HSB BRF TÄPPAN

ÅRSREDOVISNING 2017

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 FÖRENINGSSTÄMMA

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

Tid: Måndagen den 4 juni 2018 kl. 18:30 **Plats: Gotlandssalen, Gotlandsgatan 44**

Årsredovisningen kommer att delas ut så fort den är tryckt. Finns tillgänglig på exp vid behov.

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedning
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen (motioner), se bilaga 1
25. Föreningsstämmans 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

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm

Org.nr: 702002-4217

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2017-01-01 - 2017-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Täppan 1 på Bjurholmsgatan 10 till 16 i Stockholm kommun. Fastigheten, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler, byggdes år 1961.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	151	11 066
Hyresrätter	0	0
Lokaler	14	4 249
Parkeringar och garageplatser	143	-

Föreningens fastighet är byggd 1961, värdeår 1961.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Det ingår även en gemensam tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavarnas underhållsskyldighet. I medlemmarnas privata försäkringar behöver därmed inte bostadsrättstillägget i hemförsäkring ingå.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Inga årsavgifter har tagits ut under året.

Genomfört och planerat underhåll

Omfattande renovering har genomförts.

Färdigställande av takterrass och påbyggnation samt inflyttning av 14 nya lägenheter. Investeringssumman uppgick till 172 506 tkr, varav 170 387 tkr avser byggnaden och 2 119 tkr avser inventarier och maskiner.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
2016 - 2017	Byte av fönster
2017	Renovering av fasaden, inklusive tilläggsisolering
2017	Balkonginglasning
2017	Byte av hissar
2017	Renovering av trapphus och entréer
2017	Takterrass med tillbyggnader och solceller
2017	Nytt tätskikt tak
2017	Nya elstigare/femledarsystem
2018	Fortsatt arbete med trapphusrenovering under första kvartalet

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
2004 & 2015	Stambyte
2004	Gårdsbjälklag och planteringar 2004
2012, 2014, 2016	Nya ventilationsanläggningar
2016	Byggnation av nya lägenhetsförråd
2016	Ny tvättstuga inkl maskinpark

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm

Övriga väsentliga händelser
Styrelsen har fattat beslut om att installera laddstolpar i garaget.

Stämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-27. Vid stämman deltog 36 medlemmar, varav 3 via fullmakter. Röstlängden justerades under mötets gång till 38 medlemmar varav 4 via fullmakt.

Extra stämma hölls 2017-03-09. Vid stämman deltog 57 medlemmar varav 9 via fullmakter. Anledningen till stämman var stadgeändring.

Styrelse
Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelseledamöter	Roll
Andreas Lönnroth	Ledamot
Lars-Göran Ekberg	HSB-ledamot
Leefee Li-Strand	Ledamot
Lennart Andersson	Ledamot
Marianne Sallros	Ledamot
Michaela Thunell	Ledamot
Måns Ågevik	Ledamot

Styrelsen har inga suppleanter.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Leefee Li-Strand, Michaela Thunell, Måns Ågevik och Marianne Sallros.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare
Firmatecknare har varit Leefee Li-Strand, Michaela Thunell, Måns Ågevik, Lennart Andersson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Mats Edenhammar	Föreningsvald ordinarie.
Kerstin Lindbom	Föreningsvald ordinarie.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Extern revisor, Ella Bladh som huvudansvarig revisor.

Valberedning
Valberedningen består av Andreas Lennmarker och Birgitta Sigge, där Birgitta Sigge är sammankallande.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes november 2017.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar
Föreningen hade 211 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret. Under året har 7 (6) överlåtelser skett.
Under verksamhetsåret har 8 nummer av Täppanbladet distribuerats. Utöver dessa, har information delgetts medlemmar vid behov via de elektroniska informationstavlorna, uppsatta lappar i hissar och entréer, via medlemmarnas postfack och på hemsidan brftappan.se.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	8 561	9 451	10 556	9 845	8 613
Resultat efter finansiella poster	-2 156	-974	3 769	1 969	-3 358
Årsavgift*, kr/kvm	0	0	330	330	330
Drift**, kr/kvm	346	359	313	281	306
Belåning, kr/kvm***	0	10 552	3 822	3 644	3 632
Soliditet	99%	21%	42%	41%	38%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuella 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.

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler.

Föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		8 561 076
Rörelsekostnader	-	10 301 001
Finansiella poster	-	416 289
Årets resultat		**-2 156 213**
Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar	+	4 298 878
Årets sparande		**2 142 665**
Årets sparande per kvm total yta		**140**

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 543 400	1 131 900	11 645 505	13 847 239	-1 028 934
Reservering till fond 2017				0	
Reservering till fond 2016			1 500 000	-1 500 000	
Ianspråkstagande av fond 2017				0	
Ianspråkstagande av fond 2016			-1 454 220	1 454 220	
Balanserad i ny räkning				-1 028 934	1 028 934
Upplåtelse lägenheter	269 261	204 760 739			
Årets resultat					-2 208 275
Belopp vid årets slut	1 812 661	205 892 639	11 691 285	12 772 525	-2 208 275

För de nybbygda lägenheterna, 14 st, har erhållits insatser och upplåtelseavgifter uppgående till 205 030 000 kr.

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	12 772 525
Årets resultat	-2 208 275
	10 564 250

Styrelsen föreslår förljande disposition:	
Reservering till underhållsfond	2 140 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	0
Balanserat resultat	8 424 250
	10 564 250

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

HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 561 076	9 450 862
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 292 837	-4 973 534
Övriga externa kostnader	Not 3	-377 542	-2 027 715
Planerat underhåll		0	-1 454 220
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-331 744	-671 672
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 298 878	-933 897
Summa rörelsekostnader		-10 301 001	-10 061 038
Rörelseresultat		**-1 739 924**	**-610 176**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	241 975	258 196
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-658 263	-622 409
Summa finansiella poster		-416 289	-364 213
Resultat efter finansiella poster		**-2 156 213**	**-974 389**
Skatt på årets resultat		-52 062	-54 545
Årets resultat		**-2 208 275**	**-1 028 934**

8

HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm

Balansräkning		**2017-12-31**	**2016-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	208 983 062	42 753 757
Inventarier och maskiner	Not 8	1 977 500	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	68 584 895
		210 960 562	111 338 652
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Andra långfristiga fordringar	Not 11	8 820 811	10 167 635
		8 821 311	10 168 135
Summa anläggningstillgångar		219 781 873	121 506 787
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 909 505	776 447
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 338 473	5 728 600
Placeringskonto HSB Stockholm		8 491	8 483
Övriga fordringar	Not 12	209 159	179 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 123 951	183 629
		10 589 580	6 876 993
Kassa och bank	Not 14	2 238 261	2 255 291
Summa omsättningstillgångar		12 827 841	9 132 283
Summa tillgångar		**232 609 714**	**130 639 070**

HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm

Balansräkning		**2017-12-31**	**2016-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 812 661	1 543 400
Upplåtelseavgifter		205 892 639	1 131 900
Yttre underhållsfond		11 691 285	11 645 505
		219 396 585	14 320 805
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		12 772 525	13 847 239
Årets resultat		-2 208 275	-1 028 934
		10 564 250	12 818 305
Summa eget kapital		229 960 835	27 139 110
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	0	92 007 391
		0	92 007 391
Korfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	0	3 979 002
Leverantörsskulder		710 149	2 480 643
Skatteskulder		327 066	307 645
Övriga skulder	Not 18	45 031	2 840 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 566 633	1 884 450
		2 648 879	11 492 569
Summa skulder		2 648 879	103 499 960
Summa eget kapital och skulder		**232 609 714**	**130 639 070**

HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 156 213	-974 389
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 298 878	933 897
Skatt på årets resultat	-52 062	-54 545
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 090 603	-95 037
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 102 707	819 208
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-8 843 690	4 445 393
Kassaflöde från löpande verksamhet	-10 855 794	5 169 564
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-101 802 038	-60 224 756
Investeringar i maskiner/inventarier	-2 118 750	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	1 346 824	-1 667 635
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-102 573 964	-61 892 391
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-92 007 391	60 427 126
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	205 030 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	113 022 609	60 427 126
Årets kassaflöde	**-407 149**	**3 704 299**
Likvida medel vid årets början	**7 992 374**	**4 288 075**
Likvida medel vid årets slut	**7 585 224**	**7 992 374**

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

HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 1,7 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner
Avskrivning sker med 15 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av 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 1 315 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.

HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Hyror	8 364 633	9 287 654
	Övriga intäkter	196 443	163 208
		8 561 076	**9 450 862**
Not 2	**Drift och underhåll**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	566 727	261 459
	Reparationer	748 332	1 255 169
	El	853 766	763 679
	Uppvärmning	599 055	412 053
	Vatten	186 341	165 108
	Sophämtning	135 231	167 780
	Fastighetsförsäkring	166 927	144 379
	Kabel-TV och bredband	431 533	343 212
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 048 565	1 023 716
	Förvaltningsarvoden	530 605	412 877
	Övriga driftkostnader	25 754	24 101
		5 292 837	**4 973 534**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Bevakningskostnader	19 569	11 659
	Hyror och arrenden	0	9 226
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	26 337	67 459
	Administrationskostnader	103 077	1 818 264
	Extern revision	61 230	905
	Konsultkostnader	112 112	68 464
	Medlemsavgifter	55 217	51 738
		377 542	**2 027 715**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	180 230	172 175
	Föreningsvalda revisorer	5 000	5 000
	Löner och övriga ersättningar	34 632	338 243
	Sociala avgifter	107 875	141 408
	Pensionskostnader och förpliktelser	2 861	11 259
	Övriga personalkostnader	1 146	3 587
		331 744	**671 672**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	17 809	1 655
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	8	9
	Ränteintäkter skattekonto	26	864
	Övriga ränteintäkter	224 132	255 668
		241 975	**258 196**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	441 362	465 534
	Övriga räntekostnader	216 901	156 875
		658 263	**622 409**

HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 7	**Byggnader och mark**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	78 105 675	78 105 675
	Anskaffningsvärde mark	2 325 700	2 325 700
	Årets investeringar	170 386 933	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**250 818 308**	**80 431 375**
	Ingående avskrivningar	-37 677 618	-36 743 721
	Årets avskrivningar	-4 157 628	-933 897
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-41 835 246**	**-37 677 618**
	Utgående bokfört värde	**208 983 062**	**42 753 757**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	87 000 000	87 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	46 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	144 000 000	144 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	39 000 000	39 000 000
	Summa taxeringsvärde	**316 000 000**	**316 000 000**
Not 8	**Inventarier och maskiner**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	306 690	306 690
	Årets investeringar	2 118 750	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 425 440**	**306 690**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-306 690	-306 690
	Årets avskrivningar	-141 250	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-447 940**	**-306 690**
	Bokfört värde	**1 977 500**	**0**
Not 9	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ingående anskaffningsvärde	68 584 895	8 360 139
	Årets investeringar	-68 584 895	60 224 756
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**68 584 895**
Not 10	**Aktier, andelar och värdepapper**		
	Ingående anskaffningsvärde	500	500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**500**	**500**
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11	**Övriga finansiella anläggningstillgångar**		
	Ingående anskaffningsvärde	10 167 635	8 500 000
	Årets amorteringar/årets investeringar	-1 346 824	1 667 635
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 820 811	10 167 635

HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm

Noter		2017-12-31	2016-12-31

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	67 514	64 045
Övriga fordringar	141 645	115 788
	209 159	**179 833**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	1 123 951	183 629
	1 123 951	**183 629**

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	1 168	1 168
Nordea	2 237 093	2 254 123
	2 238 261	**2 255 291**

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 543 400	1 131 900	11 645 505	13 847 239	-1 028 934
Resultatdisposition			45 780	-1 074 714	1 028 934
Upplåtelse lägenheter	269 261	204 760 739			
Årets resultat					-2 208 275
Belopp vid årets slut	**1 812 661**	**205 892 639**	**11 691 285**	**12 772 525**	**-2 208 275**

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut	0	92 007 391

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	0	47 000 000

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	0	3 979 002

Not 18 Övriga skulder

Depositioner	35 826	35 826
Momsskuld	-1 014 511	946 589
Källskatt	0	58 413
Övriga kortfristiga skulder	1 023 716	1 800 000
	45 031	**2 840 828**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	0	52 579
Förutbetalda hyror och avgifter	936 136	1 209 200
Övriga upplupna kostnader	630 497	622 671
	1 566 633	**1 884 450**

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

HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm

Noter	**2017-12-31**	**2016-12-31**

Stockholm, den 8 maj 2018

Andreas Lönnroth

Lars-Göran Ekberg

LeeFee Li-Strand

Lennart Andersson

Marianne Sallros

Michaela Thunell

Måns Ågevik
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 maj 2018.

Kerstin Lindbom
Föreningsvald revisor

Mats Edenhammar
Föreningsvald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm, org.nr 702002-4217

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm för år 2017.

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 31 december 2017 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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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. 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, förfalskning, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholms resultat och ställning.

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 Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm för år 2017 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden vill vi anmärka på att deklaration av skatter och avgifter vid några tillfällen inte gjorts i rätt tid, samt att skatter och avgifter inte betalats i rätt tid vid några tillfällen.

Stockholm den 14 maj 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

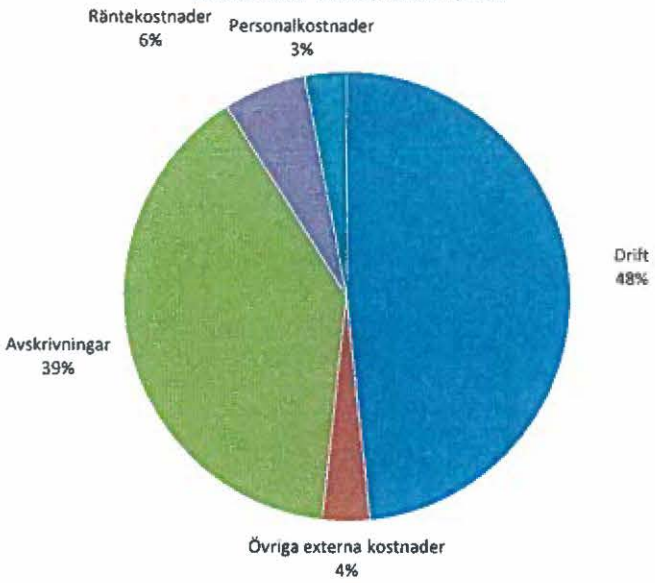
Stockholm den 14 maj 2018

Kerstin Lindbom
Föreningsvald revisor

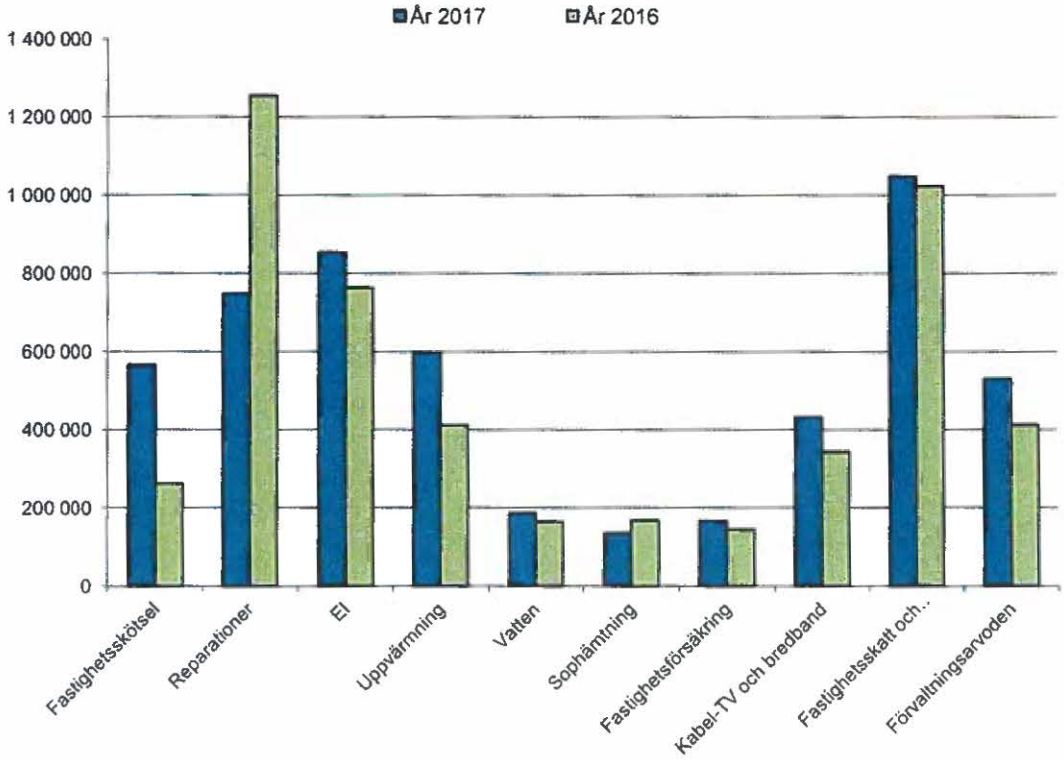
Mats Edenhammar
Föreningsvald revisor

HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Motion till Brf Täppans årsmöte 2018

Styrelsen borde utreda frågan om att anställa en fastighetsskötare minst en dag i veckan för att öka trivseln i föreningen. Skötsel av bl a sopskjulet, cykelparkering och papperskorgar sköter inte sig självt.

Vidare är det många boende som vill ha en mänsklig kontakt med antingen fastighetsskötaren, eller om styrelsens medlemmar kan ställa upp någon timme var 14:e dag, för att svara på medlemmarnas frågor och problem.

Owe Häll

Lägenhet 1104

Owe Häll

Svar på motion om fastighetsskötare

Styrelsen förstår, och kan i vissa delar sympatisera med önskemålet om en mer närvarande fastighetsskötare, likt den lösning vi hade tidigare med Jerry. Den lösningen var dock unik och är svår att reproducera, då Jerry hade ett långt och troget förhållande till föreningen i och med att han från början bott i den och verkat i styrelsen innan han anställdes som fastighetsskötare. Han behövde därför inte utförligare arbetsledning på ett sätt som normalt krävs vid en dylik anställning. Att anställa en person för dessutom med sig ett arbetsgivaransvar som en normal brf-organisation, där omsättningen på styrelsemedlemmar ofta är hög, har svårt att svara upp mot.
Styrelsens förslag är att, inom ramen för det fastighetsskötaravtal som nu är tecknat med HSB, söka hitta en form som medlemmarna är nöjda med. Styrelsen ställer då upp riktlinjerna, men HSB arbetsleder. Att reglera hur styrelsens medlemmar fördelar tid över de uppgifter som ligger för handen åligger inte stämman att besluta om, men styrelsen ska titta på om vi kan hitta en lösning där expeditionen kan bemannas ibland.

Med utfästelsen att se över bemanning på plats och ramen för avtalet med HSB anser styrelsen att motionen är besvarad.

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 bevittnad)

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 avispecifikation 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