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem kan vid föreningsstämman medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, med medlemmen varaktigt sammanboende, närstående eller annan medlem får vara biträde.

VÄLKOMNA!

Stockholm i maj 2006

Styrelsen

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm (702002-4217) får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2005-01-01 - 2005-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastigheten

Föreningens fastighet har beteckningen Täppan 1, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår försäkring mot ohyra samt styrelseansvarsförsäkring.

Föreningsmöten

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2005-05-26. På föreningsstämman var 58 lägenheter, varav 6 genom fullmakter, representerade.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsperioden haft följande sammansättning:

Ordförande	Owe Häll
Vice ordförande	Jerry Elfheim
Sekreterare	Anna-Lena Nilsson
Ekonomiansvarig	Vakant
Ledamot	Björn Wallgren
Suppleant	Andreas Lönnroth
Suppleant	Sara Thorsson
Suppleant	Annika Thunström
Representant för HSB Stockholm	Anci Ålhed
Suppleant från HSB Stockholm	Gunilla Karlsson

Fr.o.m. den 26 januari 2006 har Marcus Åström varit adjungerad styrelseledamot.

Vid ordinarie föreningsstämma år 2006 är mandattiden utgången för följande styrelseledamöter: Owe Häll, Anna-Lena Nilsson och Björn Wallgren. Mandattiden är också utgången för styrelsesuppleanterna Sara Thorsson och Annika Thunström.

Mandattiden för styrelseledamoten Jerry Elfheim och suppleanten Andreas Lönnroth gäller till ordinarie föreningsstämma år 2007.

Firmatecknare

Föreningens firma har, förutom av styrelsen i sin helhet, tecknats av Owe Häll, Jerry Elfheim, Björn Wallgren och Anna-Lena Nilsson, två i förening.

Revisorer

Föreningens ordinarie revisor, Marcus Åström utsågs fr.o.m. 2006-01-26 till adjungerad styrelseledamot. I samband därmed övertog revisorssuppleanten, Mats Edenhammar, posten som revisor. Revisorerna har utsetts av föreningsstämman och valdes för perioden fram till ordinarie föreningsstämma 2006. Dessutom har räkenskaperna granskats av aukt. revisor Richard Nygren från Osborne Johnsons Revisionsbyrå AB.

Distriktsombud till HSB Stockholm

Föreningens ledamöter till HSB Stockholm, distrikt 4, har under verksamhetsåret 2005 varit följande:

Ledamöter: Jerry Elfheim, Annika Thunström och Björn Wallgren.

Suppleanter: Anna-Lena Nilsson, Sara Thorsson och Andreas Lönnroth.

Valberedning

Valberedningen har haft följande sammansättning:

Sammankallande: Birgitta Sigge. Ledamöter: Berith Ekström och Curt Nordgren.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda möten. De av stämman utsedda suppleanterna har deltagit i styrelsemötena. Styrelsen har dessutom haft täta informella kontakter i ett flertal olika ärenden förutom inplanerade sammanträden.

Styrelsen har även bemannat föreningens expedition på måndagskvällar varannan vecka, med undantag för vissa helger och sommarmånaderna.

Arvoden

Arvode till styrelsen och förtroendevald revisor beslutas varje år av ordinarie föreningsstämma. På ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2005 fastställdes arvodena fram till ordinarie föreningsstämma 2006 till ett fast arvode av 20.000 kronor.

Förtroendevald revisor arvoderas med 5.000 kronor.

Medlemsantal

Föreningen hade vid årets slut 180 medlemmar, varav HSB Stockholm var en medlem. Medlemsantalet varierar år från år på grund av samägande av bostadsrätt.

Lägenhetsöverlåtelser

Av föreningens 137 lägenheter har under året 16 lägenheter överlåtits.

Lägenheter m.m.

Föreningens fastighet innehåller 137 lägenheter. Två av lägenheterna ägdes under året av föreningen. Styrelsen har låtit rusta upp dessa lägenheter, som såldes i början av 2006.

I fastigheten finns även ett antal lokaler och garageplatser, vilka hyrs ut till medlemmarna och till externa hyresgäster.

Enligt taxeringsbeskedet är fastighetens totalyta 17.757 m^2, varav 9.429 m^2 är bostäder och 8.328 m^2 lokaler. Taxeringsvärdet för fastigheten är totalt 144.400.000 kronor, varav byggnadsvärdet är 71.000.000 kronor och 73.400.000 är markvärdet. Av det totala taxeringsvärdet gäller 107.000.000 kronor bostäder och 37.400.000 kronor lokaler.

Anställda

Föreningen har under verksamhetsperioden haft en deltidsanställd. Det är Märta Nordanlid, som sköter vår städning.

Fastighetsförvaltning

Ekonomi- och fastighetsförvaltning har köpts från HSB Stockholm till ett pris av 240.206 kronor. Fastighetsförvaltningen har upprätthållits av Marie Öfwerlund, HSB Stockholm.

Föreningen har även förvaltat AB Bjurholmsgatans fastighet, Täppan 4.

Fastighetsskötsel

För fastighetsskötseln har Energibevakning AB svarat. Fastighetsservice har varit tillgänglig enligt anslag i fastigheten.

Ekonomi

Resultat och ställning

	2005	2004	2003	2002	2001[1)]
Nettoomsättning, tkr	9.567	9.036	10.259	9.822	5.415
Rörelseresultat, tkr	887	1.662	2.538	3.041	949
Resultat efter finansiella poster, tkr	305	1.157	2.059	2.615	588
Balansomslutning, tkr	52.960	42.095	36.153	39.089	36.925
Soliditet[2)], %	23	30	35	31	28
Kassalikviditet[3)], %	138	131	258	191	151
Avgiftsnivå för bostäder cirka kr/kvm	350	390	390	390	315
Fond för yttre underhåll, tkr	3.828	3.768	3.768	3.768	3.553

[1)] År 2001 innefattar endast 8 månader

[2)] Yttre fonden ingår i bundet eget kapital fr.o.m. 2003. Tidigare beräkningar av soliditeten har justerats för detta och anges pro forma.

[3)] Inre fonden ingår i kortfristiga skulder fr.o.m. 2003. Tidigare beräkningar av kassalikviditeten har justerats för detta och anges pro forma.

Årets resultat efter skatt visar ett underskott på 741.558 kronor. Det finns flera anledningar till det negativa resultatet. Exempelvis blev kostnaderna för planerat underhåll nästan 1 miljon kronor. Detta berodde dels på kostnader för ombyggnadsarbeten i lokalerna på Östgötagatan, dels på att Täppan betalat cirka 350.000 kronor för renoveringsarbeten i lgh 26 och 128 inför försäljningen av dessa både lägenheter. Vidare har en restvärdesavskrivning på 271.266 kronor skett i samband med stambytet. Hyresbortfall på grund av outhyrda lokaler i samband med rörstamsarbetet uppgick till cirka 1 miljon kronor.

Eftersom Täppan således i grunden har en mycket god ekonomi beslutade styrelsen om en avgiftssänkning med 10 % fr.o.m. den 1 januari 2006. Årsavgiften är för närvarande cirka 350 kr/m^2. Vidare har styrelsen beslutat att andra halvåret 2006 skall vara helt avgiftsfritt för våra medlemmar.

Väsentliga händelser under året och första delen av 2006

Rörstamsprojektet

Rörstamsprojektet avslutades under år 2005. De sista lägenheterna blev klara i början av året, medan arbetet med vissa lokaler och gemensamhetsutrymmen drog ut på tiden. Totalt uppgår Täppans kostnader för rörstamsbytet till drygt 13 miljoner kronor.

ROT-avdraget för projektet innebar en skattelättnad för Täppan med 938.150 kronor. Styrelsen har även beviljats räntebidrag för de lån som tagits för att genomföra projektet. Räntebidraget uppgår till 65.652 kr per år under en 5-årsperiod.

Gården

Under sommaren planterades gräs och blommor även utanför port 10 och i augusti inbjöds medlemmarna till invigningsfest av gården. Vi ser nu fram emot en vår och en sommar när såväl barn som äldre kan njuta av den fina gården.

Tyvärr har det visat sig att vi måste riva upp och förbättra en del av beläggningen vid infarten från Bjurholmsgatan, eftersom den blivit feldoserad så att vattensamlingar uppstår. Arbetet med detta kommer att utföras så snart vi hittat en lämplig entreprenör.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

I samband med rörstamsarbetet lät styrelsen utföra OVK av hela fastigheten. Besiktningsprotokollen visar att det föreligger brister i ventilationssystemet både i ett antal bostäder och i några av våra uthyrningslokaler. Dessa brister kommer att åtgärdas snarast.

Hissarna

Vi har haft stora problem med hissarna senaste tiden. Kostnaden för underhåll och reparation av dessa uppgick under 2005 till drygt 60.000 kronor. För att undvika framtida stopp i hissarna har styrelsen nu låtit installera elektroniska överlastfunktioner, vilket enligt leverantören skall göra dem mer driftssäkra.

Garaget

Samtliga platser i garagen är uthyrda. Garagehyran för medlemmarna har varit oförändrad, 400 kr/månad. Styrelsen planerar dock att höja garagehyran för medlemmarna fr. o. m. den 1 januari 2008. Nya medlemmar kan normalt få tillgång till garageplats inom några månader.

På grund av skattemyndigheternas krav på att garageplatser för utomstående måste beläggas med moms har Täppan sagt upp samtliga dessa garageplatser för omförhandling. Vi begär nu en hyra på 1.000 kr/månad + moms från utomstående garagehyresgäster.

Tvättstugan

För att gardera oss mot framtida vattenskador renoverades golven i såväl tvättstugan som grovtvättstugan i början av 2006.

Påbyggnad av Obelisken

Planen på påbyggnad av Obelisken var hösten 2005 uppe i Stadsbyggnadsnämnden på så kallat direktiv, vilket innebär att tjänstemännen fått direktiv för omarbetning av planen med förändringen att bygga 60 lägenheter mot planerade 80. Omarbetningsförslaget innebär att sammanbyggningarna av gårdshusen försvinner men på- och tillbyggnad mot gatan kvarstår, d.v.s. det ska fortfarande byggas till två våningar. När och om omarbetningen av planen har genomförts skall planen upp till nämnden igen för ett antagande, vilket kan ske i slutet av februari/början av mars. Därefter vidtar en utställningstid och under den får man överklaga till Länsstyrelsen, vilket brf Täppan ämnar göra.

Hemsida

Täppan har nu en egen hemsida. Adressen är www.hsb.se/stockholm/tappan. Hemsidan har information om det mesta som är värt att veta om brf Täppan. Där hittar du också diverse nyheter, datum för nästa sopcontainer, styrelsemöten etc. På hemsidan kan du också göra felanmälan per mail eller komma med idéer till styrelsen. Förslag till förbättringar mottages tacksamt.

Avveckling av lgh 1 och 20

Nya bestämmelser innebär att en bostadsrättsförening inte längre får äga bostadsrätter i den egna fastigheten. För närvarande äger Täppan bostadsrätterna nr 1 och nr 20, d.v.s. nedre garaget och styrelseexpeditionen. Styrelsen ber därför om stämmans bemyndigande att omvandla båda dessa bostadsrätter till hyresrätter.

Ändrade andelstal

Som en följd av ombildandet av lgh 1 och 20 kommer andelstalen för medlemmarnas bostadsrättslägenheter och därmed även lägenheternas förmögenhetsvärde att öka. Styrelsens förslag till ändrade andelstal framgår av särskild bilaga.

Gemensam telefoni, bredband och kabel-TV

Styrelsen undersöker möjligheterna att upphandla telefoni, bredband och kabel-TV gemensamt för samtliga medlemmar. Föreningen skulle då betala ett fast pris för abonnemang av dessa tjänster, medan medlemmarna endast skulle betala för samtalskostnader när det gäller telefoni och tilläggstjänster vad gäller bredband och kabel-TV. Ärendet kommer att diskuteras på föreningsstämman.

Lokalhyresgäster

På grund av rörstamsbytet förblev några av våra hyreslokaler outhyrda under början av året.

Språknämnden, som sedan länge hyr en stor del av våra lokaler på nedre botten på Bjurholmsgatan, behöver större utrymme och kommer fr.o.m. sommaren 2006 att hyra även den lokal på 130 m^2 som ligger på Bjurholmsgatan 10. Därefter är samtliga föreningens lokaler uthyrda.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Under år 2006 behöver vi se till att ventilationssystemet fungerar tillfredsställande så att vi kan få en godkänd OVK-besiktning. Vi måste också göra om beläggningen av gården vid infarten från Bjurholmsgatan. Några av våra lokalhyresgäster har fönster med enkelglas, vilka kommer att bytas ut mot glas med bättre isolering. Vi räknar med att underhållskostnaderna för fastigheten år 2006 kommer att uppgå till cirka 1 miljon kronor. För kommande år förväntar vi oss inte några ytterligare större reparationer. På något längre sikt kan det dock bli aktuellt att rusta upp värmesystemet och byta ut radiatorer i lägenheterna.

Kostnader och lägenhetsavgifter

Täppans lån uppgick vid årets slut till drygt 35 miljoner kronor vilket är cirka 10 miljoner kronor mer än för två år sedan. Våra avskrivningskostnader kommer att vara fortsatt betydligt högre än vad de var innan rörstamsprojektet påbörjades. Ökade ränte- och avskrivningskostnader kompenseras emellertid av att samtliga lokaler är uthyrda och att ränteläget för närvarande är gynnsamt. Det är därför styrelsens bedömning att vi trots ökade kostnader skall kunna bibehålla nuvarande lägenhetsavgifter de närmaste åren.

Prognos för 2006

Alla Täppans lokaler är nu uthyrda och vi förväntar oss att underhållskostnaderna fr.o.m. år 2006 kommer att bli mer normala. Vi räknar således med att vi trots högre räntekostnader, större avskrivningskostnader och minskade avgifter för medlemmarna kommer att nå ett positivt resultat för år 2006.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	5.810.854:-
Årets resultat efter skatt	-741.558:-
	5.069.296:-

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	-2.220.925:-
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt budget	
Extra avsättning till fond för yttre underhåll utöver budget	2.500.000:-
Balanserat resultat	4.790.221:-
	5.069.296:-

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

Besök gärna Täppans hemsida:

www.hsb.se/stockholm/tappan

HSB Brf Täppan

Resultaträkning

		05-01 - 05-12	04-01 - 04-12
Nettoomsättning	Not 1	**9 566 567**	**9 035 926**
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-4 046 876	-4 088 777
Planerat underhåll		-2 220 925	-1 439 485
Fastighetsskatt		-895 567	-882 133
Avskrivningar		-1 516 620	-963 900
Summa fastighetskostnader		-8 679 987	-7 374 295
Bruttoresultat		**886 580**	**1 661 631**
Rörelseresultat		**886 580**	**1 661 631**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	584 246	538 887
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-1 166 200	-1 043 327
Summa finansiella poster		-581 954	-504 440
Resultat efter finansiella poster		**304 625**	**1 157 191**
Inkomstskatt		-1 046 183	-1 075 065
Årets resultat		**-741 558**	**82 126**

Balansräkning

		2005-12-31	2004-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	Not 5	35 870 897	19 234 354
Inventarier	Not 6	13 643	18 190
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 7	0	9 454 136
Summa materiella anläggningstillgångar		35 884 540	28 706 680
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	700	700
Andra långfristiga fordringar	Not 8	9 000 000	9 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 000 700	9 000 700
Summa anläggningstillgångar		**44 885 240**	**37 707 380**
Omsättningstillgångar			
Bostadsrätter	Not 9	383 251	383 251
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		124 485	186 059
Övriga fordringar	Not 10	4 590 713	1 524 797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	250 766	243 121
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 610 880	2 045 629
Summa kortfristiga fordringar		7 576 844	3 999 606
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	316	302
Kassa och bank			
Handelsbanken		99 000	16
Handkassa		14 867	4 572
Summa kassa och bank		113 867	4 588
Summa omsättningstillgångar		**8 074 278**	**4 387 747**
Summa tillgångar		**52 959 518**	**42 095 127**

Balansräkning

		2005-12-31	2004-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 907 850	1 907 850
Upplåtelseavgifter		1 131 900	1 131 900
Fond för yttre underhåll		3 828 291	3 767 776
Summa Bundet eget kapital		6 868 041	6 807 526
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 810 854	5 789 243
Årets resultat		-741 558	82 126
Summa fritt eget kapital		5 069 296	5 871 369
Summa eget kapital		**11 937 337**	**12 678 895**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	35 161 545	26 353 545
Summa långfristiga skulder		35 161 545	26 353 545
Kortfristiga skulder			
Fond för inre underhåll		14 199	248 121
Leverantörsskulder		2 246 383	547 945
Övriga skulder	Not 15	151 617	6 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	3 448 437	2 259 782
Summa kortfristiga skulder		5 860 636	3 062 687
Summa skulder		**41 022 181**	**29 416 232**
Summa eget kapital och skulder		**52 959 518**	**42 095 127**
Poster inom linjen			
Ställda panter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		35 162 000	29 162 000
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld		0	11 552

Kassaflödesanalys

	2005-12-31	2004-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	304 625	1 157 191
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 516 620	963 900
Nedskrivningar	0	0
Avsättning till yttre fond	0	0
Lyft från yttre fond	0	0
Bokslutsdispositioner	0	0
Inkomstskatt	-1 046 183	-1 075 065
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**775 062**	**1 046 026**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-) / Minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-3 011 987	2 570 481
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	2 797 948	359 932
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**561 023**	**3 976 439**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-8 694 493	-9 346 979
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-22 737
Investeringar (-) /försäljningar (+) av finansiella anläggningstillgångar	0	-500 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-8 694 493**	**-9 869 716**
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	8 808 000	5 500 000
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**8 808 000**	**5 500 000**
Årets kassaflöde	**674 530**	**-393 277**
Likvida medel vid årets början	2 050 217	2 443 494
Likvida medel vid årets slut	2 724 747	2 050 217

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte 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 med 2% årligen och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 30-50 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserat på inventariernas livslängd

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan eller fastställd budget.
Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 procent av taxeringsvärdet på föreningens fastigheter med tillägg/avdrag för finansiella poster.
Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent.

Förmögenhetsvärde

Föreningens gemensamma förmögenhetsvärde fördelas efter bostadsrättens fördelningstal. Detta värde tas upp i respektive medlems deklaration.

Noter

	2005-12-31	2004-12-31

Medelantal anställda

	Innevarande år	Föregående år
Män	0	0
Kvinnor	1	1
Summa	1	1

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsen		
Arvode förtroendevalda	175 000	150 000
Sociala kostnader	48 335	41 730
Pensionskostnader och förpliktelser	250	250
Utbildning förtroendevalda	4 500	3 738
Summa	228 085	195 718
Revisorer		
Föreningsvald	5 000	5 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	129 434	122 334
Sociala kostnader	38 941	36 259
Summa	168 375	158 593
Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	401 460	359 311

Noter

		2005-12-31	2004-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	3 752 940	3 752 940
	Hyror	6 341 670	5 313 375
	Övriga intäkter	849 305	964 500
	Brutto	10 943 915	10 030 815
	Avgifts- och hyresbortfall	-1 239 207	-930 643
	Hyresförluster	-138 141	-64 246
	Nettoomsättning	9 566 567	9 035 926
Not 2	**Drift**		
	Personalkostnader	401 460	359 311
	Fastighetsskötsel och städ	124 369	123 044
	Reparationer	309 945	349 010
	Taxebundna utgifter och uppvärmning		
	El	554 160	447 773
	Uppvärmning	1 517 668	1 460 240
	Vatten	213 173	254 149
	Sophämtning	89 367	73 399
	Fastighetsförsäkring	91 394	164 144
	Kabel-TV	100 972	90 450
	Övriga avgifter	20 614	21 194
	Förvaltningsarvoden	241 569	286 391
	Övrig drift	382 185	459 672
	Summa drift och underhåll	4 046 876	4 088 777
Not 3	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Allkonto	4 759	6 468
	Specialinlåning	0	17 117
	Övriga ränteintäkter	579 487	515 302
	Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	584 246	538 887
Not 4	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader till kreditinstitut	1 199 273	1 029 327
	Räntekostnader övriga	1 759	0
	Erhållna räntebidrag	-34 832	0
	Föreningsavgäld	0	14 000
	Summa räntekostnader och liknande resultatposter	1 166 200	1 043 327

Not 5 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings-värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	15 765 748	315 315	2,00%	-10 855 808	4 909 940
Ventilation kemtvätt	305 807			-305 807	0
Ventilation	6 725 801	223 969	3,33%	-3 269 010	3 456 791
Garageport	234 833			-234 833	0
Garage över plan	1 773 598	59 061	3,33%	-689 036	1 084 562
Fönster	4 421 500	147 236	3,33%	-2 127 846	2 293 654
Bjälklag gården	4 253 190	106 330	2,50%	-212 660	4 040 530
Stambyte *)	13 194 727	263 895	2,00%	-263 895	12 930 832
Ombyggnad	4 953 889	125 001	2,52%	-125 001	4 828 888
	51 629 093	1 240 807		-18 083 896	33 545 197

*) Stambytet avslutades under året. Därmed har utrangering av det ursprungliga byggnadsvärdet skett med kr 849.140:--. Restvärdesavskrivning har skett med kr 271.266:--.

	Anskaffnings-värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Mark	2 325 700				2 325 700
	2 325 700				2 325 700

Taxeringsvärde

	2005-12-31	2004-12-31
Byggnader	71 000 000	71 000 000
Mark	73 400 000	73 400 000
	144 400 000	144 400 000

Not 6 Inventarier

	Anskaffnings-värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Maskiner o invent	45 386			-45 386	0
Gårdsutrustning	42 995			-42 995	0
Datautrustning	12 990			-12 990	0
Högtryckstvätt	22 737	4 547	20,0%	-9 094	13 643
	124 108	4 547		-110 465	13 643

Noter

		2005-12-31	2004-12-31
Not 7	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Stambyte - klart år 2005	0	9 454 136
	Summa pågående nyanläggningar och förskott	0	9 454 136
Not 8	**Finansiella anläggningstillgångar**		
	Andel i HSB Stockholm	500	500
	Andel i Fonus	200	200
	Reversfordran på AB Bjurholmsgatan	9 000 000	9 000 000
	Summa finansiella anläggningstillgångar	9 000 700	9 000 700
Not 9	**Bostadsrätter**		
	Egna lägenheter; omsättningsbara		
	Lägenhet 1	357 750	357 750
	Lägenhet 20	6 700	6 700
	Lägenhet 26	1	1
	Lägenhet 128	18 800	18 800
	Summa bostadsrätter	383 251	383 251
Not 10	**Övriga fordringar**		
	Skattekonto	1 357 303	4 372
	Drift- o underhållskostnader	1 185 756	810 985
	Ränta AB Bjurholmsgatan	540 000	512 500
	Skattefordringar	212 402	196 940
	Momsredovisning november/december	1 295 252	0
	Summa övriga fordringar	4 590 713	1 524 797
Not 11	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Administrativt arbete AB Bjurholmsgatan	36 000	
	Multicom Security AB	2 881	
	Falck Alarm AB	2 916	
	com hem ab	27 357	
	Bredbandsbolaget	590	
	Länsförsäkringar	87 721	
	HSB Stockholm ek/adm förvaltning	58 107	
	SLB Fastighetsservice AB	362	
	Boverket räntebidrag	34 832	
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	250 766	
Not 12	**Kortfristiga placeringar**		
	Fonus	316	302
	Summa kortfristiga placeringar	316	302

Noter

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2005-01-01	1 907 850	1 131 900	3 767 776	5 789 243	82 126
Disposition enl. stämmobeslut			60 515	21 611	-82 126
Årets resultat					-741 558
Utgående balans 2005-12-31	1 907 850	1 131 900	3 828 291	5 810 854	-741 558

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Stadshypotek	5,63%	2007-09-01	7 953 545
Stadshypotek	4,20%	2009-12-30	6 400 000
Stadshypotek	1,95%	Rörligt	2 000 000
Stadshypotek	1,95%	Rörligt	1 000 000
Stadshypotek	1,95%	Rörligt	1 000 000
Stadshypotek	1,95%	Rörligt	1 500 000
Stadshypotek	1,95%	Rörligt	1 500 000
Stadshypotek	1,95%	Rörligt	1 000 000
Stadshypotek	1,95%	Rörligt	3 000 000
Stadshypotek	1,95%	Rörligt	2 000 000
Stadshypotek	1,95%	Rörligt	6 500 000
Stadshypotek	1,95%	Rörligt	1 308 000
Summa skulder till kreditinstitut			35 161 545

Finns inget åtagande hos föreningen att amortera lånen. Frivillig amortering skall göras. Storleken på beloppet bestäms av föreningens likvida ställning. Amortering kommer att ske med 1.308.000:-- kronor i april år 2006.

Not 15 Övriga skulder

	2005-12-31	2004-12-31
Depositioner	149 000	0
Momsskuld	0	4 161
Källskatt	2 617	2 679
Summa övriga skulder	151 617	6 840

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	708 596
Upplupen arbetsgivaravgift	2 139
HSB Stockholm	911
Energibevakning COM AB	2 438
AB Fortum Värme	200 121
Kungsfiskaren Bygg & Fastighet AB	1 645 565
HSB Stockholm	3 200
Energibevakning COM AB	8 055
Fortum Markets AB	7 591
Fortum Distribution AB	50 997
Vattenfall AB	31 499
Uppl hyresintäkter AB Bjurholmsgatan	711 900
SITA Sverige AB	1 548
O Johnsons Revisionsbyrå	16 500
Energibevakning COM AB	1 754
Energibevakning COM AB	2 819
Uppl ränta fastighetslån	52 804
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 448 437

Stockholm 3 maj 2006

Owe Häll Anna-Lena Nilsson Jerry Elfheim

Björn Wallgren Anci Ålhed

Vår revisionsberättelse har 2006-05-05 avgivits beträffande denna årsredovisning

Mats Edenhammar
Av föreningen vald revisorssuppleant

Richard Nygren
Auktoriserad revisor

OSBORNE JOHNSONS
REVISIONSBYRÅ AB

INDEPENDENT MEMBER OF POLARIS™ INTERNATIONAL

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

HSB:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING TÄPPAN I STOCKHOLM
Org. nr 702002-4217

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm för år 2005. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

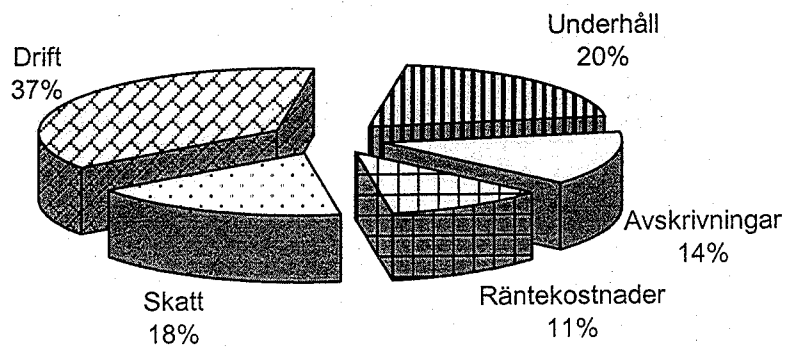
Stockholm den 5 maj 2006

Richard Nygren
Auktoriserad revisor

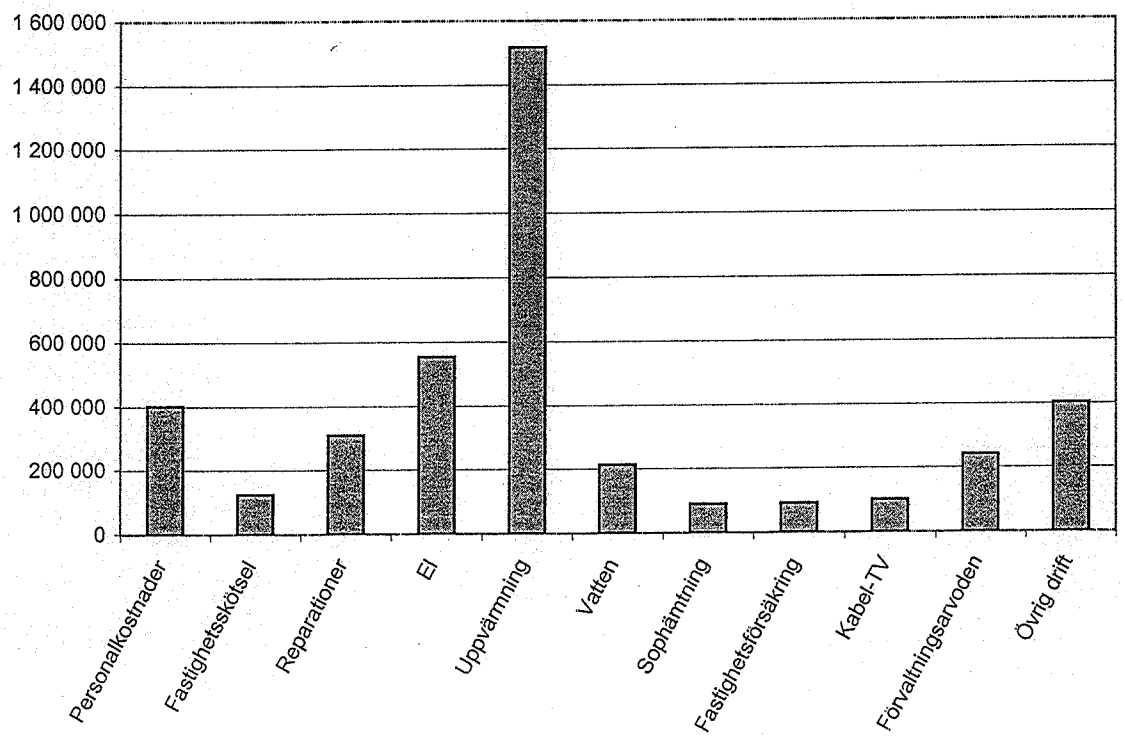
HSB Brf Täppan

Kostnadsfördelning räkenskapsår 2005-12-31

Totala kostnader



Fördelning driftskostnader



MOTION NR 1

Säg i laga tid upp den musikgrupp, som fått hyra lokal i källaren. Ljudet är mycket störande och pågår oavbrutet vardagar 17.45 – 22. Fredagar är spelfri tid. Söndagar börjar spelandet tidigare.

Styrelsens förslag till behandling av motionen:

Vi instämmer i detta och har lämnat över ärendet till HSBs juridiska avdelning att hjälpa oss att agera.

MOTION NR 2

Hissen gata – gård förväntas av många i hela huset.

Styrelsens förslag till behandling av motionen:

Det är inte helt enkelt att hitta en lösning både på trappen vid Gotlandgatan och den takhöjning som måste göras för att få plats med ett hissmaskinrum. Dessutom är DesignTorget negativa till förslaget. Vi föreslår att styrelsen ges i uppdrag att arbeta vidare med nya lösningar.

MOTION NR 3

Öka boendet på något sätt, främst för att skydda huset att förbli äkta förening. Kan man tänka sig en våning på vinden. Eller kanske att göra ett boende i nuvarande Design-huset?

Styrelsens förslag till behandling av motionen:

I styrelsen förs en ständig diskussion om hur vi skall förbli en äkta förening. Om vi skulle göra bostäder på vinden måste vi flytta alla förråd till källaren och då måste vi först få en hiss dit ner. Vi föreslår att styrelsen får i uppdrag att fortsätta arbeta för att vi skall förbli en äkta förening.

MOTION NR 4

Större balkonger vore inte dumt.

Styrelsens förslag till behandling av motionen:

Styrelsen har diskuterat frågan och fått uppgifter om att möjligheten att få bygglov för att bygga ut balkongerna är ytterst liten. Rent byggnadstekniskt måste också stora förändringar göras i fastigheten. Vi föreslår att styrelsen får i uppdrag att vidare utreda möjligheterna att bygga ut balkongerna och kostnaderna för detta.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL ÄNDRADE ANDELSTAL OCH INSATSVÄRDEN I SAMBAND MED OMBILDNING AV LGH 1 OCH 20 TILL HYRESRÄTTER

Lgh nr	Nuvarande andelstal och insatsvärden	
	Andelstal, %	Insatsvärde
21	0,28771	5 750
22	0,72052	14 400
23	0,46284	9 250
24	0,61795	12 350
25	0,36777	7 350
26	0,69801	13 950
27	0,72803	14 550
28	0,46784	9 350
29	0,62545	12 500
30	0,37027	7 400
31	0,70551	14 100
32	0,73553	14 700
33	0,47534	9 500
34	0,63046	12 600
35	0,37527	7 500
36	0,71552	14 300
37	0,74554	14 900
38	0,48035	9 600
39	0,63796	12 750
40	0,38028	7 600
41	0,72302	14 450
42	0,74804	14 950
43	0,48285	9 650
44	0,64297	12 850
45	0,38278	7 650
46	0,72803	14 550
47	0,75305	15 050
48	0,48535	9 700
49	0,64547	12 900
50	0,38528	7 700
51	0,73053	14 600
52	0,75305	15 050
53	0,48535	9 700
54	0,64547	12 900
55	0,38528	7 700
56	0,73053	14 600
57	0,75305	15 050
58	0,46033	9 200
59	0,64547	12 900
60	0,38528	7 700
61	0,73053	14 600
62	0,61795	12 350
63	0,46284	9 250
64	0,61795	12 350
65	0,34525	6 900
66	0,62545	12 500
67	0,46784	9 350

Lgh nr	Styrelsen förslag till **ändrade** andelstal och insatsvärden	
	Andelstal, %	Insatsvärde
21	0,37184	5 750
22	0,93123	14 400
23	0,59818	9 250
24	0,79865	12 350
25	0,47531	7 350
26	0,90212	13 950
27	0,94093	14 550
28	0,60465	9 350
29	0,80836	12 500
30	0,47855	7 400
31	0,91182	14 100
32	0,95063	14 700
33	0,61435	9 500
34	0,81482	12 600
35	0,48501	7 500
36	0,92476	14 300
37	0,96356	14 900
38	0,62082	9 600
39	0,82452	12 750
40	0,49148	7 600
41	0,93446	14 450
42	0,96679	14 950
43	0,62405	9 650
44	0,83099	12 850
45	0,49471	7 650
46	0,94093	14 550
47	0,97326	15 050
48	0,62728	9 700
49	0,83422	12 900
50	0,49795	7 700
51	0,94416	14 600
52	0,97326	15 050
53	0,62728	9 700
54	0,83422	12 900
55	0,49795	7 700
56	0,94416	14 600
57	0,97326	15 050
58	0,62728	9 700
59	0,83422	12 900
60	0,49795	7 700
61	0,94416	14 600
62	0,79865	12 350
63	0,59818	9 250
64	0,79865	12 350
65	0,44621	6 900
66	0,80836	12 500
67	0,60465	9 350

Lgh nr	Nuvarande andelstal och insatsvärden	
	Andelstal, %	Insatsvärde
68	0,62545	12 500
69	0,35025	7 000
70	0,63046	12 600
71	0,47534	9 500
72	0,63046	12 600
73	0,35276	7 050
74	0,63796	12 750
75	0,48035	9 600
76	0,63796	12 750
77	0,35776	7 150
78	0,64297	12 850
79	0,48285	9 650
80	0,64297	12 850
81	0,36026	7 200
82	0,64547	12 900
83	0,48535	9 700
84	0,64547	12 900
85	0,36276	7 250
86	0,64547	12 900
87	0,48535	9 700
88	0,64547	12 900
89	0,36276	7 250
90	0,64547	12 900
91	0,46033	9 200
92	0,63046	12 600
93	0,36276	7 250
94	0,61795	12 350
95	0,46284	9 250
96	0,61795	12 350
97	0,34525	6 900
98	0,62545	12 500
99	0,46784	9 350
100	0,62545	12 500
101	0,35025	7 000
102	0,63046	12 600
103	0,47534	9 500
104	0,63046	12 600
105	0,35276	7 050
106	0,63796	12 750
107	0,48035	9 600
108	0,63796	12 750
109	0,35776	7 150
110	0,64297	12 850
111	0,48285	9 650
112	0,64297	12 850
113	0,36026	7 200
114	0,64547	12 900

Lgh nr	Styrelsen förslag till **ändrade** andelstal och insatsvärden	
	Andelstal, %	Insatsvärde
68	0,80836	12 500
69	0,45268	7 000
70	0,81482	12 600
71	0,61435	9 500
72	0,81482	12 600
73	0,45591	7 050
74	0,82452	12 750
75	0,62082	9 600
76	0,82452	12 750
77	0,46238	7 150
78	0,83099	12 850
79	0,62405	9 650
80	0,83099	12 850
81	0,46561	7 200
82	0,83422	12 900
83	0,62728	9 700
84	0,83422	12 900
85	0,46885	7 250
86	0,83422	12 900
87	0,62728	9 700
88	0,83422	12 900
89	0,46885	7 250
90	0,83422	12 900
91	0,62728	9 700
92	0,83422	12 900
93	0,46885	7 250
94	0,79865	12 350
95	0,59818	9 250
96	0,79865	12 350
97	0,44621	6 900
98	0,80836	12 500
99	0,60465	9 350
100	0,80836	12 500
101	0,45268	7 000
102	0,81482	12 600
103	0,61435	9 500
104	0,81482	12 600
105	0,45591	7 050
106	0,82452	12 750
107	0,62082	9 600
108	0,82452	12 750
109	0,46238	7 150
110	0,83099	12 850
111	0,62405	9 650
112	0,83099	12 850
113	0,46561	7 200
114	0,83422	12 900

Lgh nr	Nuvarande andelstal och insatsvärden	
	Andelstal, %	Insatsvärde
115	0,48535	9 700
116	0,64547	12 900
117	0,36276	7 250
118	0,64547	12 900
119	0,48535	9 700
120	0,64547	12 900
121	0,36276	7 250
122	0,61294	12 250
123	0,46033	9 200
124	0,64547	12 900
125	0,36276	7 250
126	0,61795	12 350
127	0,46284	9 250
128	0,94068	18 800
129	0,36777	7 350
130	0,62545	12 500
131	0,46784	9 350
132	0,95069	19 000
133	0,37027	7 400
134	0,63046	12 600
135	0,47534	9 500
136	0,9632	19 250
137	0,37527	7 500
138	0,63796	12 750
139	0,48035	9 600
140	0,97321	19 450
141	0,38028	7 600
142	0,64297	12 850
143	0,48285	9 650
144	0,98071	19 600
145	0,38278	7 650
146	0,64547	12 900
147	0,48535	9 700
148	0,98571	19 700
149	0,38528	7 700
150	0,64547	12 900
151	0,48535	9 700
152	0,98571	19 700
153	0,38528	7 700
154	0,64547	12 900
155	0,46033	9 200
156	0,98571	19 700
157	0,38528	7 700

Lgh nr	Styrelsen förslag till **ändrade** andelstal och insatsvärden	
	Andelstal, %	Insatsvärde
115	0,62728	9 700
116	0,83422	12 900
117	0,46885	7 250
118	0,83422	12 900
119	0,62728	9 700
120	0,83422	12 900
121	0,46885	7 250
122	0,83422	12 900
123	0,62728	9 700
124	0,83422	12 900
125	0,46885	7 250
126	0,79865	12 350
127	0,59818	9 250
128	1,21577	18 800
129	0,47531	7 350
130	0,80836	12 500
131	0,60465	9 350
132	1,22870	19 000
133	0,47855	7 400
134	0,81482	12 600
135	0,61435	9 500
136	1,24487	19 250
137	0,48501	7 500
138	0,82452	12 750
139	0,62082	9 600
140	1,25780	19 450
141	0,49148	7 600
142	0,83099	12 850
143	0,62405	9 650
144	1,26750	19 600
145	0,49471	7 650
146	0,83422	12 900
147	0,62728	9 700
148	1,27397	19 700
149	0,49795	7 700
150	0,83422	12 900
151	0,62728	9 700
152	1,27397	19 700
153	0,49795	7 700
154	0,83422	12 900
155	0,62728	9 700
156	1,27397	19 700
157	0,49795	7 700

Fullmakt

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, 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:

.....

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

HSB Stockholm 2006