



Org Nr: 702002-4217

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm

Org.nr: 702002-4217

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Täckan i Stockholm (702002-4217) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01–2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Täckan i Stockholm. Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Fastigheten

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bl a momenten styrelseansvar och försäkring mot ohyra, samt en gemensam tilläggsförsäkring för bostadsrätthavarnas underhållsskyldighet. Ur medlemssynpunkt finns därmed möjligheten att spara in på sin privata försäkringskostnad genom att man inte behöver betala för bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta (m ²)
137	lägenheter (bostadsrätt)	9 304 varav 1 RoK 33 st, 2 RoK 32 st, 3 RoK 48 st, 4 RoK 16 st, 6 RoK 8 st.
16	lokaler (hyresrätt)	4 416
175	garage (hyresrätt)	3 825

Enligt taxeringsbeskedet 2013 var totalytan 17 545 m² varav 9 304 m² utgör lägenhetsyta och 8 241 m² utgör lokal- och garageyta.

Under december månad tecknades avtal avseende ett förråd på ca 70 m².

För närvarande är 5 lokaler (266,5 m²) outhyrda. De outhyrda lokalerna avser förråd och verkstadslokaler.

Gemensamma utrymmen

Till föreningens medlemmars förfogande finns en gemensamhetslokal med kök samt ett övernattningsrum som kan hyras.

Förvaltning

HSB Stockholm har skött ekonomiförvaltningen för 2014 samt ett rådgivningsavtal avseende förvaltartjänster.

Föreningen har en anställd fastighetsskötare till 64 %.

Securitas har svarat för jourtjänst utanför ordinarie arbetstider.

Föreningen har avtal med ComHem beträffande kabel-TV och med Ownit när det gäller bredbandsuppkoppling. Kostnaderna för kabel-TV och bredband ingår i medlemsavgifterna.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut, utöver HSB, 184 medlemmar (medlemsantalet vid slutet på 2013 var 187). Medlemsantalet varierar år från år pga samägande av bostadsrätt.

Av föreningens 137 medlemslägenheter har under året 11 överlåtits, varav 9 genom köp. Motsvarande siffra 2013 var 26, varav 13 genom köp.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2014-04-28. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar varav 3 genom fullmakt.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Täppan är ansluten till HSB. Syftet med medlemskapet är att erhålla stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk expertis som styrelsen och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av fastighetens ekonomi. I medlemskapet med HSB ingår en ordinarie ledamot och suppleant i styrelsen från HSB Stockholm. Vidare ingår det i medlemskapet juridisk information.

Bostadsrättsföreningen Täppan är även medlemmar i Fastighetsägarna Stockholm för att erhålla stöd i juridiska och lokalavtalsfrågor.

Styrelse

2014-01-01 – 2014-04-28:

Måns Ågevik	ordförande
Patrik Wahren	vice ordförande
Birgitta Tengblad	sekreterare
Charlotte Bäckstrand	ekonomiansvarig
Andreas Lönnroth	ledamot
Bill Steimert	ledamot
Anna Schäpers	ledamot
Saiwing Cheung	ledamot
Lennart Andersson	ledamot
Ingrid Wigstrand	ledamot
Lars-Göran Ekberg	ledamot utsedd av HSB Stockholm
Lars Hörnsten	suppleant utsedd av HSB Stockholm

2014-04-29 – 2014-12-31:

Måns Ågevik	ordförande
Lennart Andersson	vice ordförande
Birgitta Tengblad	sekreterare
Leefee Li	ekonomiansvarig
Andreas Lönnroth	ledamot
Bill Steimert	ledamot
Michaela Thunell	ledamot
Christer Toftenius	ledamot
Lars-Göran Ekberg	ledamot utsedd av HSB Stockholm
Lars Hörnsten	suppleant utsedd av HSB Stockholm

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden. Styrelsen har dessutom haft täta informella kontakter i ett flertal olika ärenden.

Firmatecknare

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

Revisor

Revisor har varit Kerstin Lindbom med Anna Schäpers som suppleant, valda vid den ordinarie föreningsstämman.

Dessutom har räkenskaperna granskats av aukt. revisor Richard Nygren från Crowe Horwath Osborne AB.

Arvoden

Arvode till styrelsen och förtroendevald revisor beslutas varje år av ordinarie föreningsstämma. På ordinarie föreningsstämma den 28 april 2014 beslutades att styrelsens arvode fram till nästa föreningsstämma skall vara ett (1) basprisbelopp (vid utbetalningstillfälle) per år, (2014: 44 400 kr/2015:44 500 kr) per år att fördelas inom styrelsen. Dessutom beslutade stämman att betala ett specifikt arvode för takprojektet till styrelsen. Det ska betalas ut per timme men maximalt bestå av 1,5 basprisbelopp per år (ej kalenderår utan mellan ordinarie stämmor). Överskott förfaller när året är slut.

Förtroendevald revisor arvoderas med 5 000 kronor.

Representanter i HSBs distriktsstämma

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

2014-01-01 – 2014-04-28:

Ledamöter: Bill Steimert och Ingrid Wigstrand

2014-04-29 – 2014-12-31:

Ledamöter: Bill Steimert och Lennart Andersson

Valberedning

Valberedning är Birgitta Sigge (sammankallande) och Andreas Lenmarker.

Utbildning och studier.

I HSB regi har två styrelseledamöter genomgått *Grundkurs i styrelsearbetet* och en ledamot har genomgått *Grundkurs i Ekonomi i en bostadsrättsförening*.

Information till medlemmarna

Under året har 2 nr av *Täppanbladet* distribuerats ut till medlemmarna. Information har publicerats på de elektroniska informationstavlor i entréerna och lappar har satts upp i hissarna vid ärenden av mer akut karaktär. Ett informationsmöte har hållits för att kommunicera om statusläget i påbyggnadsprojektet och i samband med detta skapades en mailadress för att underlätta för medlemmar att kontakta styrelsen i ärenden som rör påbyggnadsprojektet.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Den nya hyresgästen på Östgötagatan har fortlöpande under det gångna året förberett lokalerna för att under 2015 kunna öppna sin hotell- och restaurangverksamhet.

Takprojektet har intensifierats och i samband med detta har mäklare, projektledare, arkitekt och övriga nyckelaktörer kontrakterats för att tillsammans med styrelsen driva projektet.

Det under 2013 påbörjade arbetet med att byta ut fastighetens skalskydd har avslutats och med det har nämnda projekt trätt in i en förvaltningsfas.

Grinden in till gården samt garageportarna har bytts ut i enlighet med den etablerade underhållsplanen.

Lokal/garageytor

I december 2014 skrevs kontrakt med en hyresgäst avseende ett förråd i nedre garaget på ca 70 m².

Vi har för närvarande ett antal outhyrda garageplatser med anledning att utrymme behöver reserveras för flytt av förråd inom ramen för takprojektet.

Avgifter och hyror

Avgifterna har inte höjts under 2014. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till cirka 330 kr per m²/år, vilket har varit oförändrat sedan år 2002.

Hyrorna för lokalerna är indexerade.

Garagehyran är oförändrad för medlemmar (600 kr/månad) och externa hyresgäster (1 150 kr/månad + moms).

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll/investeringar

Projektet med att riva den befintliga vindsvåningen och istället uppföra två våningar med bostadsrättslägenheter fortskrider och har under det gångna året intensifierats. Byggstart är för närvarande planerat till kvartal tre/kvartal fyra 2015.

Planerat underhåll enligt underhållsplanen för den närmaste tiden av väsentlig karaktär är byte av hissarna, fasadrenovering samt ny takbeläggning. Dessa underhållsåtgärder kommer att eventuellt genomföras i samband med påbyggnadsprojektet.

Ekonomi

Resultat och ställning

	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, kkr	9 845	8 613	9 314	10 071	10 641	10 814
Rörelseresultat, kkr	2 491	-2 809	-1 485	796	1 004	2 699
Resultat efter finansiella poster, kkr	1 901	-3 438	-1 496	732	1 156	2 776
Balansomslutning, kkr	60 213	59 269	48 936	49 103	50 848	42 438
Soliditet, %	41	38	53	56	53	61
Kassalikviditet, %	196	102	50	118	126	123
Årsavgift för bostäder cirka kr/kvm	330	330	330	330	330	330
Fond för yttre underhåll, kkr	9 154	11 204	12 363	7 805	6 723	4 508

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Nettoomsättning

Intäkterna är 14% högre än föregående år. Bidragande orsak till detta är att garagerenoveringen är slutförd och tidigare hyresbortfall vad avser garageplatser nu är korrigerat. Störst bidragande faktor till ökade intäkter är högre hyresintäkter.

Driftkostnader

Driftkostnaderna har minskat med 8 % jämfört med föregående år.

De minskade driftkostnaderna avser främst minskade el- och uppvärmningskostnader som 2014 uppgick till ca 1 184 kkr jämfört med 2013 då utfallet var 1 435 kkr.

Reparationer och elkostnader är de största utgiftsposterna för bostadsrättsföreningen och utgör ca 44% av totala driftkostnaden.

Planerat underhåll

Planerat underhåll under året uppgår till 1 645 kkr. Poster av väsentlig karaktär är slutförandet av det nya passagesystemet (754 kkr) och installation av de nya garageportarna (246 kkr). Övriga kostnader är till stor del relaterade till underhållsarbete i våra uthyrda lokaler.

Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift

Föreningen vidaredebiterar i stor utsträckning den del av fastighetsskatt som är hänförlig till lokalyresgästerna. Ett fåtal kvarstår vilket kommer att åtgärdas vid framtida omförhandlingar.

Avskrivningar

Avskrivningarna har 2014 minskat med 65% jämfört med föregående års resultat. Detta beror på det nya regelverket för årsredovisning, K3, vilket påverkat föreningens principer för avskrivning.

Tillämpning det nya regelverket är ofrånkomligt och valet av K3 grundar sig i det faktum att det är det mest gynnsamma för föreningen.

Räntekostnader/intäkter

Föreningens skulder har under 2014 minskat med ca 1 mkr jämfört med föregående år. De minskade lånen innebär att räntenettet har minskat till -521 kkr (jämfört med föregående års räntenetto på -549 kkr). En bidragande orsak till att skulderna minskat är att många av de större underhållsåtgärderna (som inte är inkluderade i påbyggnadsprojektet) är slutförda. Till dessa hör bl.a. garagerenoveringen, stambyte i lokalerna och det nya passagesystemet.

Årets resultat

Årets resultat är positivt, 1901 kkr (-3364 kkr). Utöver de nya avskrivningsreglerna beror detta till stor del på högre nettoomsättning till följd av ökade hyresintäkter. Ytterligare bidragande faktorer till det positiva utfallet har varit att posten för planerat underhåll blev väsentligt lägre än 2013 (1 645 kkr jämfört med 3 550 kkr).

Pågående nyanläggningar/investeringar

Under 2014 har arbetet med påbyggnadsprojektet fortlöpt.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	10 725 865
Årets resultat	1 900 653
Summa till stämmans förfogande	12 626 518

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	- 1 644 780
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 500 000
Balanseras i ny räkning	12 771 298
Summa	12 626 518

**HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm**

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 844 696	8 612 691
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 809 813	-4 146 076
Övriga externa kostnader	Not 3	-476 219	-534 969
Planerat underhåll		-1 644 780	-3 550 354
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-474 828	-498 632
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-947 776	-2 691 396
Summa rörelsekostnader		<u>-7 353 415</u>	<u>-11 421 427</u>
Rörelseresultat		2 491 281	-2 808 735
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	419 114	466 213
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-940 509</u>	<u>-1 016 088</u>
Summa finansiella poster		<u>-521 396</u>	<u>-549 875</u>
Resultat efter finansiella poster		1 969 885	-3 358 610
Inkomstskatt		-69 232	-79 200
Årets resultat		1 900 653	-3 437 810

**HSB Bostadsrättsförening Tärnan i Stockholm**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	44 621 551	44 243 781
Inventarier och maskiner	Not 8	5 960	19 839
Pågående nyanläggningar	Not 9	2 949 810	2 949 810
		<u>47 577 320</u>	<u>47 213 429</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Andra långfristiga fordringar	Not 11	9 000 000	9 000 000
		<u>9 000 500</u>	<u>9 000 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>56 577 820</u>	<u>56 213 929</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		691 729	343 405
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 254 870	1 399 253
Placeringskonto HSB Stockholm		8 463	8 389
Aktuell skattefordran		60 655	49 974
Övriga fordringar	Not 12	424 536	1 090 597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	194 860	155 193
		<u>3 635 112</u>	<u>3 046 812</u>
Kassa och bank	Not 14	270	8 359
Summa omsättningstillgångar		<u>3 635 382</u>	<u>3 055 171</u>
Summa tillgångar		<u>60 213 203</u>	<u>59 269 101</u>

**HSB Bostadsrättsförening Tärnan i Stockholm**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 543 400	1 543 400
Upplåtelseavgifter		1 131 900	1 131 900
Yttre underhållsfond		9 154 111	11 204 465
		<u>11 829 411</u>	<u>13 879 765</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 725 865	12 113 321
Årets resultat		1 900 653	-3 437 810
		<u>12 626 518</u>	<u>8 675 511</u>
Summa eget kapital		<u>24 455 929</u>	<u>22 555 276</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	33 906 437	33 788 819
Leverantörsskulder		237 267	770 645
Övriga skulder	Not 17	392 268	310 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 221 301	1 844 055
Summa skulder		<u>35 757 274</u>	<u>36 713 824</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>60 213 203</u>	<u>59 269 101</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		47 000 000	47 000 000
Summa ställda säkerheter		47 000 000	47 000 000
Ansvarsförbindelser			
		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB Bostadsrättsförening Tappan i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 969 885	-3 358 610
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	947 776	2 691 396
Inkomstskatt	-69 232	-79 200
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 848 429</u>	<u>-746 414</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	267 390	-710 723
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 074 169	-1 986 809
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 041 650</u>	<u>-3 443 946</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 311 667	-12 413 518
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 311 667</u>	<u>-12 413 518</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	117 618	15 757 482
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>117 618</u>	<u>15 757 482</u>
Årets kassaflöde	847 601	-99 982
Likvida medel vid årets början	1 416 001	1 515 983
Likvida medel vid årets slut	2 263 603	1 416 001

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

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.

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och kan då välja att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3:s principer, vilket föreningen använt sig av. Olika redovisningsprinciper har därmed tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

Årsavgifter betalas månadsvis i förskott hyror betalas månadsvis eller kvartalsvis i förskott för kommande period. intäkten redovisas i den period avloften /hvrän avser.

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 vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,19 %

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

**HSB Bostadsrättsförening Tappan i Stockholm**

Noter	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 105 828	3 105 828
Hyror	7 903 434	6 759 845
Övriga intäkter	897 828	823 672
Bruttoomsättning	<u>11 907 090</u>	<u>10 689 345</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-2 061 893	-2 076 648
Hyresförluster	-501	-6
	<u>9 844 696</u>	<u>8 612 691</u>
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	257 268	299 954
Reparationer	871 822	850 861
El	785 482	916 929
Uppvärmning	398 041	518 497
Vatten	137 643	151 350
Sophämtning	108 200	108 972
Fastighetsförsäkring	132 300	127 314
Kabel-TV och bredband	271 396	287 820
Fastighetsskatt	640 729	639 770
Förvaltningsarvoden	178 068	203 712
Övriga driftskostnader	28 864	40 897
	<u>3 809 813</u>	<u>4 146 076</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	2 877	11 794
Förbrukningsinventarier och varuinköp	42 073	60 900
Administrationskostnader	122 526	87 164
Extern revision	25 000	26 000
Konsultkostnader	232 292	301 360
Medlemsavgifter	51 450	47 751
	<u>476 219</u>	<u>534 969</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	74 504	96 700
Revisionsarvode	5 000	5 000
Löner och övriga ersättningar	267 043	262 105
Sociala avgifter	108 885	114 260
Pensionskostnader och förpliktelser	14 939	13 192
Övriga personalkostnader	4 456	7 375
	<u>474 828</u>	<u>498 632</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 025	5 293
Ränteintäkter HSB placeringskonto	73	123
Ränteintäkter skattekonto	870	0
Övriga ränteintäkter	416 145	460 797
	<u>419 114</u>	<u>466 213</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	822 236	558 545
Övriga räntekostnader	118 273	457 543
	<u>940 509</u>	<u>1 016 088</u>

**HSB Bostadsrättsförening Tappan i Stockholm**

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	76 794 008	64 270 438
Anskaffningsvärde mark	2 325 700	2 325 700
Årets investeringar	1 311 667	12 523 570
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 431 375	79 119 708
Ingående avskrivningar	-34 875 927	-32 198 412
Årets avskrivningar	-933 897	-2 677 515
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 809 824	-34 875 927
Utgående bokfört värde	44 621 551	44 243 781
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	89 000 000	89 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	109 000 000	109 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	16 400 000	16 400 000
Summa taxeringsvärde	245 400 000	245 400 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	306 690	306 690
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	306 690	306 690
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-286 851	-272 971
Årets avskrivningar	-13 879	-13 881
Utgående ackumulerade avskrivningar	-300 730	-286 851
Bokfört värde	5 960	19 839
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	2 949 810	2 949 810
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 949 810	2 949 810
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		
Reversfordran AB Bjurholmsgatan	9 000 000	9 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 000 000	9 000 000

**HSB Bostadsrättsförening Tappan i Stockholm****Noter** **2014-12-31** **2013-12-31****Not 12 Övriga kortfristiga fordringar**

Skattekonto	62 578	41 525
AB Bjurholmsgatan underhållskostnader	361 958	1 049 072
	424 536	1 090 597

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	126 805	155 193
Upplupna intäkter	68 055	0
	194 860	155 193

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

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	270	8 359
	270	8 359

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	11 204 465	12 113 321	-3 437 810
Resultatdisposition			* -2 050 354	-1 387 456	3 437 810
Årets resultat					1 900 653
Belopp vid årets slut	1 543 400	1 131 900	9 154 111	10 725 865	1 900 653

* Avsättning 1 500 000 lyft 3 550 534

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788540996	2,61%	2015-02-12	6 400 000	64 000
Nordea Hypotek	39788541593	2,61%	2015-02-21	7 505 709	0
Nordea Hypotek	39788620655	2,60%	2015-02-28	8 094 000	0
Nordea Hypotek	39788628893	2,60%	2015-01-14	9 500 000	0
Nordea Kreditiv		3,40%		2 406 728	
				33 906 437	64 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 33 842 437

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 33 586 437

**HSB Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm**

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 17 Övriga skulder		
Depositioner	13 371	39 471
Momsskuld	230 900	122 792
Källskatt	5 348	5 393
Hysesavgifter	142 649	142 649
	392 268	310 305
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	88 949	89 414
Förutbetalda hyror och avgifter	596 324	560 326
Övriga upplupna kostnader	536 028	1 194 315
	1 221 301	1 844 055

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



Org Nr: 702002-4217

Stockholm 15 / 4 2015



Andreas Lönnroth



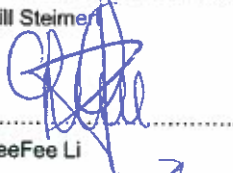
Bill Steimer



Birgitta Tengblad



Christer Toftenius



LeeFee Li






Michaela Thunell



Måns Ågevik



Lars-Göran Ekberg

Min revisionsberättelse har den

16 / 4

2015 avgivits beträffande denna årsredovisning



Kerstin Lindborn

Av föreningen vald revisor



Richard Njgren

Crowe Horwath AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2014-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB:s Bostadsrättsförening Täppan i Stockholm för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

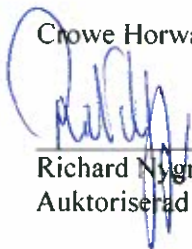
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

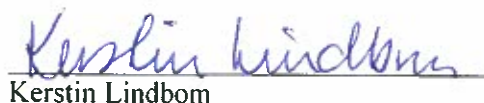
Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 16 april 2015

Crowe Horwath Osborne AB



Richard Nygren
Auktoriserad revisor



Kerstin Lindbom