



Org Nr: 716418-6921

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm

Org.nr: 716418-6921

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2020-01-01 - 2020-12-31

### 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 Taffelberget 8 i Stockholm kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	209	18 235
Hysesrätter	3	186
Lokaler	13	2 451
Parkeringar och garageplatser	105	0

Föreningens fastighet är byggd 1989 värdeår 1989.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Januari månad 2021 var avgiftsfri.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under året har ett utökat låssystem med nyckeltaggar och digitala anslagstavlor installerats. Efter upphandlingar har 32 elladdstolpar för elbilar och elhybridbilar installerats i föreningens garage. Bidrag med 50% av installationen har beviljats av Naturvårdsverket. I samband med installationen har även ett övervakningssystem installerats för att öka säkerheten i garagen och i fastigheten.

Tre av föreningens sammanlagt nio tvättstugor har under hösten totalrenoverats innefattande bland annat ett utbyte av samtliga maskiner. Resterande tvättstugor kommer löpande att renoveras under 2021.

#### Försäljning av lägenheter

Under året har de gemensamma lokalerna i 10B-12A ombyggt till tre nya lägenheter. Total försäljningssumma blev 12 710 000 kronor. 2019 färdigställdes en ombyggd lokal till bostad i 12B och såldes för 5 750 000 kronor. Totala byggkostnaden för dessa fyra nya bostäder var 6 029 000 kronor. Under året har även en tidigare hyreslägenhet sålts för 4 175 000 kronor. Dessa intäkter har har gjort att föreningen kunnat amortera totalt 23 268 701 kronor.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
April-juni 2021	Fasadrengöring
Januari-april	Renovering av återstående sex tvättstugor
Januari-december 2021	Renovering och ombyggnad av den tidigare förskolelokalen
Augusti-december 2021	Stampolning
Augusti-december 2021	OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
2014	Taken målades
2015	Garaget, båda planen, renoverades och fick nya armaturer
2016	All fasad- och utebelysningen byttes ut till LED och nya armaturer
2016	MSB kontrollerade skyddsrummen. De är godkända
2014-2017	Alla nio hissar totalrenoverades
2017	Bredbandssystemet uppgraderades och samtliga switchar byttes ut.
2018	Samtliga nio trappshus renoverades inklusive utbyte av armatur
2020	Totalrenovering av tre tvättstugor

### Övriga väsentliga händelser

Under året slutfördes ombyggnaden av vissa tidigare lokaler till nya bostadsrätter. Omvandlingen har tagit i anspråk betydande tidsmässiga resurser från styrelse men även medfört att föreningen kunnat genomföra stora extra amorteringar.

Under senhösten meddelade Stockholm Stad att de skulle avveckla sin förskoleverksamhet i de av föreningen hyrda lokalerna i Rålambsvägen 10 A och att de därför ville frånträda sitt hyresavtal med verkan från årsskiftet 2020/2021. En ekonomisk uppgörelse träffades med staden om detta. Under 2021 kommer en, beroende på vilken/vilka nya hyresgäster som kan bli aktuella, en mer eller mindre omfattande ombyggnad och renovering av lokalen att genomföras.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09. Vid stämman deltog 38 medlemmar varav 35 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 fram till stämman 2020-06-09 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Thomas Erhardt	Ordförande
Anders Elmér	Vice ordförande
Inga Lena Ångström Grandien	Sekreterare
Mikael Daune	Ledamot
Petrus Harlén	Ledamot
Helena Sundin	Ledamot
Ariel von Rietberg	Ledamot
Erica Nordström	HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2020-06-09 - 2020-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Thomas Erhardt	Ordförande
Anders Elmér	Vice ordförande
Inga Lena Ångström Grandien	Sekreterare
Mikael Daune	Ledamot
Petrus Harlén	Ledamot, t.o.m. 2020-11-30
Helena Sundin	Ledamot
Ariel von Rietberg	Ledamot
Erica Nordström	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Thomas Erhardt, Anders Elmér, Inga Lena Ångström Grandien, Helena Sundin, Mikael Daune och Ariel von Rietberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Thomas Erhardt, Anders Elmér, Helena Sundin och Inga Lena Ångström Grandien. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Norbert Andersson	Föreningsvald ordinarie
Anders Welander	Föreningsvald suppleant
Ola Trané	Av HSB Riksförbund utsedd revisor



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Inga Lena Ångström Grandien och Helena Sundin.

### Valberedning

Valberedningen består av Gudrun Wallin Eriksson, Helen Lindkvist-Katz, Christina Leijonhufvud och Veija Pellikka.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadqueenliq fastighetsbesiktning genomfördes 2020-11-11.

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

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Styrelsens mål är att bevara en sund och stabil ekonomi för föreningen. Efter faktagranskning av fakturor sker attest i två steg för att säkerställa att inga ekonomiska oegentligheter sker samt för att tillse att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs. Som redovisats vid tidigare föreningsstämmor har styrelsen haft ett långsiktigt mål med att få ner föreningens lån till att understiga 100 mkr. Under 2020 har stora extra amorteringar kunnat genomföras varför föreningens låneskuld som per den sista december 2019 uppgick till 115 083 201 kr kunnat reducerats till 91 814 500 kr per den sista december 2020. De extra amorteringarna har möjliggjorts tack vare intäkterna vid försäljningen av de ombyggda gemensamhetsutrymmena.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 276 (268) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019).

Åtta lägenhetsöverlåtelse har skett under 2020. 2019 skedde tolv överlåtelser.

Arv och gåvor har exkluderats. Genomsnittspriset var cirka 73 100 kr per kvm jämfört med 63 000 kr per kvm år 2019.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	665	661	667	667	667
Totala intäkter kr/kvm*	1 015	940	899	901	900
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	580	436	369	402	405
Belåning, kr/kvm	4 399	5 496	5 913	6 171	6 514
Räntekänslighet	8%	10%	10%	11%	12%
Totala driftkostnader kr/kvm*	388	443	455	419	416
Energikostnader kr/kvm	139	146	139	141	137

\*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

#### Totala intäkter

Vår förening har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage-och lokalintäkter) vilket redovisas här.

#### Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

#### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

#### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

#### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

#### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	21 217	19 617	18 746	18 752	18 749
Resultat efter finansiella poster	4 810	5 396	-1 044	3 200	3 697
Soliditet	59%	48%	43%	41%	39%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm

### Föreningens sparande till framtida planerat 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		21 217 235
Rörelsekostnader	-	15 468 026
Finansiella poster	-	938 739
<b>Årets resultat</b>		<b>4 810 470</b>
Planerat underhåll	+	4 805 728
Avskrivningar	+	2 494 690
<b>Årets sparande</b>		<b>12 110 887</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>580</b>

### Förändring eget kapital

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	51 892 939	19 536 017	13 351 543	20 781 826	5 396 170
Reservering till fond 2020			1 352 000	-1 352 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-4 797 372	4 797 372	
Balanserad i ny räkning				5 396 170	-5 396 170
Upplåtelse lägenheter *	470 503	20 489 497			
Årets resultat					4 810 470
Belopp vid årets slut	52 363 442	40 025 514	9 906 171	29 623 367	4 810 470

\*Avser insatsbelopp för de nya lägenheterna 210, 211 och 212.

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	26 177 995
Årets resultat	4 810 470
Reservering till underhållsfond	-1 352 000
Ianspråktagande av underhållsfond	4 797 372
Summa till stämmans förfogande	<b>34 433 837</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>34 433 837</b>
-------------------------	-------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	21 217 235	19 617 055
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-12 142 490	-9 641 670
Övriga externa kostnader	Not 3	-523 911	-575 826
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-306 936	-331 540
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 494 690	-2 444 449
Summa rörelsekostnader		<u>-15 468 026</u>	<u>-12 993 485</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 749 209</b>	<b>6 623 570</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	29 921	15 078
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-968 660</u>	<u>-1 242 478</u>
Summa finansiella poster		<u>-938 739</u>	<u>-1 227 400</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 810 470</b>	<b>5 396 170</b>

**HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	217 341 906	213 807 660
Pågående nyanläggningar	Not 8	<u>0</u>	<u>4 650 838</u>
		217 341 906	218 458 498
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>217 342 406</u>	<u>218 458 998</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 533 228	0
Övriga fordringar	Not 10	8 092 859	5 651 973
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>652 869</u>	<u>636 965</u>
		11 278 956	6 288 938
Kortfristiga placeringar	Not 12	4 000 000	2 000 000
Kassa och bank	Not 13	1 338	3 675 432
Summa omsättningstillgångar		<u>15 280 294</u>	<u>11 964 370</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>232 622 700</u></b>	<b><u>230 423 368</u></b>



**HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	92 388 956	71 428 956
Yttre underhållsfond	9 906 171	13 351 543
	<u>102 295 127</u>	<u>84 780 499</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	29 623 367	20 781 826
Årets resultat	4 810 470	5 396 170
	<u>34 433 837</u>	<u>26 177 995</u>
Summa eget kapital	<u>136 728 964</u>	<u>110 958 494</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>55 700 000</u>	<u>113 683 201</u>
	55 700 000	113 683 201
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 36 114 500	1 400 000
Leverantörsskulder	1 406 631	912 438
Skatteskulder	0	272 881
Övriga skulder	Not 16 309 800	717 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>2 362 805</u>	<u>2 479 053</u>
	40 193 736	5 781 672
Summa skulder	<u>95 893 736</u>	<u>119 464 873</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>232 622 700</u></b>	<b><u>230 423 368</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	4 810 470	5 396 170
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 494 690	2 444 449
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>7 305 159</u>	<u>7 840 618</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 784 949	-21 780
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-302 437</u>	<u>-360 941</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 217 774</u>	<u>7 457 897</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-1 378 098</u>	<u>-3 511 304</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 378 098</u>	<u>-3 511 304</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-23 268 701	-8 725 000
Inbetalda insatser	<u>20 960 000</u>	<u>9 500 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 308 701</u>	<u>775 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>530 975</b>	<b>4 721 593</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>11 327 268</b>	<b>6 605 675</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>11 858 243</b>	<b>11 327 268</b>

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



## HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).  
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

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 1 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### 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 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 103 462 tkr.

**HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	12 119 252	11 919 421
Individuell mätning vatten	62 844	15 711
Hyror	8 629 174	6 758 021
Bredband	1 560	1 560
Övriga intäkter	541 067	997 952
Bruttoomsättning	<u>21 353 897</u>	<u>19 692 665</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-136 662</u>	<u>-75 610</u>
	<b>21 217 235</b>	<b>19 617 055</b>
<b>Not 2    Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 147 518	1 122 056
Reparationer	1 314 547	1 486 505
El	567 678	547 843
Uppvärmning	1 889 848	2 034 910
Vatten	382 697	334 538
Sophämtning	515 181	572 821
Fastighetsförsäkring	219 161	236 634
Kabel-TV och bredband	211 544	269 810
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	387 581	896 416
Förvaltningsarvoden	657 310	835 258
Övriga driftkostnader	43 698	24 681
Planerat underhåll	4 805 728	1 280 198
	<u>12 142 490</u>	<u>9 641 670</u>
<b>Not 3    Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	695	695
Förbrukningsinventarier och varuinköp	102 589	37 779
Administrationskostnader	304 048	308 965
Extern revision	22 875	19 150
Konsultkostnader	33 200	148 775
Medlemsavgifter	60 504	60 462
	<u>523 911</u>	<u>575 826</u>
<b>Not 4    Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	232 500	227 500
Revisionsarvode	14 000	18 200
Övriga arvoden	13 950	18 130
Sociala avgifter	46 286	67 510
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	<u>306 936</u>	<u>331 540</u>
<b>Not 5    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 166	2 167
Ränteintäkter HSB placeringskonto	7	7
Ränteintäkter HSB bunden placering	23 225	12 375
Övriga ränteintäkter	2 523	529
	<u>29 921</u>	<u>15 078</u>
<b>Not 6    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	968 259	1 240 672
Övriga räntekostnader	401	1 806
	<u>968 660</u>	<u>1 242 478</u>

**HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	233 292 295	233 292 295
Ingående anskaffningsvärde mark	24 500 000	24 500 000
Årets investeringar	6 028 936	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>263 821 231</b>	<b>257 792 295</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-43 984 635	-41 540 187
Årets avskrivningar	-2 494 690	-2 444 449
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-46 479 325</b>	<b>-43 984 635</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>217 341 906</b>	<b>213 807 660</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	226 000 000	226 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	374 000 000	374 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	27 000 000	27 000 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>661 000 000</b>	<b>661 000 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	4 650 838	1 139 534
Årets investeringar	1 378 098	3 511 304
Omklassificering till byggnad	-6 028 936	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>0</b>	<b>4 650 838</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	0	137
Skattefordran	235 954	0
Avräkningskonto HSB Stockholm	7 849 925	5 644 864
Placeringskonto HSB Stockholm	6 979	6 972
	<b>8 092 859</b>	<b>5 651 973</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	649 919	636 765
Upplupna intäkter	2 950	200
	<b>652 869</b>	<b>636 965</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	2 000 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	2 000 000	0
	<b>4 000 000</b>	<b>2 000 000</b>

**HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm**

Noter		2020-12-31	2019-12-31		
<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>				
	SEB	19	19		
	Handelsbanken	1 319	3 675 413		
		<b>1 338</b>	<b>3 675 432</b>		
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	190854	0,88%	2021-09-30	18 800 000	300 000
Stadshypotek AB	249700	1,14%	2022-09-30	17 625 000	300 000
Stadshypotek AB	316478	1,20%	2023-09-30	18 875 000	300 000
Stadshypotek AB	389637	0,73%	2024-09-30	19 200 000	200 000
Stadshypotek AB	404430	0,45%	2021-03-30	3 514 500	35 500
Stadshypotek AB	407914	0,45%	2021-04-28	10 000 000	0
Stadshypotek AB	452232	0,45%	2021-03-30	3 800 000	300 000
				91 814 500	1 435 500
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				84 637 000
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>55 700 000</b>
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.				
	<b>Ställda säkerheter</b>				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			216 712 000	216 712 000
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>				
	Kortfristig del av långfristig skuld			36 114 500	1 400 000
				<b>36 114 500</b>	<b>1 400 000</b>
	Varav amortering			1 435 500	0
<b>Not 16</b>	<b>Övriga skulder</b>				
	Inre fond			309 800	309 800
	Övriga kortfristiga skulder			0	407 500
				<b>309 800</b>	<b>717 300</b>
<b>Not 17</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>				
	Upplupna räntekostnader			35 665	43 035
	Förutbetalda hyror och avgifter			1 039 241	1 511 270
	Övriga upplupna kostnader			1 287 899	924 748
				<b>2 362 805</b>	<b>2 479 053</b>

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



## HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 18</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

.....  
Anders Elmér

.....  
Ariel von Rietberg

.....  
Erica Nordström

.....  
Helena Sundin

.....  
Inga Lena Ångström Grandien

.....  
Mikael Daune

.....  
Thomas Erhardt

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Norbert Andersson

.....  
Ola Trane

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

**HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

**2020-01-01**      **2019-01-01**  
**2020-12-31**      **2019-12-31****Not 1 Nettomsättning****Årsavgifter**

3021	Årsavgifter bostäder	-12 119 252	-11 919 421
<b>S:a Årsavgifter</b>		<b>-12 119 252</b>	<b>-11 919 421</b>

**Hyror**

3011	Hysesintäkter bostäder	-282 699	-458 241
3012	Hysesintäkter lokaler	-6 940 240	-4 729 315
3013	Hysesintäkter garage	-1 072 150	-1 071 900
3201	Bränsleavgifter	-45 420	-42 108
3202	Fakturerad fastighetsskatt	-276 568	-215 262
3209	Övriga avg	47 743	-180 055
3212	Hyror gästrum	-21 200	-22 500
3213	Hyra förråd	-38 640	-38 640
<b>S:a Hyror</b>		<b>-8 629 174</b>	<b>-6 758 021</b>

**Individuell mätning vatten**

3124	Vattenleveranser	-62 844	-15 711
<b>S:a individuell mätning vatten</b>		<b>-62 844</b>	<b>-15 711</b>

**Bredband**

3206	Bredband/Internet	-1 560	-1 560
<b>S:a Bredband</b>		<b>-1 560</b>	<b>-1 560</b>

**Övriga intäkter**

3204	Kabel-TV	-2 448	-4 653
3210	Avgift andrahandsupplåtelse	-7 000	-5 000
3517	Överlåtelseavgift	-11 592	-14 652
3518	Pantförskrivningsavgifter	-19 772	-18 561
3745	Öresutjämning	0	0
3997	Försäkringsers vid skada	-312 970	-924 292
3999	Övriga rörelseintäkter	-187 285	-30 794
<b>S:a Övriga intäkter</b>		<b>-541 067</b>	<b>-997 952</b>

**Avgifts- och hyresbortfall**

3080	Hyres- o avgiftsbortfall, lokaler	31 644	31 644
3081	Hyres- o avgiftsbortfall, bostäder	13 504	26 212
3082	Hyres- o avgiftsbortfall, p-platser/garage	8 750	12 750
3096	Hyresavdrag	82 764	5 004
<b>S:a Avgifts- och hyresbortfall</b>		<b>136 662</b>	<b>75 610</b>

**Not 2 Driftskostnader****Fastighetsskötsel och lokalvård**

4011	Serviceavtal, värmecentral	80 616	78 960
4012	Fastighetsskötsel byggnad	463 450	382 716
4013	Fastighetsskötsel mark	153 200	149 568
4020	Serviceavtal, övrigt	634	0
4021	Städ	364 562	305 492
4022	Städ, extra	58 081	78 789
4071	Snörenhållning	26 975	126 531
<b>S:a Fastighetsskötsel och lokalvård</b>		<b>1 147 518</b>	<b>1 122 056</b>



**HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Reparationer</b>		
4111 Löp underhåll, byggnad	123 751	119 238
4115 Löp underhåll, dörrar	7 780	-4 606
4117 Löp underhåll, V A	1 857	41 728
4134 Löp underhåll, tvättutrustning	50 856	93 640
4135 Löp underhåll, sop- / miljöanläggning	0	18 206
4136 Löp underhåll, sopsug	1 493	4 053
4137 Löp underhåll, grovsopor	0	5 937
4138 Löp underhåll, kompostering, källsortering	0	2 993
4139 Löp underhåll, gem utrymmen	4 434	0
4141 Löp underhåll, vvs sanitet	23 736	1 849
4142 Löp underhåll, värme	86 357	5 700
4143 Löp underhåll, ventilation	210 870	163 068
4144 Löp underhåll, el	10 252	46 001
4146 Löp underhåll, hiss	66 858	51 588
4148 Löp underhåll, avloppsror	29 273	58 850
4151 Löp underhåll, tak	30 135	20 969
4152 Löp underhåll, fasad	63 750	0
4153 Löp underhåll, fönster	0	5 952
4160 Löp underhåll, markytor	225 204	181 166
4163 Löp underhåll, trädgård	81 339	0
4165 Löp underhåll, garage	12 015	20 696
4171 Löp underhåll, hyrlgh	15 750	5 528
4181 Löp underhåll, hyreslokal	-34 491	41 625
4190 Löp underhåll, nycklar/låssystem	43 404	26 954
4193 Löp underhåll, jourutr montör	16 103	27 941
4195 Skador och självrisker	0	51 625
4196 Vattenskador	228 286	488 390
4197 Skadegörelse	15 535	3 540
4199 Löp underhåll, övrigt	0	3 875
<b>S:a Reparationer</b>	<b>1 314 547</b>	<b>1 486 505</b>
<i>Taxebundna utgifter och uppvärmning:</i>		
<b>El</b>		
4311 El, fastighet	567 678	547 843
<b>S:a El</b>	<b>567 678</b>	<b>547 843</b>
<b>Uppvärmning</b>		
4325 Fjärrvärme	1 889 848	2 034 910
<b>S:a Uppvärmning</b>	<b>1 889 848</b>	<b>2 034 910</b>
<b>Vatten</b>		
4331 Vatten	382 697	334 538
<b>S:a Vatten</b>	<b>382 697</b>	<b>334 538</b>
<b>Sophämtning</b>		
4341 Sophämtning	125 561	128 405
4342 Sopsuganläggning	360 153	388 336
4343 Grovsopor	10 875	19 964
4344 Källsortering/Returpapper	18 592	36 116
<b>S:a Sophämtning</b>	<b>515 181</b>	<b>572 821</b>
<b>Fastighetsförsäkring</b>		
4411 Fastighetsförsäkringar	219 161	236 634
<b>S:a Fastighetsförsäkring</b>	<b>219 161</b>	<b>236 634</b>

**HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

**2020-01-01**      **2019-01-01**  
**2020-12-31**      **2019-12-31****Kabel-TV och bredband**

4461	Kabel-TV	64 310	64 278
4462	Datakommunikation, ex bredband	147 234	205 532
<b>S:a Kabel-TV</b>		<b>211 544</b>	<b>269 810</b>

**Fastighetsskatt**

4471	Fastighetsskatt	610 000	610 000
4472	Justering fastighetsskatt, föreg år	-519 651	0
4474	Kommunal fastighetsavgift	297 232	286 416
<b>S:a Fastighetsskatt</b>		<b>387 581</b>	<b>896 416</b>

**Förvaltningsarvoden**

4480	Digitala förvaltningstjänster	12 500	0
4481	Arvode för gemensamma förvaltn avtal	63 640	0
4484	Ekonomiförvaltning	202 112	297 876
4485	Administrativ förvaltning	360 816	425 863
4489	Övriga köpta tjänster	18 242	111 519
<b>S:a Förvaltningsarvoden</b>		<b>657 310</b>	<b>835 258</b>

**Övriga driftskostnader**

6417	Overlåtelseavgift	23 615	15 962
6418	Pantavgift	20 083	8 719
<b>S:a Övriga driftskostnader</b>		<b>43 698</b>	<b>24 681</b>

**Planderat underhåll**

4211	Plannerat underhåll, byggnader	51 245	137 500
4215	Plannerat underhåll, brandskydd	9 875	56 250
4234	Plannerat underhåll, bygg tvätt	2 217 084	0
4239	Plannerat underhåll, gem utrymmen	0	710 593
4242	Plannerat underhåll, värme	0	127 938
4251	Plannerat underhåll, bygg tak	189 688	0
4260	Plannerat underhåll, markytor	167 725	0
4262	Plannerat underhåll, lekutrustning	11 066	0
4265	Plannerat underhåll, garage	921 859	0
4290	Plannerat underhåll, nycklar/låssystem	1 237 186	79 870
4291	Plannerat underhåll, konsultarvode	0	168 047
<b>S:a Underhåll</b>		<b>4 805 728</b>	<b>1 280 198</b>

**Not 3 Övriga externa kostnader****Hyror och arrenden**

5024	Avg/hyror, egna lgh o lokaler	695	695
<b>S:a Hyror och arrenden</b>		<b>695</b>	<b>695</b>

**Förbrukningsinventarier och varuinköp**

5411	Förbrukningsinventarier	2 571	27 822
5439	Datakostnader, övriga	20 830	3 912
5462	Varuinköp för förbrukning	79 188	5 718
5611	Drivmedel för personbilar	0	326
<b>S:a Förbrukningsinventarier och varuinköp</b>		<b>102 589</b>	<b>37 779</b>

**Administrationskostnader**

5711	Möteskostnader stämma	6 250	26 438
5712	Möteskostnader styrelse	10 726	10 270
5714	Möteskostnader övriga	269	19 453
5751	Föreningsverksamhet	0	2 118

**HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
5914 Informationsmaterial	2 520	0
5921 Kostnad för årsredovisning	10 356	9 466
5938 Gästlägenhet	3 000	0
6073 Gåvor	9 635	5 128
6101 Kontorsmateriel	3 309	5 689
6102 Trycksaker	10 600	4 252
6104 Kopiering	6 499	5 327
6211 Telefon	17 560	17 819
6251 Post	230	57
6323 Långtidsbevakning inkasso	375	448
6324 Juristarvode	10 369	34 051
6491 Övr adm kostnader	211 650	167 049
6492 Bolagsverket, avg	700	1 400
<b>S:a Administrationskostnader</b>	<b>304 048</b>	<b>308 965</b>
<b>Extern revision</b>		
6421 Revision	22 875	19 150
<b>S:a Extern revision</b>	<b>22 875</b>	<b>19 150</b>
<b>Konsultkostnader</b>		
6551 Konsultkostnad	0	148 775
6591 Övriga externa tjänster	33 200	0
<b>S:a konsultkostnader</b>	<b>33 200</b>	<b>148 775</b>
<b>Medlemsavgifter</b>		
6985 Medlemsavgifter HSB	55 320	55 320
6989 Medlemsavgifter, övriga	5 184	5 142
<b>S:a Medlemsavgifter</b>	<b>60 504</b>	<b>60 462</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Personalkostnader</b>		
7311 Arvoden förtroendevalda	232 500	227 500
7312 Arvoden revisorer	14 000	18 200
7315 Arvoden övriga	13 950	18 130
7411 Pensionsförsäkringar kollektivt tjänstmän	0	200
7412 Pensionsförsäkringar individuella tjänstemän	200	0
7511 Arbetsgivaravgifter löner/ersättningar	46 286	67 510
<b>S:a Personalkostnader</b>	<b>306 936</b>	<b>331 540</b>