Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm

Org.nr: 702002-4217

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2009-01-01 - 2009-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastigheten

Föreningens fastighet, som byggdes 1961, 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 2009-05-28. På stämman deltog 40 medlemmar, vilka representerade 39 röstberättigade medlemmar varav 1 genom fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsperioden haft följande sammansättning.

Ordförande	Andreas Lönnroth
Vice ordförande	Pontus Lövenhamn
Sekreterare	Carina Landén
Ekonomiansvarig t.o.m. 2009-08-19	Mona Kolb
Suppleant samt ekonomiansvarig fr.o.m. 2009-08-20	Anna-Lena Nilsson
Suppleant	Mats Waldaeus
HSB-ledamot	Bengt Persson
HSB-suppleant	Marie Jerwheim

Vid ordinarie föreningsstämma år 2010 är mandattiden utgången för Carina Landén. Mandattiden är också utgången för styrelsesuppleanterna Anna-Lena Nilsson och Mats Waldaeus.

Andreas Lönnroth och Pontus Lövenhamn kvarstår som ordinarie ledamöter för ytterligare ett verksamhetsår.

Firmatecknare

Föreningens firma har, förutom av styrelsen i sin helhet, tecknats av Andreas Lönnroth, Mona Kolb (t.o.m. 2009-08-19), Pontus Lövenhamn och Carina Landén, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Elisabet Lindvall med Anna Kessling som suppleant, valda vid den ordinarie föreningsstämman. Dessutom har räkenskaperna granskats av auktoriserad revisor Richard Nygren från Osborne Johnsons Revisionsbyrå AB.

Distriktsombud till HSB Stockholm

Föreningens ledamöter till HSB Stockholm, distrikt 4 Södermalm, har under verksamhetsåret 2009 varit följande:

Ledamöter: Andreas Lönnroth och Mats Waldaeus.

Suppleanter: Pontus Lövenhamn och Carina Landén.

Valberedning

Valberedningen har haft följande sammansättning:

Sammankallande: Birgitta Sigge. Ledamöter: Matilda Halléhn och Joakim Hansson.

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.

Arvoden

Arvode till styrelsen och förtroendevald revisor beslutas varje år av ordinarie föreningsstämma. På ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2009 fastställdes styrelsens arvode fram till ordinarie föreningsstämma 2010 till ett fast arvode av 20 000 kronor.

Förtroendevald revisor arvoderas med 5 000 kronor.

Medlemsantal

Utöver HSB hade föreningen vid årets slut 195 medlemmar. Medlemsantalet varierar år från år på grund av samägande av bostadsrätt.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 11 lägenheter överlåtits, varav 4 genom arv eller bodelning.

Lägenheter m.m.

Föreningens fastighet innehåller 137 lägenheter. I fastigheten finns även ett antal lokaler och garageplatser, vilka hyrs ut till medlemmarna och till externa hyresgäster.

Fastighetsförvaltning

Ekonomi- och fastighetsförvaltning har köpts från HSB Stockholm till ett pris av 251 663 kronor. Fastighetsförvaltningen har upprätthållits av Marie Jerwheim, föreningens förvaltare på HSB Stockholm.

Anställda

Föreningen har en anställd, Jerry Elfheim, som arbetar som fastighetsskötare för Täppan till 64 %.

Fastighetsskötsel

Från och med 2007 ansvarar Jerry Elfheim för fastighetsskötseln. Fastighetsservice har varit tillgänglig enligt anslag i fastigheten. Securitas har svarat för jourtjänst utanför ordinarie arbetstider.

Lokalhyresgäster

Samtliga Täppans lokaler har under året varit uthyrda.

Ekonomi

Resultat och ställning

	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning, tkr	10 814	10 600	10 466	9 048	9 567
Rörelseresultat, tkr	2 699	2 410	3 004	10 433[1)]	887
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 776	2 027	2 658	10 031[1)]	305
Balansomslutning, tkr	42 438	43 617	48 183	49 860	52 960
Soliditet, %	60	53	44	38	23
Kassalikviditet, %	123	86	138	146	138
Årsavgift för bostäder cirka kr/kvm	330	330	330	360[2)]	390
Fond för yttre underhåll, tkr	4508	4293	4 078	4 107	3 828

[1)] I resultatet 2006 ingår försäljning av bostadsrättslägenheter med 9 511 tkr.

[2)] Under år 2006 var nivån ca 360 kr/kvm under första halvåret medan andra halvåret var avgiftsfritt.

Årets resultat

Årets resultat efter finansiella poster och skatt uppgick till 2 641 121 kronor vilket är 821 640 kronor bättre än föregående år. Anledningen till det goda resultatet är till stor del att vi senarelagt planerade reparations- och underhållsåtgärder samt lägre räntekostnader.

Intäkter

Intäkterna från uthyrning av våra lokaler och garageplatser blev 582 110 kronor högre än föregående år. Medlemmarnas avgifter till föreningen var oförändrade.

Garagehyran för medlemmarna är 600 kronor per månad.
Garagehyran för utomstående låg på 1 150 kronor/månad + moms.

Kostnader

Värme, el och vatten
Täppan har tidigare betalat även Bjurholmsgatans kostnader för värme, el och vatten och fakturerat Bjurholmsgatan för detta vid årets slut. Detta har redovisats under "Övriga intäkter". Fr.o.m. 2009 vidarefakturerar vi i stället kontinuerligt dessa kostnader till AB Bjurholmsgatan. Totalt för båda fastigheterna har kostnaderna för värme, el och vatten varit i stort sett oförändrade jämfört med 2008.

Fastighetslån och räntor
Under år 2009 har vi amorterat 3 000 000 kronor på våra fastighetslån. Lånen uppgick vid årets slut till 13 905 709 kronor. Våra räntekostnader blev 468 235 kr. Detta är mindre än hälften av vad vi betalade 2008, tack vare att vi amorterat stora belopp på våra lån under senare år och genom att räntorna varit låga.

Underhåll och reparationer
I underhåll och reparationer, som uppgick till 1 013 622 kronor, ingår bland annat att vi låtit laga taket, anlitat en trädgårdsfirma för att rensa och sköta gården, en översyn och komplettering av sprinklersystemet samt konsultkostnader.

Bredbandsanslutning
Täppan har avtal om gemensam bredbandsanslutning med Ownit. Det innebär att medlemmarna, om de vill, har tillgång till bredband med en hastighet av 100 MB/sek, utan extra kostnad. Täppan betalar för detta cirka 10 500 kronor/månad.

Skatter
Täppans fastighetsskatt uppgick till 646 264 kronor. Dessutom har vi betalat skatt på våra ränteinkomster med 143 543 kronor.

Avskrivningar

I samband med ombyggnad av ventilationssystemet har det visat sig att delar av den tidigare ventilationsutrustningen är i sådant skick att den kan utrangeras. Vi har därför gjort en extra avskrivning på ventilationen med 15 % av anskaffningsbeloppet, eller 1 008 870 kronor.

Pågående och framtida händelser och projekt

Underhållsplan

Under 2009 har styrelsen låtit extern fastighetsteknisk expertis upprätta en detaljerad underhållsplan för hela fastigheten. Underhållsplanen listar allt underhåll och anger i vilken ordning underhållet skall prioriteras och genomföras, samt anger en ungefärlig kostnad enligt 2009 års kostnadsläge. Arbetet med att utföra underhållet enligt planen sätts igång under 2010 och föranleder inga avgiftshöjningar under året.

Energibesparingsprojekt

Det av stämman beslutade energibesparingsprojektet projekterades under 2009. Upphandling sker under februari-mars 2010, byggstart blir i mars och beräknad besiktning och inkoppling av den nya anläggningen sker i september 2010.

Energibesparingen kommer att skära ned fastighetens uppvärmningskostnader avsevärt. Investeringen kommer att finansieras med upplånade medel och delfinansieras tillsammans med AB Bjurholmsgatan. Den föranleder inga avgiftshöjningar under året.

Nytt ställverk

Under 2009 projekterades en uppgradering av fastighetens ställverk. Åtgärden är ett periodiskt underhåll och görs för första gången sedan huset byggdes. Samtidigt passar vi på att öka kapaciteten för mängden ström som fastigheten kan ta emot och distribuera. Den senare åtgärden är nödvändig dels för att strömuttaget successivt ökat genom åren och nu nått anläggningens tak, dels för att ge utrymme för framtida projekt, bland annat påbyggnadsprojektet. Upphandling sker i början av 2010 med färdigställande av det nya ställverket i april 2010. Åtgärden delfinansieras tillsammans med AB Bjurholmsgatan och föranleder inga avgiftshöjningar under året.

Påbyggnadsprojekt

2008 skickade föreningen in en begäran om planändring av fastigheten. Ändringen skall medföra en utökad byggrätt genom att den befintliga vindsvåningen rivs och två nya våningar med bostadsrättslägenheter uppförs istället. Bostäderna, cirka 13 stycken, skall säljas som bostadsrättslägenheter och ingå i föreningens bestånd. Detta skapar ett långsiktigt gynnsamt förhållande mellan lokalyta och bostadsyta. Risken att föreningen skall klassas som oäkta är då avvärjd under överskådlig fram-

tid. Dessutom kommer det att ge föreningen nya intäkter. Planändringen kommer att tas upp som ärende av Stockholms Stadsbyggnadskontor under våren 2010. Det tar då cirka åtta månader tills planen vinner laga kraft. Efter det kan bygglov sökas och ombyggnaden projekteras och handlas upp. Bostadsrättslägenheterna skall dock säljas och projektet skall vara fullt finansierat innan byggstart för att inte belasta dagens föreningsmedlemmar. Innan projekteringen vidtas skall en föreningsstämma hållas då projektets genomförande slutligen beslutas och nya andelstal, samt en ny ekonomisk plan godtas.

Hissbygge

Under förutsättning av godkännande vid AB Bjurholmsgatans bolagsstämma kommer den av föreningsmedlemmarna länge efterlängtade hissen mellan Gotlandsgatan och gårdsplanet att byggas under 2010. Platsen för hissen är i annexets trapphus. Annexets kontorsytor hyrs idag av företaget Designtorget. Hissen kommer att förbinda gårdsplanet med Gotlandsgatan och de två garageplanen, Den kommer endast att vara tillgänglig för boende i huset respektive Designtorgets personal. Entrén från Gotlandsgatan kommer att vara via det befintliga trapphuset som idag enbart är tillgängligt för Designtorget. Detta projekt beställs och betalas av AB Bjurholmsgatan och påverkar inte föreningens ekonomi.

Prognos för 2010

Intäkter

Vid årsskiftet 2009/2010 flyttade SPRF från sin lokal på Bjurholmsgatan 16. Vi har anlitat HSB för att hjälpa oss att hitta en ny hyresgäst. Samtliga övriga lokaler är uthyrda.

En ombyggnad av ventilationssystemet har påbörjats och kräver utrymme i det nedre garaget. Vissa garageplatser kommer därför att försvinna och intäkterna från garagehyror minskar därmed något under år 2010 och kommande år.

På grund av den outhyrda lokalen och lägre inkomster från garagen räknar vi med något lägre hyresintäkter under 2010 än under 2009.

Kostnader

Underhåll och reparationer

Underhåll och reparationer av fastigheten kommer uppskattningsvis att uppgå till 2 500 000 kronor under år 2010.

Avskrivningar

På grund av investeringen i energibesparingsprojektet kommer avskrivningskostnaderna att öka fr.o.m. 2010. Detta kompenseras dock med att uppvärmningskostnaderna minskar avsevärt.

Räntekostnader på fastighetslån

Vid årsskiftet 2009/2010 var våra fastighetslån 13 905 709 kronor. Vid slutet av år 2005 uppgick de till 35 161 545 kronor. Vi har alltså under de senaste fyra åren amorterat 21 255 836 kronor på våra fastighetslån. Vi bedömer att vår lånesituation är mycket tillfredsställande, även om vi nu behöver ta nya lån och även om räntorna kommer att stiga.

Nya lån

På grund av energibesparingsprojektet kommer Täppan att behöva ta nya lån under 2010 på cirka 10 000 000 kronor. Övriga reparations- och underhållskostnader under 2010 bedömer vi kunna finansieras med egna medel.

Medlemsavgifter

Täppans ekonomiska ställning är fortsatt stark och det är styrelsens bedömning att vi skall kunna bibehålla nuvarande årsavgifter de närmaste åren.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	15 940 077:-
Årets resultat efter skatt	2 641 121:-
	18 581 198:-
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Uttag ur fond för yttre underhåll	0:-
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt budget	215 000:-
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	2 000 000:-
Balanserat resultat	16 366 198:-
	18 581 198:-

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

Besök gärna Täppans hemsida:

www.taeppan.se

HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm

Resultaträkning		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Nettoomsättning	Not 1	**10 814 351**	**10 600 424**
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-4 017 929	-4 568 938
Planerat underhåll		-551 142	-887 589
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-646 264	-636 400
Avskrivningar	Not 3	-2 742 674	-1 738 353
Summa fastighetskostnader		-7 958 009	-7 831 280
Bruttoresultat		**2 856 342**	**2 769 145**
Jämförelsestörande poster	Not 4	-157 636	-358 762
Rörelseresultat		**2 698 706**	**2 410 382**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	545 792	741 266
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-468 235	-1 124 625
Summa finansiella poster		77 557	-383 359
Resultat efter finansiella poster		**2 776 263**	**2 027 023**
Inkomstskatt		-135 142	-207 542
Årets resultat		**2 641 121**	**1 819 481**

Org Nr: 702002-4217

HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm

Balansräkning		2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	Not 7	26 244 033	28 964 071
Mark och markanläggningar	Not 8	2 325 700	2 325 700
Inventarier	Not 9	45 272	67 908
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	1 404 215	169 746
		30 019 220	31 527 425
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Andra långfristiga fordringar	Not 12	9 000 000	9 000 000
		9 000 500	9 000 500
Summa anläggningstillgångar		39 019 720	40 527 925
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		603 157	8 382
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 336 748	2 306 232
Övriga fordringar	Not 13	284 454	394 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	87 975	279 387
		3 312 334	2 988 976
Kassa och bank	Not 15	105 912	100 109
Summa omsättningstillgångar		3 418 246	3 089 085
Summa tillgångar		**42 437 965**	**43 617 011**

HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm

Balansräkning		2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 543 400	1 543 400
Upplåtelseavgifter		1 131 900	1 131 900
Underhållsfond		4 507 679	4 292 679
		7 182 979	6 967 979
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		15 940 076	14 335 595
Årets resultat		2 641 121	1 819 481
		18 581 197	16 155 076
Summa eget kapital		25 764 176	23 123 055
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	13 905 709	16 905 709
Leverantörsskulder		788 901	867 967
Skatteskulder		197 402	356 543
Övriga skulder	Not 18	540 298	1 432 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 241 479	931 029
Summa skulder		16 673 789	20 493 955
Summa eget kapital och skulder		**42 437 965**	**43 617 011**
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		35 162 000	35 162 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		35 162 000	35 162 000
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		4 846	7 113

HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm

Kassaflödesanalys	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 776 263	2 027 023
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 742 674	1 738 353
Inkomstskatt	-135 142	-207 542
Nedskrivningar av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 383 795	3 557 834
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-292 842	2 467 718
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-820 167	-391 357
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 270 787	5 634 195
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheten	-1 234 469	410 041
Investeringar i markanläggningar	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	200
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 234 469	410 241
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-3 000 000	-5 994 291
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 000 000	-5 994 291
Årets kassaflöde	**36 318**	**50 145**
Likvida medel vid årets början	**2 406 341**	**2 356 196**
Likvida medel vid årets slut	**2 442 659**	**2 406 342**

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

HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm

Redovisningsprinciper m.m.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader
Avskrivning sker med 2% per år och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 30-50 år.

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. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt och underskottsavdrag
I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Övriga bokslutskommentarer

Medelantal anställda	Innev. år	Föreg. år
Män	1	1
	1	1

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Arvoden förtroendevalda	20 000	20 000
Sociala kostnader	3 952	6 484
Utbildning	3 800	2 750
	27 752	29 234
Revisorer		
Föreningsvald	5 000	5 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	226 254	257 720
Sociala kostnader	73 352	79 975
Uttagsskatt	0	57 893
Pensionskostnader och förpliktelser	11 657	11 247
Övriga personalkostnader	889	0
	312 152	406 835
Totalt	**344 904**	**441 069**

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm

Noter		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	3 105 828	3 105 855
	Hyror	6 811 180	6 197 429
	Övriga intäkter	1 019 977	1 388 133
	Bruttoomsättning	10 936 985	10 691 417
	Avgifts- och hyresbortfall	-121 414	-90 875
	Hyresförluster	-1 220	-118
		10 814 351	**10 600 424**
Not 2	**Drift**		
	Personalkostnader	344 904	441 069
	Fastighetsskötsel och lokalvård	235 811	176 375
	Reparationer	462 480	387 712
	El	534 320	715 621
	Uppvärmning	1 342 288	1 516 200
	Vatten	122 296	170 899
	Sophämtning	94 544	94 616
	Fastighetsförsäkring	88 999	84 841
	Kabel-TV	102 464	99 484
	Övriga avgifter	149 450	141 892
	Förvaltningsarvoden	293 699	261 359
	Övriga driftskostnader	246 675	478 870
		4 017 929	**4 568 938**
Not 3	**Avskrivningar**		
	Byggnader	315 315	315 315
	Om- och tillbyggnad	2 404 723	1 395 853
	Inventarier	22 636	27 185
		2 742 674	**1 738 353**
Not 4	**Jämförelsestörande poster**		
	Talludens Borrservice AB, konkurs	157 636	358 762
		157 636	**358 762**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	10 004	49 674
	Specialinlåning	8 575	28 563
	Övriga ränteintäkter	527 213	663 029
		545 792	**741 266**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	452 472	1 116 783
	Erhållna räntebidrag	0	-8 415
	Övriga räntekostnader	15 763	16 257
		468 235	**1 124 625**

HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm

Noter		2009-12-31	2008-12-31

Not 7 Byggnader och ombyggnader

	Anskaffnings-värde	*Årets avskrivning*	*Avskrivnings-procent*	*Ackumulerade avskrivningar*	*Bokfört värde*
Byggnad	15 765 748	315 315	2,00%	-12 117 068	3 648 680
Ventilation *)	6 725 801	1 232 839	18,33%	-5 173 756	1 552 045
Garage övre plan	1 773 598	59 061	3,33%	-925 280	848 318
Fönster	4 421 500	147 236	3,33%	-2 716 790	1 704 710
Bjälklag gården	4 253 190	106 330	2,50%	-637 980	3 615 210
Stambyte	13 194 727	263 895	2,00%	-1 319 475	11 875 252
COOP lokal	4 953 889	495 362	10,00%	-2 106 449	2 847 440
Språknämndens lokal	500 000	100 000	20,00%	-347 622	152 378
Bokfört värde	**51 588 453**	**2 720 038**		**-25 344 420**	**26 244 033**

*) Extra avskrivning har gjorts år 2009, på ventilationsåtgärder med kr 1.008.870 vilket motsvarar 15% av anskaffningsvärdet.

Taxeringsvärde

Byggnader	105 000 000	105 000 000
Mark	84 200 000	84 200 000
	189 200 000	189 200 000

Not 8 Mark och markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde mark	2 325 700	2 325 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 325 700	2 325 700
Bokfört värde	**2 325 700**	**2 325 700**

Not 9 Inventarier

	Anskaffnings-värde	*Årets avskrivning*	*Avskrivnings-procent*	*Ackumulerade avskrivningar*	*Bokfört värde*
Maskin Factory	113 180	22 636	20,00%	-45 171	45 272
Bokfört värde	**113 180**	**22 636**		**-45 171**	**45 272**

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

Ingående anskaffningsvärde	169 746	579 787
Kostnadsfört periodiskt underhåll	0	-545 963
Årets investeringar	1 234 468	135 922
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 404 215	169 746

Not 11 Aktier, andelar och värdepapper

Andel i HSB Stockholm	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500

Not 12 Övriga finansiella anläggningstillgångar

Reversfordran på AB Bjurholmsgatan	9 000 000	9 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 000 000	9 000 000

HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm

Noter	2009-12-31	2008-12-31

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	73 572	41 143
HSB Stockholm	-500	0
AB Bjurholmsgatan, underhållskostnader	211 382	353 832
	284 454	**394 975**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fastighetsförsäkring	7 484	96 483
Kabel-TV och bredband	56 906	56 906
Trappstädning	15 480	14 454
Administrativ förvaltning	0	47 125
Adminstrativt arbete AB Bjurholmsgatan	0	48 000
TeliaSonera Sverige AB	476	0
Mutlicom Security AB	7 629	0
Övriga förutbetalda kostnader	0	16 419
	87 975	**279 387**

Not 15 Kassa och bank

Handkassa	5 803	0
Handelsbanken	100 109	100 109
	105 912	**100 109**

Not 16 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 543 400	1 131 900	4 292 679	14 335 595	1 819 481
Vinstdisp enl. stämmobeslut			215 000	1 604 480	-1 819 481
Årets resultat					2 641 121
Belopp vid årets slut	**1 543 400**	**1 131 900**	**4 507 679**	**15 940 076**	**2 641 121**

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Räntevillkor	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788540996	1,06%	Rörligt	6 400 000	0
Stadshypotek	250195	1,70%	Rörligt	3 500 000	0
Stadshypotek	270493	1,70%	Rörligt	4 005 709	0
				13 905 709	**0**

Samtliga lån löper amorteringsfritt.
Under år 2010 kommer föreningen att behöva ta nya lån på cirka 10 000 000 kronor för att finansiera energibesparingsprojektet.
Vidare kommer vi enligt underhållsplanen att ha höga kostnader för reparationer och underhåll under de närmaste åren.
Vi bedömer det därför inte möjligt att amortera på lånen förrän tidigast om fyra år. Därefter görs amorteringar i en utsträckning som föreningens likvida ställning tillåter.

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskattskatteskuld	403 425	492 847
Personalens källskatt	5 343	4 066
Depositioner	131 530	131 530
Skuld till AB Bjurholmsgatan betr Talludden	0	804 264
	540 298	**1 432 707**

HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm

Noter	2009-12-31	2008-12-31
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	851 448	813 267
Upplupna räntekostnader	22 235	36 149
Upplupet revisionsarvode	22 000	19 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	6 214	4 720
Upplupen uttagsbeskattning	0	57 893
Kraft & Kultur AB m.fl.	60 518	0
AB Fortum Värme	177 631	0
Stockholm Vatten AB	12 309	0
SITA Sverige AB	2 765	0
Låssmeden FGJ AB	7 045	0
Tyrséns AB	7 790	0
Lövhagens Mark & Trädgård	29 063	0
VM Tak & Fasad	3 355	0
Securitas Sverige AB	9 303	0
Bygganalys AB	29 804	0
	1 241 479	**931 029**

Stockholm den 15/4 2010

Andreas Lönnroth

Pontus Åstöm Lövenhamn

Carina Landén

Bengt Persson

Anna-Lena Nilsson

Vår revisionsberättelse har 27-4 - 2010 lämnats beträffande denna årsredovisning

Elisabet Lindvall
Av föreningen vald revisor

Richard Nygren
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

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

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tilllämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra 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.

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

Stockholm den 27 april 2010

Richard Nygren
Auktoriserad revisor

Elisabet Lindvall
Av föreningen vald revisor