



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Taklisten i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

# KALLELSE

Medlemmarna i HSB:s bostadsrättsförening **TAKLISTEN** kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

**Tid: Tisdagen den 7 maj 2024, klockan 18.00**

**Plats: Loviselundsskolan, Matsalen, Beata Sparres gränd 16, Hässelby gård**

Övrig information: Juice, vatten och frukt serveras

## **Förslag på dagordning:**

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordföranden vid stämman
3. Anmälan om ordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av 2 personer som jämte stämмоordföranden justera protokollet samt rösträknare
8. Fråga om kallelse behörigen skett
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut i anledning av föreningens resultat i enlighet med resultat och balansräkning
13. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
14. Valberedningens redogörelse
15. Fråga om arvoden för styrelseledamöter, revisorer och valberedning
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antalet revisor/er och suppleanter
20. Val av revisorer och suppleanter
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av representanter till HSB distriktsstämma
24. Motioner, 3 st inkomna
25. Övriga anmälda ärenden
  1. Uppföljning av förra årets motioner
  2. Kortfattad om vad vi gjorde förra året (Verksamhetsberättelse)
26. Avslutning

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock endast en röst. Röstberättigad är endast medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Vid stämman kan medlem företrädas av ombud om ombudet är medlemmens make, sambo, varaktigt sammanboende närstående eller om ombudet är medlem i föreningen. Ombudet skall förete skriftligt dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem kan vid föreningsstämman medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, med medlemmens varaktigt sammanboende, närstående eller annan medlem får vara biträde.

**OBS!** Medtag bostadsrättsavtalet eller annan legitimation till föreningsstämman.

**VÄLKOMNA**

**Styrelsen**

Bostadsrättsförening **TAKLISTEN** i Stockholm Org.nr 702002-2898



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Taklisten i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-2898 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äpta 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 registrerades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Fritrappan 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2025-01-01	1956
Lönndörren 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2025-01-01	1956
Taklisten 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2025-01-01	1956

### Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
10	lokaler (hyresrätt)	734
148	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 495
48	p-platser	0
<b>Totalt 206 objekt</b>		<b>10 229</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 37 st 1 rok, 38 st 2 rok, 34 st 3 rok, 39 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Johan Eriksson	Ordförande	2023-11-25	
Stefan Eriksson	Ordförande	2022-05-27	2023-11-25
Siegrid Dahlberg	Ledamot	2007-11-01	2023-02-03
Gunnar Lindgren	Ledamot	2023-05-27	
Eva Silverplats	Ledamot	2023-05-17	
Carina Pettersson	Ledamot	2023-05-17	
Carina Pettersson	Suppleant	2022-05-27	2023-02-03
Vahid Jafarpour	Ledamot	2022-12-28	2023-02-03
Tina Ramic	Ledamot	2022-05-27	
Sin Vuu	Ledamot	2022-05-27	2023-05-17
Sin Vuu	Suppleant	2023-05-17	
Sebastian Danilo Sanchez Alvarado	Ledamot	2019-06-24	2023-05-17
Amanda Virta	Ledamot	2022-05-27	2023-02-03
Julia Eriksson	Ledamot	2021-06-08	2023-05-17
Svetlana Lindbom	Suppleant	2023-05-17	2023-11-25
Firdavs Khakimov	Suppleant	2022-05-27	2023-02-03
Johan Eriksson	Ledamot	2023-05-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Silverplats, Tina Ramic samt Sin Vuu.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Siegrid Dahlberg, Eva Silverplats, Carina Pettersson, Johan Eriksson, Stefan Eriksson, Tina Ramic, Sin Vuu, Sebastian Danilo Sanchez Alvarado och Amanda Virta.

Revisorer har varit: Gunilla Landin med Lazaro Lopez Silvera som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Mamun Rashid (sammankallande), Sumit Chaudhary, samt Alexander Mir (avgick oktober/november), valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-02. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar, 29 närvarande och 2 fullmakter.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 2% 2023-04-01.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-27.

Planerna för en fönsterrenovering under 2022 påbörjades under hösten 2021 med HSB som ledande i arbetet med att hitta rätt leverantör för oss.

Valet av leverantör föll på FMS som hade en bra helhetslösning. Själva bytet påbörjades sedan 4 kvartalet 2022 och fortsatte till tredje kvartalet 2023 då alla fönster så slutligen var bytta.

I början 2023 så skrevs även kontrakt, efter rekommenderade av HSB, att också göra byta ut fläktar och undercentraler till fläktar med värmeåtervinning. Detta jobb påbörjades under slutet av sommaren och blev klart nu strax innan jul.

Båda dessa projekt har föreningen fått energibidrag på 50% av kostnaden genom ett EU-projekt kallat "NextGenerationEU". Vi hoppas också kunna spara in en del på lägre energikostnader i framtiden just pga bättre energieffektivitet som värmeåtervinning av frånluften ger.

Våra elmätare bytes ut under månadsskiftet november-december till nya moderna elmätare, som jobbar med en nyare standard för överföring av mätdata för vår gemensamhetsmätning med enskild debitering på faktisk elanvändning.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1999-2000	Stambyte + tilläggsisolering av befintlig fasad
2000-2001	Hissrenovering
2010	Gemensamhetsmätning av elen
2010	Telia fiber indraget
2010	Uppdatering av elnätet i föreningen
2014	Ny takbeläggning
2016	Nytt passersystem Aptus
2018	Målning av trapphus
2020	Fiber Ownit
2022-2023	Fönsterbyte och installation av luftåtervinning
2023	Byte av elmätare
2023	OVK

OVK har påbörjats men för att OVK ska bli godkänd så har styrelsen beställt jobbet att åtgärda enligt åtgärdslistan. Detta innebär att Aircano kommer behöva gå in i lägenheter även för åtgärder som vanligtvis åligger bostadsrättsinnehavaren att åtgärda men åtgärden kommer då faktureras medlemmen.

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

Årtal	Ändamål
2024	Byte av tvättmaskiner och torktumlare
2024	Eventuellt kommer vi behöva göra visst underhåll på värmesystemet avseende radiatortermostater och -ventiler
2025	Nya dörrpartier
2025-2026	Putsning av fasader
2025	Nya vinds- och källarförråd med inredning
2026	Stampolning
2028	Ny asfaltsbeläggning på föreningens asfalterade ytor
2029	OVK

Pga det ekonomiska läget så ser vi över våra kostnader. Så det som inte absolut behövs göras nu försöker vi planera om ett par år framåt i tiden. Men efter vinterns problem med värmeproblem där radiatorerna har orsakat kostnader för föreningen så har vi börjat titta på att utföra denna åtgärd i förtid.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 180 och under året har det tillkommit 21 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 183.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	-37	164	48	213	177
Skuldsättning, kr/kvm	3 793	2 291	2 347	2 397	2 443
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 086	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	257	207	233	211	218
Årsavgifter, kr/kvm	766	714	714	714	714
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	869	787	797	736	739
Nettoomsättning, tkr	8 357	8 286	8 130	7 878	7 883
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 435	371	-352	1 539	276
Soliditet, %	10	17	17	18	14

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per

kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

### Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade drifts- och räntekostnader. Föreningens kassaflöde har varit negativt och våra likvida medel har minskat under året. Detta är delvis beroende på att avgiften inte höjts i tid tidigare år. För att möta de ökade drifts- och räntekostnaderna samt höja sparandet för framtida underhåll har styrelsen beslutat att höja föreningens avgifter under 2023 med 2% från första april samt att inför 2024 höja med 25%.



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	301 855	0	0	301 855
Upplåtelseavgifter, kr	396 872	0	0	396 872
Underhållsfond, kr	3 829 967	0	395 237	4 225 204
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 528 694</b>	<b>0</b>	<b>395 237</b>	<b>4 923 931</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	985 855	370 526	-395 237	961 144
Årets resultat, kr	370 526	-370 526	-1 434 690	-1 434 690
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 356 381</b>	<b>0</b>	<b>-1 829 927</b>	<b>-473 546</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>5 885 075</b>	<b>0</b>	<b>-1 434 690</b>	<b>4 450 385</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 699 000 kr samt ianspråktagande skett med 303 763 kr.

## 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	1 356 381
Årets resultat, kr	-1 434 690
Reservation till underhållsfond, kr	-699 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	303 763
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-473 546</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-473 546</b>
------------------------------------	-----------------

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 357 282	8 260 103
Övriga rörelseintäkter	Not 3	534 734	229 894
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>8 892 016</b>	<b>8 489 997</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-8 132 629	-6 907 749
Övriga externa kostnader	Not 5	-414 377	-320 907
Personalkostnader	Not 6	-177 815	-169 483
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-660 942	-611 887
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-93 439	0
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-9 479 203</b>	<b>-8 010 026</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-587 187</b>	<b>479 971</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	19 204	6 319
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-866 707	-115 764
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-847 503</b>	<b>-109 445</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 434 690</b>	<b>370 526</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 434 690</b>	<b>370 526</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 434 690</b>	<b>370 526</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	41 096 928	24 818 940
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	2 206 540	2 139 722
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>43 303 468</b>	<b>26 958 661</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**43 303 968**      **26 959 161**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		190 001	57 428
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 378 628	7 745 909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	464 314	628 612
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>3 032 943</b>	<b>8 431 948</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	1 189	4 309
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>1 189</b>	<b>4 309</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**3 034 132**      **8 436 257**

### Summa Tillgångar

**46 338 101**      **35 395 419**

**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	698 728	698 728
Fond för yttre underhåll	4 225 204	3 829 967
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>4 923 931</b>	<b>4 528 694</b>

*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat	961 144	985 855
Årets resultat	-1 434 690	370 526
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-473 545</b>	<b>1 356 381</b>

**Summa Eget kapital****4 450 386****5 885 076****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 870 600	0
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>9 870 600</b>	<b>0</b>

*Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	28 924 194	23 530 794
Leverantörsskulder		1 291 855	893 353
Skatteskulder		96 578	56 663
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	111 691	3 743 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 592 796	1 285 836
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>32 017 115</b>	<b>29 510 343</b>

**Summa Skulder****41 887 715****29 510 343****Summa Eget kapital och skulder****46 338 101****35 395 419**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-587 187	479 971
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	660 942	611 887
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>660 942</b>	<b>611 887</b>
Erhållen ränta	19 204	6 319
Erlagd ränta	-690 019	-110 550

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-97 757	-60 068
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-3 063 317	3 959 414
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-3 161 074</b>	<b>3 899 346</b>

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**-3 758 134**      **4 886 973**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-17 005 749	-2 139 722
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-17 005 749</b>	<b>-2 139 722</b>

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	15 264 000	-574 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>15 264 000</b>	<b>-574 000</b>

## Årets kassaflöde

**-5 499 883**      **2 173 251**

## Likvida medel vid årets början

**7 737 417**      **5 564 165**

## Likvida medel vid årets slut

**2 237 534**      **7 737 417**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Mark skrivs inte av.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattnings**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 5 942 601kr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Resultaträkning**

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 879 581	6 777 744
	Hyror lokaler	916 707	843 520
	Hyror garage och parkeringsplatser	106 848	106 848
	Hyror förbrukningsbaserad	399 327	415 400
	Hyror övrigt	12 156	12 156
	Övriga primära intäkter	86 175	136 163
	<b>Summa Bruttoomsättning</b>	<b>8 400 794</b>	<b>8 291 831</b>
	Avgiftsbortfall	-197	0
	Hysesbortfall	-43 315	-31 728
	<b>Summa</b>	<b>-43 512</b>	<b>-31 728</b>
	<b>Summa Nettoomsättning</b>	<b>8 357 282</b>	<b>8 260 103</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	506 208	204 190
	Övriga sekundära intäkter	28 526	25 704
	<b>Summa Övriga rörelseintäkter</b>	<b>534 734</b>	<b>229 894</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-751 111	-484 040
	Snö och halk-bekämpning	-203 825	-111 547
	Reparationer	-956 202	-1 005 819
	Planerat underhåll	-303 763	-697 451
	Försäkringsskador	-774 114	-318 902
	EI	-1 121 186	-841 527
	Uppvärmning	-1 604 178	-1 405 371
	Vatten	-391 861	-289 149
	Sophämtning	-272 607	-212 590
	Fastighetsförsäkring	-197 429	-171 677
	Kabel-TV och bredband	-233 957	-76 491
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-318 142	-307 782
	Förvaltningsavtalskostnader	-469 154	-446 586
	Tomträttsavgäld	-535 100	-538 815
	<b>Summa Driftskostnader</b>	<b>-8 132 629</b>	<b>-6 907 749</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 000	-1 301
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-26 136	-4 247
	Administrationskostnader	-148 384	-116 076
	Extern revision	-18 625	-17 574
	Medlemsavgifter	-46 480	-46 480
	Föreningsverksamhet	-13 317	-12 599
	Övriga förvaltningskostnader	-160 435	-122 631
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-414 377</b>	<b>-320 907</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-8 000	-8 000
	Övriga arvoden	-130 600	-125 800
	Sociala avgifter	-39 215	-35 683
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-177 815</b>	<b>-169 483</b>
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Utrangering fönster	-93 439	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	<b>-93 439</b>	<b>0</b>
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	18 754	2 761
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	3 224
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	450	334
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>19 204</b>	<b>6 319</b>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-865 507	-115 041
	Övriga räntekostnader	-1 200	-723
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-866 707</b>	<b>-115 764</b>



Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 387 964	46 387 964
	Årets investeringar	17 032 370	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-1 285 536	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>62 134 798</b>	<b>46 387 964</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 569 024	-20 957 137
	Årets avskrivningar	-660 942	-611 887
	Utrangering	1 192 097	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-21 037 869</b>	<b>-21 569 024</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>41 096 929</b>	<b>24 818 940</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	117 000 000	117 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 531 000	6 531 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	61 000 000	61 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 766 000	1 766 000
	<i>Summa</i>	<b>186 297 000</b>	<b>186 297 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	39 595 700	31 541 700
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	<b>39 595 700</b>	<b>31 541 700</b>
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 139 722	0
	Årets investeringar	17 099 189	2 139 722
	Omklassificering till byggnad	-17 032 370	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>2 206 541</b>	<b>2 139 722</b>
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 236 345	7 733 108
	Övriga fordringar	142 283	12 801
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>2 378 628</b>	<b>7 745 909</b>

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	464 314	628 612
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>464 314</b>	<b>628 612</b>

Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

*Kassa och bank*

Kassa	1 189	4 309
<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>1 189</b>	<b>4 309</b>

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,58%	2024-04-05	1 100 000	0
Stadshypotek AB	3,85%	2026-12-01	1 860 600	90 000
Stadshypotek AB	4,53%	2026-09-30	8 100 000	0
Stadshypotek AB	4,58%	2024-04-05	4 500 312	0
Stadshypotek AB	4,58%	2024-04-05	1 999 688	0
Stadshypotek AB	4,45%	2024-03-28	3 655 620	0
SEB	4,58%	2024-08-28	17 049 262	300 000
Stadshypotek AB	4,45%	2024-03-28	529 312	0
			<b>38 794 794</b>	<b>390 000</b>

Långfristig del	9 870 600
Nästa års amortering av långfristig skuld	90 000
Lån som ska konverteras inom ett år	28 834 194
Kortfristig del	28 924 194
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	390 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 560 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,52%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,58%	2024-04-05	1 100 000	0
Stadshypotek AB	3,85%	2026-12-01	1 860 600	90 000
Stadshypotek AB	4,53%	2026-09-30	8 100 000	0
Stadshypotek AB	4,58%	2024-04-05	4 500 312	0
Stadshypotek AB	4,58%	2024-04-05	1 999 688	0
Stadshypotek AB	4,45%	2024-03-28	3 655 620	0
SEB	4,58%	2024-08-28	17 049 262	300 000
Stadshypotek AB	4,45%	2024-03-28	529 312	0
			<b>38 794 794</b>	<b>390 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld 90 000

Lån som ska konverteras inom ett år 28 834 194

Kortfristig del 28 924 194

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	70 500	70 500
Momsskuld	0	14 769
Inre fond	21 615	21 615
Övriga kortfristiga skulder	19 576	3 636 813
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>111 691</b>	<b>3 743 697</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	797 696	671 333
Upplupna räntekostnader	182 961	6 273
Övriga upplupna kostnader	612 139	608 230
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 592 796</b>	<b>1 285 836</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Taklisten i Stockholm, org.nr. 702002-2898

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Taklisten i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risker 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 Taklisten i Stockholm för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens löpande verksamhet samt medge reservering för framtida underhåll. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunilla Landin  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Taklisten i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOHAN ERIKSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 23:47:19



**CARINA PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 19:20:26



**GUNNAR LINDGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 10:29:38



**TINA RAMIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 22:08:41



**EVA SILVERPLATS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 11:29:09



**GUNILLA LANDIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 22:59:57



**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 12:03:48



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Taklisten i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**GUNILLA LANDIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 23:04:19



**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 12:05:04



# Valberedningens förslag

## 14. Valberedningens redogörelse

Vi från valberedningen jobbade på lite annorlunda sätt den gången, vi har utvecklat en standardenkät för att hitta bra kandidat till styrelsen, vi har även kommunicerat med nuvarande styrelsemedlemmar med en standard enkät. Vi hade lite utmaningar för att välja lämpliga kandidat från de alla som var intresserad av att komma till styrelsen. Det var ca 20 personer som var intresserad. Samtidigt en del nuvarande styrelsemedlemmar skulle inte stanna kvar till nästa år. I vara givna förslaget har vi försökte att balansera båda nya och tidigare medlemmar i styrelsen.

Vi har träffat 5 gånger totalt på plats för att göra vara möte i valberedningen, resterande av tiden har vi kommunicerat med varandra via mobilen och e-posten.

Vi hade några problem för att välja ledamöternas exakta uppdrag samt välja mellan kandidater. Vi fick stöd i de svara ärendet från HSB Stockholm, HSB representant på Taklisten samt från en del medlemmar av nuvarande styrelsen.

## 15. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer Oförändrat arvode, dvs

Styrelsen har haft 2 prisbasbelopp, för den styrelse som väljs detta år är prisbasbeloppet 2024, 57 300 kr (2023 var ett prisbasbelopp 52 500 kr) plus 300 kr/person och bevistat möte

Revisorer och suppleant 8 000 kr att fördela inom sig.  
valberedning 8 000 kr att fördela inom sig.

## 16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter

7 ledamöter och 0 suppleanter

## 17. Val av styrelseledamöter och suppleanter

Av den gamla styrelsen har Johan Eriksson ett år kvar på sin mandatperiod.

Följande föreslås till ledamöter i styrelsen:

Tina Ramic, omval 1 år  
Eva Silverplats, omval 1 år  
Moun Disha, nyval 2 år  
Jenny Hannula, nyval 2 år  
Peter Isander, nyval 2 år

## 18. Presentation av HSB-ledamot

19. Beslut om antalet revisor/er och suppleanter

1 revisor och en revisorssuppleant

20. Val av revisorer och suppleanter

Gunilla Landin, revisor, omval, 1 år  
Anu Bindlish, suppleant, nyval 1 år

21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen

Förslaget är tre ledamöter i valberedningen, en från varje hus

22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande

Den gamla valberedningen har bestått av Mamun Rashid och Sumit Chaudhary. På förra årets årsstämma valdes också Alexander Mir in som valberedare men han hoppade av under hösten 2023. Mamun och Sumit står till stämmans förfogande. Om en tredje kandidaten anmäler sitt intresse så finns det ett önskemål om att den personen förhoppningsvis bor i Astrakängatan 2 samt kan skriva bra svenska.

23. Val av representanter till HSB distriktsstämma

Valberedningen föreslår att styrelsen själv kan utse kandidater till HSB Distrikt Västerorts Distriktsstämma.



## Liten ordlista för motionssvar

<b>Svar:</b>	<b>Betyder:</b>
Bifallas	Ja, det ska vi göra!
Beaktas	Bra idé, vi ska göra saker som leder till det som motionären vill åstadkomma. Men kanske inte precis på det sätt som motionären skriver.
Besvaras	Detta är redan något vi gör eller har gjort. Alternativt att Brf Taklisten inte har möjlighet att påverka i den här typen av frågor.
Avslås	Nej, detta ska vi inte göra.

# Motion 1 - Motion angående torkrummet

Jag skulle vilja att man ska kunna låsa torkrummet antingen om det sätts upp något slags lås eller att man kan ta med eget hänglås.

Så slipper man ha folk springande där när man har sin tvätt hängandes.

## Styrelsens svar

### Bakgrund

Torkrummet i Astrakangatan 4, ligger i källaren men utanför dörren till tvättstugan. Enda möjligheten att komma in i källaren kräver antingen nyckel om man åker hiss eller tagg för att gå igenom källardörren. Så torkrummet är öppet för alla som kan komma in i källaren. Motionären har haft problem med att boende har inkräktat i torkrummet under motionärens tvättid.

Motionären föreslår att man ska sätta upp någon form av låsanordning. Att sätta upp anordning för hänglås kan medföra fler olika scenarier där man inte kan komma in i rummet vilket kan orsaka andra sorters problem. Att sätta in lås med tagg innebär byte av dörr och installation av läsare, vilket skulle kosta ca 60-70.000kr. Då källarförråd och matkällare ligger i direkt anslutning till tvättstuga/torkrum går det inte att undvika att personer rör sig här. En skylt har satts upp på dörren till torkrummet om att det inte är tillåtet att använda rummet på annans bokade tid.

### Yrkande

Av de förslag på lösning som finns så anser styrelsen att det bara finns ett realiserbart alternativ, att byta dörr och koppla in dörren på vårt passersystem. Denna lösning tycker styrelsen inte är försvarbar avseende priset i förhållande till hur stort problemet är (styrelsen har bara hört om detta problem från en boende). Skulle detta visa sig bli ett större problem i framtiden, så kan styrelsen ta ett nytt, självständigt beslut i frågan. **Styrelsen yrkar därför på avslag på motionen.**

# Motion 2 - Installera bastu till Hässelby Torg 2

## Bakgrund

"Radhuslägenheter och egnahemshus i Finland har vanligtvis en egen bastu. Det finns ofta en bastu även i nya höghuslägenheter. I gamla höghus finns det oftast en bastu i bostadsaktiebolagets gemensamma utrymmen och de boende kan reservera den mot en månatlig avgift."

I Finland finns det oftast en bastu i anknytning till lägenhetshuset som de boende kan turas om att reservera.

Vi känner att detta ger en lyx till vardagen för de som bor där, höjer levnadskvaliteten och standarden på boendet.

Det stora utrymmet i källaren samt tvättstugan skulle kunna göra plats för en mellanstor bastu utan att vi mister några av de utrymmen vi behöver.

Bastun skulle annars även kunna installeras i något av de andra gemensamma utrymmen.

Antingen reserverar och bokar de som bor i föreningen tid i bastun, eller hyr den för en mindre summa.

## Förslag till beslut

Vårt förslag är att installera en bastu i ett gemensamt utrymme, så som tvättstugan eller källaren med en dusch i anknytning.

## Styrelsens svar

Styrelsen tycker idén är lockande. Vi undrar också om alla i föreningen tycker likadant och om den skulle bli väl utnyttjad. Detta då den ekonomiska situationen idag, där vi fick höja avgiften med 25% från den 2024-01-01, inte ger utrymme för detta i dagsläget. När ekonomin så medger, och om intresse finns, så kan styrelsen ta med detta i sin planering. **Styrelsen tar detta i beaktande** i sin planering av hur våra gemensamma utrymmen kan användas och uppmanar medlemmar att göra sina åsikter kända.

# Motion 3 - Plantering av träd utanför Astrakangatan 2

## Bakgrund

Vi anser det bör planteras träd framför huset på Astrakangatan 2 därför

- att det bidrar till en mera attraktiv utomhusmiljö som på sikt höjer värdet på lägenheterna
- att det bidrar till en bättre miljö ur ett klimatperspektiv

Var vänlig se bifogade filer på målningar med och utan träd



## Förslag till beslut

- att plantera träd framför huset på Astrakangatan 2

## Styrelsens svar

Styrelsen har gjort en snabb ekonomisk analys av att plantera träd utanför Astrakangatan 2. Ett träd som är ca 18-20 cm i omkrets kostar ca 16 000 kr plus jordmånsförbättringar.

Det finns också en värmekulvert mellan Astrakangatan 2 och Hässelby torg 2 i marken där som man måste ta hänsyn till.

**Styrelsen yrkar på avslag av motionen.** Vi ser gärna att medlemmar som vill engagera sig i vår utemiljö kontaktar styrelsen så att vi kan skapa en arbetsgrupp.

# Uppföljning av motioner 2023

## Motion 1 – Återvinning A4

Vi har idag ett kärl för tidningsåtervinning och två kärl för kartonger. Nya skyltar med både bild och text är uppsatta för att underlätta sorteringen; vilken typ av kartong får man/får man inte slänga. Tänk på att ta isär/platta till kartongerna så ryms det mer.

## Motion 2 – Städ dagar

Container beställs 2 gånger/år, oftast i maj och oktober. Tydliga skyltar finns uppsatt på containern gällande vad man inte får slänga (exempelvis färgavfall, kemikalier, elavfall, vitvaror). Vår entreprenör som sköter vår utemiljö, gör en utökad städning höst och vår. Avisering om städdagarna finns på hemsidan, på annonstavlor och i hissarna ca 2 veckor innan. Styrelsen vill gärna uppmana fler medlemmar att delta i städdagarna (10 personer deltog senaste gången). Ett bra tillfälle att träffa både styrelsen och andra grannar.

## Motion 3 – Vändplanen

Motion 3 redan besvarad i förra årsredovisningen

## Motion 4 – Grillplatsen

Trasigt ryggstöd är lagat. Styrelsen vill framöver ta ett helhetsgrepp om vår grillplats och göra den trevligare. Det rådande ekonomiska läget gör dock att vi måste skjuta på det projektet tills vidare. Styrelsen tar gärna emot förslag från medlemmarna vad vi kan använda platsen till.

## Motion 5

1) Husvärdar. Valberedningen fick vid stämman i uppgift att hitta/utse lämpliga kandidater. Förslag från valberedningen kommer under våren.

2) Stämman röstat nej till larmsystem på entrédörrar.

3) Stämman röstat nej till begränsad tvättid då detta redan finns.

4) Stämman röstat nej till vattenmätare i varje lägenhet då kostnaden blir för hög i relation till besparingarna.

5) Kameraövervakning vid entréer och allmänna utrymmen. Fördelar; ökar säkerheten och möjligheten till att identifiera en gärningsman för lagföring vid brott.

Nackdelar; kan upplevas som integritetskränkande. Att ha kameror utomhus innebär en risk att filmning på andra ytor än föreningens mark sker, vilket inte är tillåtet. Övervakning innebär också en större arbetsinsats från styrelsen som det inte finns utrymme för i dagsläget. Det finns också juridiska aspekter, grundläggande krav enligt dataskyddsförordningen, tillstånd etc. Men frågan kan bli aktuell igen vid senare tillfälle.

6) Höjt arvode till styrelsen. Finns alltid med som punkt på dagordningen för stämman.

## Motion 6 – Planteringar

Rabatterna utanför A4 kommer att förnyas. Markarbetet har påbörjats under hösten och plantering av nya växter kommer att göras under vår/försommar 2024.

# Verksamhetsberättelse 2023

## Förväntad framtida utveckling

Styrelsens ansvar är att arbeta för att föreningen ska fortsätta att skapa ett tryggt och säkert boende till medlemmarna, både ekonomiskt och socialt. Men det förutsätter också att medlemmarna själva tar ansvar och förstår att vi tillsammans är delägare i våra fastigheter och påverkar genom vårt handlande. Kan vi inte respektera de ordningsregler som finns inom föreningen drabbar det på ett eller annat sätt både oss själva och våra grannar, inte minst ekonomiskt. Vi välkomnar nya idéer, förslag, diskussioner och engagemang från er. Vi har för avsikt att fortsätta våra expeditionstider under hösten. Så kom och träffa oss då.

## Fritidsverksamheten, studieverksamhet

Vi har under en längre tid haft stängt i vår föreningslokal, både på grund av pandemin samt alla våra bygg- och renoveringsprojekt då våra entreprenörer har behövt ha tillgång till lokalen. Nu är det dock möjligt igen att som medlem kunna låna lokalen för fest eller möten. Kanske starta en studiecirkel i något intressant ämne, bilda en festkommitté för att arrangera grill-/trädgårdsfester, temakvällar eller annat trevligt.

## Miljö

Vi försöker tänka på miljön inom flera olika områden. Bland annat inom den så kallade *fastighetsnära insamlingen*. Vi har bytt ut de gamla sopskåpen och ställt ut nya skåp för matavfall. Vi har utökat öppettiden för miljörummet på söndagar och skyltat upp för att underlätta vid sortering av avfall. Vi har under hela året haft problem med att det samlats olika typer av avfall, från TV-apparater, skor, kartonger, dammsugare till hushållssopor med mera **bredvid** sopskåpen för Hässelby torg 2 (baksidan). Detta är inget som hämtas av vår entreprenör, utan det blir en extra hämtning varje gång och extra kostnad. Därför måste vi alla hjälpas åt att hålla städat i vårt område och lägga skräp och återvinning där det hör hemma.

## Övrig information

Året 2023 har varit lite turbulent för styrelsen. Det är alltid bra att ha kontinuitet i styrelsearbetet, dvs att inte stora delar av ledamöterna byts ut för ofta. Det var tyvärr flera som slutade vid stämman i maj och under sensommaren slutade även Stefan Eriksson som arbetat många år i styrelsen, senaste åren som ordförande. I och med det försvann mycket av historiken och kompetensen i styrelsearbetet. Han har dock varit ett stort stöd för Johan Eriksson som tog över som styrelsens ordförande.

Under året har många projekt, både planerade och oplanerade, startat och slutförts. Fönsterbytet som gjordes av FMS och startade redan hösten 2022 blev klart i augusti

2023 med gott resultat. Byte av fläktar och undercentraler med värmeåtervinning har slutförts under vintern. Dessa båda projekt har varit del i ett EU-projekt för energibesparing som gjort att föreningen har kunnat ansöka om bidrag på 50% av kostnaderna. Förhoppningsvis kommer detta att ge framtida effekt i vår energideklaration, vilket öppnar möjligheten att både föreningen och enskilda medlemmar kan söka så kallade *gröna lån*.

Vi har även haft ett projekt med att byta ut elmätare då den gamla tekniken gjorde det dyrt att underhålla och svårt, eller rent av omöjligt, att få tag på reservdelar.

Ett projekt till som startade under året, men som ännu inte är avslutat, är den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, en lagstadgad kontroll av fastighetens ventilation i alla lägenheter. AirCano som är kontrakterade att utföra kontrollen har i skrivande stund inte kommit in i alla lägenheter. Det har visat sig att det finns delar som är föreningens ansvar att åtgärda, och också delar som enskilda bostadsrättshavare ska stå för.

Styrelsen har beslutat att AirCano ska utföra alla åtgärder, även de som åligger bostadsrättshavaren, för att vi ska veta att det blir gjort och på rätt sätt. För att få en godkänd OVK måste alla lägenheter ingå och alla delar ha åtgärdats. Först därefter kan styrelsen rapportera in att kontrollen är utförd.

Vi hade oturen under sommaren då en av hissarna på Astrakangatan 2 gick sönder. Det var ett så pass stort fel som resulterade i att båda hissarna fick helrenoveras. På grund av att det tog lång tid att få reservdelar, stod den vänstra hissen still i mer än tre månader.

Vi har också drabbats av ett flertal vattenskador, både i gemensamma utrymmen (källare), hos lokalhyresgäst och i lägenheter.

Efter höstens budgetarbete visade det sig att vi måste höja årsavgiften från och med 1 januari 2024. Medlemsmöte hölls den 4 december då medlemmarna fick information om anledningen till höjningen. Ett Frågor & svar-dokument finns på hemsidan för mer information.





# Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**