



Årsredovisning 2025

HSB brf Takpannan i Linköping

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Takpannan i Linköping med säte i Linköping org.nr. 722000-1189 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Takpannan 1	1956-12-07	1960
Tenndosan 2	1956-12-07	1960

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
242	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 711
10	lokaler (hyresrätt)	0
105	garageplatser	1 164
82	p-platser	0
Totalt 439 objekt		16 875

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 94 st 2 rok, 111 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Elin Skarin	Ordförande
Christina Gustavsson	Ledamot
Mats Hirschman	Ledamot
Manuela Endrich	Ledamot
Thomas Gustafsson	Ledamot
Rickard Lundberg	Ledamot
Mathias Blomberg	Ledamot
Erik Buiten	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christina Gustavsson, Manuela Endrich, Elin Skarin och Erik Buiten.

Revisorer har varit Torsten Johansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Under året har det inte funnits någon valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-30.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-26.

Styrelsen har låtit byta ut gamla trädörrar med fönster i källarplanen mot nya säkrare dörrar i plåt.

Hanteringen av felanmälan flyttades från Dammfritt AB till HSB Östergötland och fastighetsjouren flyttades från OCAB till HSB Östergötland.

Styrelsen har låtit underhållspola samtliga stammar.

Styrelsen har undersökt och tagit fram förslag på lösningar för medlemmar som upplever problem med spolfunktionen på LinTec-toaletterna och meddelat detta via Styrelsen informerar.

Garage vars bottensocklar behövde renoveras, har åtgärdats.

En hjärtstartare har köpts in och installerats i föreningen i källargången mellan Skogslyckevegatan 40 och 42, dit alla i föreningen har tillgång med sin tagg.

Stolarna i föreningens KUL-hus har tvättats och renoverats för att få en förlängd livslängd.

Styrelsen har låtit åtgärda problem med fukt och ventilation i basturummet.

Styrelsen har låtit genomföra en översyn av vitvaror i föreningens tvättstugor och vidtagit åtgärder av byte där det varit nödvändigt.

Styrelsen har tillsammans med rörmokare och Hälsoskyddsmyndigheten rätt ut och hanterat de problem med varmvattnet som uppstod under våren 2025.

Undersökning av kapaciteten på föreningens laddstolpar är genomförd.

Styrelsen har sett över och genomfört lösningar så att föreningen uppnår de nya kraven för FNI (fastighetsnära insamling) inför 2027 i alla återvinningsrum.

Lekplatsbesiktning är genomförd och godkänd. Lekstugan och rutchkanan har dessutom blivit rengjorda och ommålade.

På grund av ny lagstiftning inom området kreditförmedling har styrelsen beslutat att ansluta sig till HSB finansstöd "Enkel" för att få fortsatt stöd i omsättning av lån och finansiell rådgivning.

Styrelsen har låtit ta bort all löst sittande betong på föreningens balkonger.

Styrelsen har låtit revidera bygglov för balkongerna i fastigheten Tenndosan 2 och har gjort en ny ansökan kompletterat med utlåtande från specialist på området, vilket har resulterat i ett godkänt bygglov.

Föreningen har givit ledningsrätt till Tekniska Verken för arbete med att anlägga nya fjärrvärmeledningar på föreningens mark.

Styrelsen beslutade att i sin helhet amortera av ett av föreningens två lån om cirka 9,65 MSEK.

Styrelsen har låtit ansluta föreningen till en tjänst för optimering av fjärrvärmerna i fastigheterna, där utplacering av mätstickor pågår.

Styrelsen har upphandlat företag som ska installera åtgärder mot förhöjda radonhalter.

Styrelsen har påbörjat undersökningar om behoven av dränering runt föreningens fastigheter.

Årtal	Åtgärd
2024	Det gemensamma brandskyddet är uppdaterat med fler brandsläckare, utrymningsskyltar och armatur samt rutiner för Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA). Egenkontroll brandskydd genomförd vid två tillfällen. Långtidsmätning av radon är gjord i fastigheten. Förnyring av diverse buskar samt jordförbättring i rabatterna. Omålning av utemöbler. Byte av leverantör för föreningens lås- och passersystem. Besiktning av lekplats. Besiktning av skyddsrum. 3-årsbesiktning av underhållsplan genomförd. Tvätt av garagegavlar. Digitalisering av köhanteringen för parkering- och garageplatser. Nya träningsmaskiner till gymmet.
2023	Nya entréportar i hela föreningen. Avgasare till fjärrvärmesystemet. Lagat en del garagegolv. Tilläggisolerat vindarna. Nya parkeringsplatser. Drivit projekt gällande balkongreovering som fortsätter under 2024. Ny förvaltare på plats från HSB. Nya leverantörer för inre & yttre skötsel av våra fastigheter. Nya leverantörer för felanmälan och jourärenden.
2022	-
2021	Upprustning av garageportar på fastighetsgaragen och byte av källardörrar 27 & 37.
2020	Målning av källar fönster och ny välkommande utemiljö vid Skogslyckegatan 26.
2019	Nya lägenheter byggt i nr 38-42 och solcellsanläggningar har installerats.
2018	Målning av återvinningsrum. Renovering av lokal Firren, nya KUL-huset.
2017	Ombyggnad av gamla scoutlokalen till gym, bastu och övernattningslokal. Fönsterbyte.
2016	Fönsterbyte påbörjat.

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

- **Renovera/bygga ut balkonger**
- **Justera hårdgjorda ytor så regnvatten styrs bort från fastigheterna och ner i dagvattenbrunnar**
- **Dränera runt fastigheterna**
- **Åtgärda fuktskador**
- **Måla socklar på fastighetens hus**
- **Motverka förhöjda radonvärden. Åtgärdas i etapper med start 2025.**
- **Utföra nödvändigt underhåll i skyddsrummen**

Medlemsinformation

Under året har 27 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 300 och under året har det tillkommit 34 och avgått 35 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 299.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	235	179	282	250	231
Skuldsättning, kr/kvm	721	740	935	953	118
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	775	794	1 004	1 023	1 201
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	157	151	147	142	139
Årsavgifter, kr/kvm	696	663	574	552	541
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	81	82	83
Totala intäkter, kr/kvm	700	664	660	624	604
Nettoomsättning, tkr	11 659	11 131	10 879	10 417	10 102
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 707	1 435	2 742	2 508	2 341
Soliditet, %	76	75	70	69	64

I årsavgifterna ingår värme, vatten och sophämtning. Hushållselen debiteras separat via individuell mätning och debitering (IMD).

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 030 371	0	0	1 030 371
Upplåtelseavgifter, kr	6 766 649	0	0	6 766 649
Underhållsfond, kr	6 663 608	0	-647 507	6 016 101
S:a bundet eget kapital, kr	14 460 628	0	-647 507	13 813 121
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	29 165 658	1 434 978	647 507	31 248 143
Årets resultat, kr	1 434 978	-1 434 978	1 725 134	1 725 134
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	30 600 636	0	2 372 641	32 973 277
S:a eget kapital, kr	45 061 264	0	1 725 134	46 786 398

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 245 000 kr samt ianspråktagande skett med 892 507 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	30 600 636
Årets resultat, kr	1 725 134
Reservation till underhållsfond, kr	-245 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	892 507
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	32 973 277

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	32 973 277

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	11 658 623	11 131 097
Övriga rörelseintäkter	Not 3	157 629	78 722
Summa Rörelseintäkter		11 816 251	11 209 819
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 223 294	-7 582 268
Övriga externa kostnader	Not 5	-272 562	-282 502
Personalkostnader	Not 6	-173 922	-206 207
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 360 499	-1 360 490
Summa Rörelsekostnader		-10 030 277	-9 431 468
Rörelseresultat		1 785 975	1 778 352
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		333 501	219 232
Räntekostnader och liknande resultatposter		-412 342	-562 606
Summa Finansiella poster		-78 841	-343 374
Resultat efter finansiella poster		1 707 134	1 434 978
Resultat före skatt		1 707 134	1 434 978
Skatter			
Övriga skatter		18 000	0
Summa Skatter		18 000	0
Årets resultat		1 725 134	1 434 978

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	43 391 423	44 658 605
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	126 792	220 109
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	43 700	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		43 561 915	44 878 714

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

43 562 415 44 879 214

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 938	23 523
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		0	8 697
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	13 795 704	3 454 151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	385 164	398 809
Summa Kortfristiga fordringar		14 182 806	3 885 180

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	4 000 000	11 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		4 000 000	11 500 000

Summa Omsättningstillgångar

18 182 806 15 385 180

Summa Tillgångar

61 745 221 60 264 394

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 797 020	7 797 020
Fond för yttre underhåll	6 016 101	6 663 608
Summa Bundet eget kapital	13 813 121	14 460 628

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	31 248 143	29 165 658
Årets resultat	1 725 134	1 434 978
Summa Fritt eget kapital	32 973 276	30 600 636

Summa Eget kapital

46 786 398 **45 061 264**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	12 180 080
Summa Långfristiga skulder		0	12 180 080

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		12 180 080	300 000
Leverantörsskulder		1 070 646	987 118
Skatteskulder	Not 16	72 309	51 670
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	627 031	675 911
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 008 757	1 008 351
Summa Kortfristiga skulder		14 958 823	3 023 050

Summa Skulder

14 958 823 **15 203 130**

Summa Eget kapital och skulder

61 745 221 **60 264 394**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 785 975	1 778 352
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 360 499	1 360 490
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 360 499	1 360 490
Erhållen ränta	355 402	188 359
Erlagd ränta	-413 820	-516 967
Betald inkomstskatt	18 000	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 106 056	2 810 234
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	25 586	266 696
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	57 171	-131 458
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	82 757	135 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 188 813	2 945 472
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-43 700	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-43 700	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-300 000	-3 300 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-3 300 000
Årets kassaflöde	2 845 113	-354 528
Likvida medel vid årets början	14 902 323	15 256 851
Likvida medel vid årets slut	17 747 436	14 902 323

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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	9 849 288	9 380 208
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	717 845	677 359
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	363 000	363 000
	Hyror lokaler	54 937	55 358
	Hyror garage och parkeringsplatser	512 913	515 201
	Hyror förbrukningsbaserad	7 983	7 259
	Hyror övrigt	229	0
	Övriga primära intäkter	152 428	132 712
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 658 623	11 131 097
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 658 623	11 131 097
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	157 629	78 722
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	157 629	78 722
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 994 533	-1 911 524
	Snö och halk-bekämpning	-79 706	-189 613
	Reparationer	-815 434	-632 258
	Planerat underhåll	-892 507	-222 679
	Försäkringsskador	0	-87 295
	El	-632 315	-644 931
	Uppvärmning	-1 603 241	-1 519 497
	Vatten	-420 467	-389 966
	Sophämtning	-426 111	-429 371
	Fastighetsförsäkring	-248 414	-232 021
	Kabel-TV och bredband	-432 588	-433 740
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-470 168	-441 290
	Övriga driftkostnader	-207 810	-448 084
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 223 294	-7 582 268

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-22 694	-30 113
	Administrationskostnader	-69 641	-90 373
	Extern revision	-24 625	-29 025
	Medlemsavgifter	-100 800	-96 800
	Föreningsverksamhet	-17 214	-21 752
	Övriga förvaltningskostnader	-37 588	-14 439
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-272 562	-282 502
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-97 120	-121 650
	Revisionsarvode	-6 000	-5 550
	Övriga arvoden	-32 920	-33 750
	Sociala avgifter	-37 882	-45 257
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-173 922	-206 207
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 267 182	-1 267 173
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-93 317	-93 317
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 360 499	-1 360 490

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	68 877 052	68 877 052
	Ingående anskaffningsvärde mark	616 800	616 800
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	69 493 852	69 493 852
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 835 247	-23 568 074
	Årets avskrivningar	-1 267 182	-1 267 173
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-26 102 429	-24 835 247
	Utgående redovisat värde	43 391 423	44 658 605
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	155 000 000	135 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 652 000	1 836 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	58 000 000	62 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 644 000	2 847 000
	Summa	218 296 000	201 683 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	23 780 000	23 780 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	23 780 000	23 780 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 048 392	1 048 392
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	1 048 392	1 048 392
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-828 283	-734 966
	Årets avskrivningar	-93 317	-93 317
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-921 600	-828 283
	Utgående redovisat värde	126 792	220 109
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	43 700	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	43 700	0

Not 11	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 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	13 747 436	3 402 323
	Övriga fordringar	48 268	51 828
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	13 795 704	3 454 151
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	20 347	42 248
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	364 817	356 561
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	385 164	398 809
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	4 000 000	11 500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	4 000 000	11 500 000

Not 15 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	3,53%	2026-01-30	9 659 080	100 000
Stadshypotek	2,67%	2026-10-30	2 521 000	200 000
			12 180 080	300 000
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			12 180 080	
Kortfristig del			12 180 080	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			300 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 200 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,35%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>				
Skatteskulder			72 309	51 670
<i>Summa Skatteskulder</i>			72 309	51 670

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>				
Momsskuld			6 050	3 992
Källskatt			0	23 625
Inre fond			611 349	634 788
Övriga kortfristiga skulder			9 632	13 506
<i>Summa Övriga skulder</i>			627 031	675 911

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
Förutbetalda hyror och avgifter			914 711	912 827
Upplupna räntekostnader			68 046	69 524
Övriga upplupna kostnader			26 000	26 000
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			1 008 757	1 008 351

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen: Linköping 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 Brf Takpannan i Linköping, org.nr. 722000-1189

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Takpannan i Linköping för räkenskapsåret 2025.

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 31/12 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Takpannan i Linköping för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Torsten Johansson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Takpannan i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576779669**

Elin Skarin

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 12:00:46



Erik Buiten

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 10:12:51



Mats Hirschman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 20:14:25



Mathias Blomberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 22:08:32



Manuela Endrich

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 16:18:26



Thomas Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 16:45:07



Christina Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 12:04:09



Rickard Lundberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 11:21:40



Torsten Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 11:59:44



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 15:44:02



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Takpannan i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577235633**

Torsten Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 11:57:02



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 15:43:42



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.