



Årsredovisning 2025

HSB Brf Taklisten i Stockholm

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Taklisten i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-2898 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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	2035-01-01	1956
Löndörren 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	20 år	2035-01-01	1956
Taklisten 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2035-01-01	1956

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Föreningen har utökad styrelseförsäkring i Volante genom Söderberg & Partner. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
148	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 495
10	lokaler (hyresrätt)	734
3	förråd	44
48	p-platser	0
Totalt 209 objekt		10 273

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	
Gunnar Lindgren	Ledamot	2023-05-27	
Eva Silverplats	Ledamot	2023-05-17	
Anne Sundberg	Ledamot	2025-05-07	
Stefan Eriksson	Ledamot	2025-05-07	
Tina Ramic	Ledamot	2022-05-27	2025-05-07
Peter Isander	Ledamot	2024-05-26	
Jenny Hannula	Ledamot	2024-05-26	
Moun Disha	Ledamot	2024-05-26	2025-05-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jenny Hannula, Peter Isander och Anne Sundberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Silverplats, Johan Eriksson, Peter Isander och Jenny Hannula.

Revisorer har varit: Gunilla Landin med Eric Greger von Sivers som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Sin Vuu (sammanställande), Mamun Rashid samt Sumit Chaudhary, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar, varav 12 fullmakter.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-03 och 2025-04-14. På stämman deltog 46 respektive 51 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 7% och styrelsen har beslutat att årsavgiften ska höjas med 4% från 2026-01-01.

Tomträttsavgälden förändrades med 15 kr/kvm för 2025 och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 70 kr/kvm.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-02.

2025 började ganska turbulent då en medlem, tillika styrelsemedlem, initierade 2 st namninsamlingar för att få tillstånd extrastämmor. Dessa 2 extrastämmor genomfördes under våren. Dessa tog mycket tid från det övriga styrelsearbetet som då hamnade lite på undantag. En punkt från dessa extrastämmor var ett önskemål om ökad förståelse för föreningens ekonomi. I november så anordnades så ett medlemsmöte om ekonomi där Gustav Nyblom från HSB var med och informerade om hur en bostadsrättsförenings ekonomi fungerar. Tyvärr så var det inte så många medlemmar där som vi hade önskat.

Under året har en lokalhyresgäst gått i konkurs och att hyresfordringarna för den lokalen har skrivits ned.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1999-2000	Stambyte + tilläggsisolering av befintlig fasad
2000-2001	Hissrenovering
2010	Byte av elstammar samt indragning av 3-fas till lägenheterna. IMD på elen
2010	Telia fiber indraget
2014	Ny takbeläggning
2016	Nytt passersystem Aptus
2018	Målning av trapphus
2020	Fiber Ownit
2022-2023	Fönsterbyte och installation av luftåtervinning från fastighetsfläktar samt byte av Undercentraler
2023	Byte av elmätare
2023	Hissrenovering i Astrakangatan 2
2024	OVK (godkänd i oktober 2024, nästa OVK sker om 6 år)
2024--25	Hissrenovering i Astrakangatan 4 och Hässelby Torg 2
2025	Översyn av belysningsarmaturer
2025	Stamspolning

Infometrics rapporterade till föreningen att tyvärr så har ca 10% av de elmätare som de installerade förra året gått sönder på så sätt att de skickat felaktig data till Infometrics servrar (själva mätaren visar dock korrekt förbrukning). Under hösten har de gjort en runda för att byta dessa samt installera nya mätare i några lägenheter som man inte kom in i för ett år sedan. Några bommar återstår fortfarande och vi väntar på att de ska höra av sig för ett till försök att byta ut dessa felaktiga

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

Årtal	Åtgärd
2026	Underhåll på värmesystemet avseende det interna värmedistributionssystemet (radiatorer, termotstater, värmeledningar)
2026	Nya vinds- och källarförråd med inredning
2027	Nya dörrpartier
2027	Putsning av fasader
2028	Ny asfaltsbeläggning på föreningens asfalterade ytor
2030	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 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 181 och under året har det tillkommit 14 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 182.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	143	118	-37	164	48
Skuldsättning, kr/kvm	3 759	3 786	3 793	2 291	2 347
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 067	4 077	4 086	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	6	3	4
Energikostnad, kr/kvm	268	278	257	207	233
Årsavgifter, kr/kvm	996	922	766	714	714
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	56	77	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 100	1 536	869	787	797
Nettoomsättning, tkr	10 391	10 121	8 357	8 286	8 130
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 940	4 967	-1 435	371	-352
Soliditet, %	14	18	10	17	17

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivnings- och utrangeringskostnader som inte är likviditetspåverkande, nedskrivning av hyresfordran 730 tkr såväl som ökade driftskostnader.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 143 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 4% avgiftshöjning från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer. Styrelsen ser över föreningens kostnader och bedömer ekonomin som hållbar trots det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	301 855	0	0	301 855
Upplåtelseavgifter, kr	396 872	0	0	396 872
Underhållsfond, kr	4 339 498	0	22 586	4 362 084
S:a bundet eget kapital, kr	5 038 225	0	22 586	5 060 811
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-587 839	4 967 240	-22 586	4 356 814
Årets resultat, kr	4 967 240	-4 967 240	-2 939 649	-2 939 649
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 379 401	0	-2 962 235	1 417 165
S:a eget kapital, kr	9 417 626	0	-2 939 649	6 477 976

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 520 000 kr samt ianspråktagande skett med 497 414 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	4 379 400
Årets resultat, kr	-2 939 649
Reservation till underhållsfond, kr	-520 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	497 414
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 417 165

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 417 165
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 391 228	10 121 020
Övriga rörelseintäkter	Not 3	906 701	5 584 379
Summa Rörelseintäkter		11 297 929	15 705 399
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 651 225	-7 314 346
Övriga externa kostnader	Not 5	-469 451	-401 272
Personalkostnader	Not 6	-194 873	-174 324
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 245 440	-1 230 213
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-2 231 751	0
Summa Rörelsekostnader		-12 792 740	-9 120 155
Rörelseresultat		-1 494 811	6 585 244
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 364	7 453
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 447 203	-1 625 457
Summa Finansiella poster		-1 444 839	-1 618 005
Resultat efter finansiella poster		-2 939 649	4 967 240
Resultat före skatt		-2 939 649	4 967 240
Årets resultat		-2 939 649	4 967 240

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	42 471 463	40 607 366
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	3 046 389
Summa Materiella anläggningstillgångar		42 471 463	43 653 755

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

42 471 963 43 654 255

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		38 612	703 090
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 828 072	6 585 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	801 804	470 458
Summa Kortfristiga fordringar		4 668 488	7 759 203

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	2 141	1 341
Summa Kassa och bank		2 141	1 341

Summa Omsättningstillgångar

4 670 629 7 760 544

Summa Tillgångar

47 142 592 51 414 799

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	698 728	698 728
Fond för yttre underhåll	4 362 084	4 339 498
Summa Bundet eget kapital	5 060 811	5 038 225

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 356 814	-587 839
Årets resultat	-2 939 649	4 967 240
Summa Fritt eget kapital	1 417 165	4 379 400

Summa Eget kapital

6 477 976 **9 417 626**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	28 833 882	26 919 862
Summa Långfristiga skulder		28 833 882	26 919 862

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	9 780 600	11 784 620
Leverantörsskulder		540 787	1 768 732
Skatteskulder		2 819	53 393
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	127 520	121 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 379 009	1 348 581
Summa Kortfristiga skulder		11 830 734	15 077 311

Summa Skulder

40 664 616 **41 997 173**

Summa Eget kapital och skulder

47 142 592 **51 414 799**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 494 811	6 585 244
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 245 440	1 230 213
Utrangeringar	1 501 852	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 747 292	1 230 213
Erhållen ränta	2 364	7 453
Erlagd ränta	-1 445 478	-1 741 772
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-190 633	6 081 138
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	382 297	-503 095
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 244 281	316 085
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-861 984	-187 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 052 617	5 894 129
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 565 000	-1 580 500
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 565 000	-1 580 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-90 000	-90 312
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-90 000	-90 312
Årets kassaflöde	-2 707 617	4 223 317
Likvida medel vid årets början	6 460 851	2 237 534
Likvida medel vid årets slut	3 753 233	6 460 851

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.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

Beskattning

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.

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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).

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

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

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 243 382	8 641 908
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	215 850	107 730
	Hyror lokaler	887 381	934 858
	Hyror garage och parkeringsplatser	106 651	107 045
	Hyror förbrukningsbaserad	118 137	245 256
	Hyror övrigt	18 156	15 156
	Övriga primära intäkter	68 256	91 513
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 657 813	10 143 466
	Hysesbortfall	-266 585	-22 446
	<i>Summa</i>	-266 585	-22 446
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 391 228	10 121 020

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och ett basutbud av TV-kanaler.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	862 944	423 008
	Övriga sekundära intäkter	43 757	5 161 371
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	906 701	5 584 379

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 237 085	-1 223 307
	Snö och halk-bekämpning	-67 500	-100 910
	Reparationer	-962 035	-903 352
	Planerat underhåll	-497 414	-405 706
	Försäkringsskador	-1 302 154	-190 577
	El	-1 310 330	-1 250 234
	Uppvärmning	-974 051	-1 236 412
	Vatten	-464 713	-355 123
	Sophämtning	-322 519	-291 582
	Fastighetsförsäkring	-333 655	-256 658
	Kabel-TV och bredband	-235 557	-235 228
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-323 612	-324 210
	Tomträttsavgäld	-620 600	-539 486
	Övriga driftkostnader	0	-1 561
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 651 225	-7 314 346
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-12 281	-16 635
	Administrationskostnader	-110 163	-112 064
	Extern revision	-29 929	-23 750
	Konsultkostnader	-950	-50 000
	Medlemsavgifter	-48 960	-48 960
	Föreningsverksamhet	-35 431	-14 249
	Övriga förvaltningskostnader	-231 736	-135 614
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-469 451	-401 272
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-8 000	-8 000
	Övriga arvoden	-142 798	-129 200
	Löner och övriga ersättningar	-3 058	0
	Sociala avgifter	-41 017	-37 124
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-194 873	-174 324

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-1 501 852	0
	Nedskrivning av hyresfordran	-729 899	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-2 231 751	0
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 779	3 492
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	585	3 961
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 364	7 453
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 446 256	-1 624 748
	Övriga räntekostnader	-947	-709
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 447 203	-1 625 457

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	62 875 449	62 134 798
	Årets investeringar	4 611 389	740 651
	Årets försäljningar/utrangeringar	-3 035 683	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	64 451 155	62 875 449
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-22 268 083	-21 037 870
	Årets avskrivningar	-1 245 440	-1 230 213
	Omklassificeringar	1 533 832	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-21 979 691	-22 268 083
	<i>Utgående redovisat värde</i>	42 471 464	40 607 366
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	121 000 000	117 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 173 000	6 531 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	51 800 000	61 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 673 000	1 766 000
	<i>Summa</i>	179 646 000	186 297 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	39 595 700	39 595 700
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	39 595 700	39 595 700
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 046 389	2 206 540
	Årets investeringar	1 565 000	1 580 500
	Omklassificering till byggnad	-4 611 389	-740 651
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	3 046 389
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB 3 751 092 6 459 510

Övriga fordringar 76 980 126 145

Summa Övriga fordringar **3 828 072** **6 585 655****Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 801 804 470 458

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **801 804** **470 458****Not 15 Kassa och bank** **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Kassa 2 141 1 341

Summa Kassa och bank **2 141** **1 341****Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,53%	2026-09-30	8 100 000	0
Stadshypotek AB	3,85%	2026-12-01	1 680 600	90 000
Stadshypotek AB	3,06%	2028-03-30	11 784 620	0
Stadshypotek AB	3,79%	2027-03-30	17 049 262	0
			38 614 482	90 000

Långfristig del 28 833 882

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 9 780 600

Kortfristig del 9 780 600

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld 90 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 360 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till 0

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,72%

Finns swap-avtal Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,53%	2026-09-30	8 100 000	0
Stadshypotek AB	3,85%	2026-12-01	1 680 600	90 000
Stadshypotek AB	3,06%	2028-03-30	11 784 620	0
Stadshypotek AB	3,79%	2027-03-30	17 049 262	0
			38 614 482	90 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	9 780 600
Kortfristig del	9 780 600

Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	70 500	70 500
Inre fond	19 115	21 615
Övriga kortfristiga skulder	37 905	29 870
<i>Summa Övriga skulder</i>	127 520	121 985

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	908 136	850 290
Upplupna räntekostnader	68 371	66 646
Övriga upplupna kostnader	402 502	431 645
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 379 009	1 348 581

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen den 2026-04-17.

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 Bostadsrättsförening Taklisten i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Taklisten i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2025 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsd i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionsd 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 för LCE 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. 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 år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 från Kungsbron Borevision AB 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sebastian Lexander

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunilla Landin

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-04-17 kl. 21:05:47



Gunnar Lindgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 12:31:36



Stefan Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 18:01:25



Anne Sundberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 15:20:15



Peter Isander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 18:21:59



Eva Silverplats

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 11:43:00



Jenny Hannula

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 21:28:51



Gunilla Landin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 22:44:20



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 11:57:40



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-04-21 kl. 22:48:32



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 11:56:24



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.