



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716418-6921 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1984. Fastigheten Taffelberget Nr 8 förvärvades 1989-01-01. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-05.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

#### Byggnad/Fastighet

Taffelberget Nr 8

#### Nybyggnadsår

1987 och 1989

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
13	lokaler (hyresrätt)	2451
210	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18297
2	lägenheter (hyresrätt)	124
105	garageplatser	0
<b>Totalt 330 objekt</b>		<b>20872</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 47 st 2 rok, 78 st 3 rok, 61 st 4 rok, 24 st 5 rok, 2 st 6 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Thomas Erhardt	Ordförande	2021-01-01	2021-12-15
Anders Elmér	Vice ordförande	2021-01-01	2021-12-15
Karl Helenius Petersen	Ledamot	2021-05-18	2021-12-15
Inga Lena Ångström Grandien	Sekreterare	2021-01-01	
Helena Sundin	Ledamot	2021-01-01	
Mikael Daune	Ledamot	2021-01-01	
Mathilda Allert	Ledamot	2021-05-18	
Morteza Mohami Ebrahimi	Ledamot	2021-05-18	
Erica Nordström	Ledamot	2021-01-01	
Ariel von Rietberg	Ledamot	2021-01-01	2021-05-21
Christina Engbrink	Ledamot	2021-05-18	2021-12-15
Thomas Erhardt	Ledamot	2021-12-16	
Anders Elmer	Ledamot	2021-12-16	
Karl Helenius Petersen	Vice ordförande	2021-12-16	
Christina Engbrink	Ordförande	2021-12-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Erhardt, Inga Lena Ångström Grandien, Helena Sundin, Mikael Daune, Anders Elmér och Karl Helenius Petersen.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Thomas Erhardt, Anders Elmér, Inga Lena Ångström Grandien, Helena Sundin t.o.m. 2021-12-15.

Firmantecknare har varit Thomas Erhardt, Anders Elmér, Karl Helenius Petersen, Christina Engbrink från och med 2021-12-16.

Firman tecknas enligt ovan av två i föreningen.

Revisorer har varit: Norbert Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Gudrun Wallin-Eriksson (sammankallande), Christina Leijonhufvud, Helen Lindkvist Katz samt Veija Pellikka, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-18 genom poströstning. På stämman poströstade 65 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Med undantag för januarimånad, som var avgiftsfri, har årsavgiften varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-09-20.

Under verksamhetsåret har planeringen för ny verksamhet i den tidigare förskolelokalen fortsatt med huvudinriktningen att försöka få lokalen uthyrd till en ny hyresgäst. Lokalen har ett eftersatt invändigt underhåll och som förberedelser inför en kommande hyresgästanpassning har lokalen succesivt tömts på förskoleanpassad inredning liksom att lekplatsen på 10:ans gård tagits bort. Förhandling med potentiella hyresgäster har under hösten 2021 fortsatt och intensifierats och styrelsen räknat med avtal med ny hyresgäst ska kunna tecknas under första halvåret 2022.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:**

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

2021	Totalrenovering av resterande sex tvättstugor
2021	Tvätt av samtliga fasader
2021	Utbyte av fastighetens lås för ökad säkerhet

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2022	Målning av fasader
2022	Byte av termostater

## MEDLEMSINFORMATION

Brf Taffelberget är en förening med god ekonomi. Vår rating har 2020 höjts till A+, vilket är den näst högsta ratingen en brf kan få.

Under året har åtta bostadsrätter överlåtits och en upplåtits. Under 2020 skedde åtta överlåtelse. Arv och gåvor har exkluderats.

Genomsnittspriset var cirka 77 300 per kvm jämfört med 73 100 kr per kvm 2020.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 276 och under året har det tillkommit 17 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 278.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	374	580	436	369	402
Skuldsättning, kr/kvm	4 322	4 399	5 496	5 913	6 171
Räntekänslighet, %	8	8	10	10	11
Energikostnad, kr/kvm	153	139	146	139	141
Driftskostnad, kr/kvm	424	388	443	455	419
Årsavgifter, kr/kvm	613	665	661	667	667
Totala intäkter, kr/kvm	836	1 015	940	899	901
Nettoomsättning, tkr	17 459	21 217	19 617	18 746	18 752
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 114	4 810	5 396	-1 044	3 200
Soliditet, %	60	59	48	43	41

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	52 363 442	0	0	52 363 442
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	40 025 514	0	4 849 000	44 874 514
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 906 171	0	-2 743 628	7 162 543
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>102 295 127</b>	<b>0</b>	<b>2 105 372</b>	<b>104 400 499</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	29 623 367	34 433 837	2 743 628	37 177 465
Årets resultat, kr	4 810 470	-4 810 470	1 114 358	1 114 358
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>34 433 837</b>	<b>29 623 367</b>	<b>3 857 986</b>	<b>38 291 823</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>136 728 964</b>	<b>29 623 367</b>	<b>5 963 358</b>	<b>142 692 322</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 310 000 samt ianspråktagande skett med 4 053 628.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	34 433 837
Årets resultat, kr	1 114 358
Reservation till underhållsfond, kr	-1 310 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	4 053 628
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>38 291 823</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>38 291 823</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	17 459 179	21 217 235
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-12 309 315	-12 142 490
Övriga externa kostnader	Not 3	-335 177	-523 911
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-340 775	-306 936
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 595 172	-2 494 690
Summa rörelsekostnader		-15 580 439	-15 468 026
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 878 740</b>	<b>5 749 209</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	40 623	29 921
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-805 005	-968 660
Summa finansiella poster		-764 382	-938 739
<b>Årets resultat</b>		<b>1 114 358</b>	<b>4 810 470</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	214 746 734	217 341 906
Pågående nyanläggningar	Not 8	131 570	0
		<u>214 878 304</u>	<u>217 341 906</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>214 878 804</u>	<u>217 342 406</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		12 715	2 533 228
Övriga fordringar	Not 10	9 149 864	8 092 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	651 090	652 869
		<u>9 813 669</u>	<u>11 278 956</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	12 000 000	4 000 000
Kassa och bank	Not 13	6 001	1 338
Summa omsättningstillgångar		<u>21 819 670</u>	<u>15 280 294</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>236 698 474</b></u>	<u><b>232 622 700</b></u>

<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	97 237 956	92 388 956
Yttre underhållsfond	7 162 543	9 906 171
	<u>104 400 499</u>	<u>102 295 127</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	37 177 465	29 623 367
Årets resultat	1 114 358	4 810 470
	<u>38 291 823</u>	<u>34 433 837</u>
Summa eget kapital	<u>142 692 322</u>	<u>136 728 964</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 55 275 000	55 700 000
	<u>55 275 000</u>	<u>55 700 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 35 029 000	36 114 500
Leverantörsskulder	1 038 549	1 406 631
Övriga skulder	Not 16 272 458	309 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 2 391 145	2 362 805
	<u>38 731 152</u>	<u>40 193 736</u>
Summa skulder	<u>94 006 152</u>	<u>95 893 736</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>236 698 474</u></b>	<b><u>232 622 700</u></b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 114 358	4 810 470
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 595 172	2 494 690
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 709 530	7 305 159
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 530 450	-2 784 949
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-377 084	-302 437
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 862 896	4 217 774
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-131 570	-1 378 098
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-131 570	-1 378 098
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 510 500	-23 268 701
Inbetalda insatser	4 849 000	20 960 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 338 500	-2 308 701
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>9 069 826</b>	<b>530 975</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>11 858 243</b>	<b>11 327 268</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>20 928 069</b>	<b>11 858 243</b>

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

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. 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 1 459 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 20,6 % 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.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	11 192 706	12 119 252
Individuell mätning el	12 305	0
Individuell mätning vatten	15 753	62 844
Hyror	5 713 953	8 629 174
Bredband	1 560	1 560
Övriga intäkter	583 257	541 067
Bruttoomsättning	17 519 534	21 353 897
Avgifts- och hyresbortfall	-60 355	-136 662
	<b>17 459 179</b>	<b>21 217 235</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 141 230	1 147 518
Reparationer	1 251 787	1 314 547
El	604 766	567 678
Uppvärmning	2 159 052	1 889 848
Vatten	467 417	382 697
Sophämtning	569 872	515 181
Fastighetsförsäkring	236 696	219 161
Kabel-TV och bredband	192 069	211 544
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	916 390	387 581
Förvaltningsarvoden	676 606	657 310
Övriga driftkostnader	39 802	43 698
Planerat underhåll	4 053 628	4 805 728
	<b>12 309 315</b>	<b>12 142 490</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Bevakningskostnader	21 560	0
Hyror och arrenden	0	695
Förbrukningsinventarier och varuinköp	33 652	102 589
Administrationskostnader	171 761	304 048
Extern revision	20 000	22 875
Konsultkostnader	27 850	33 200
Medlemsavgifter	60 354	60 504
	<b>335 177</b>	<b>523 911</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	260 150	232 500
Revisionsarvode	14 190	14 000
Övriga arvoden	14 188	13 950
Sociala avgifter	52 047	46 286
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	<b>340 775</b>	<b>306 936</b>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 017	4 166
Ränteintäkter HSB placeringskonto	7	7
Ränteintäkter HSB bunden placering	36 689	23 225
Övriga ränteintäkter	910	2 523
	<b>40 623</b>	<b>29 921</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	805 369	968 259
Övriga räntekostnader	-364	401
	<b>805 005</b>	<b>968 660</b>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	239 321 231	233 292 295
Ingående anskaffningsvärde mark	24 500 000	24 500 000
Årets investeringar	0	6 028 936
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>263 821 231</b>	<b>263 821 231</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-46 479 325	-43 984 635
Årets avskrivningar	-2 595 172	-2 494 690
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-49 074 497</b>	<b>-46 479 325</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>214 746 734</b>	<b>217 341 906</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	0	4 650 838
Årets investeringar	131 750	1 378 098
Omklassificering till byggnad	0	-6 028 936
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>131 750</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	1 000	0
Skattefordran	226 796	235 954
Avräkningskonto HSB Stockholm	8 915 082	7 849 925
Placeringskonto HSB Stockholm	6 986	6 979
<b>9 149 864</b>	<b>8 092 859</b>	
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	644 365	649 919
Upplupna intäkter	6 725	2 950
<b>651 090</b>	<b>652 869</b>	

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

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
<b>Not 12</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	10 000 000	2 000 000			
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	2 000 000	2 000 000			
		<b>12 000 000</b>	<b>4 000 000</b>			
<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	SEB	0	19			
	Handelsbanken	6 001	1 319			
		<b>6 001</b>	<b>1 338</b>			
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	249700	1,11%	2022-09-30	17 325 000	300 000
	Stadshypotek AB	316478	1,17%	2023-09-30	18 575 000	300 000
	Stadshypotek AB	389637	0,64%	2024-09-30	19 000 000	200 000
	Stadshypotek AB	526074	0,40%	2022-03-30	3 479 000	35 500
	Stadshypotek AB	530731	0,40%	2022-04-28	9 925 000	100 000
	Stadshypotek AB	508318	0,45%	2022-03-30	3 500 000	0
	Stadshypotek AB	508319	0,81%	2026-09-30	18 500 000	300 000
					90 304 000	1 235 500
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					84 126 500
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>55 275 000</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				35 029 000	36 114 500
					<b>35 029 000</b>	<b>36 114 500</b>
<b>Not 16</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	Inre fond				272 458	309 800
					<b>272 458</b>	<b>309 800</b>
<b>Not 17</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader				43 395	35 665
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 504 217	1 039 241
	Övriga upplupna kostnader				843 533	1 287 899
					<b>2 391 145</b>	<b>2 362 805</b>

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

## Noter

2021-12-31 2020-12-31

## Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

24 april 2022



Anders Elmér



Erica Nordström



Helena Sundin



Inga Lena Ångström Grandén



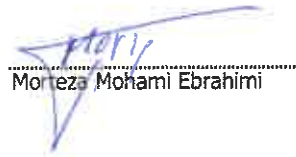
Karl Helenius Petersen



Malinida Allert



Mikael Daune



Morteza Mohami Ebrahimi



Thomas Erhardt



Christina Engbrink

Vår revisionsberättelse har 26/4-2022

lämnats beträffande denna årsredovisning



Norbert Andersson



Ola Trane

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm, org.nr. 716418-6921

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Taffelberget i Stockholm för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 misstag 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt 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 föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Taffelberget i Stockholm för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 fortlöpa 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Stockholm den 24/4 2022  
26/4



Oia Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Norbert Andersson  
Av föreningen vald revisor