



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Taklisten i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Taklisten i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-2898 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-25.

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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	lokaler (hyresrätt)	734
148	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9495
48	p-platser	0
Totalt 206 objekt		10229

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.
Stefan Eriksson	Ordförande	2022-05-27	
Stefan Eriksson	Ledamot	2013-05-30	
Sebastian Danil Sanchez Alvarado	Ordförande	2020-09-10	2022-05-27
Sebastian Danil Sanchez Alvarado	Ledamot	2019-06-24	
Siegrid Dahlberg	Ledamot	2007-11-01	2022-11-15
Vahid Jafarpour	Ledamot	2016-05-12	2022-06-02
Tina Ramic	Ledamot	2022-05-27	
Lage Lind	Ledamot	2019-06-24	2022-05-27
Sin Vuu	Ledamot	2022-05-27	
Fidelie Christensen	Ledamot	2019-06-24	2022-04-23
Fei von Sivers	Ledamot	2021-06-08	2022-05-27
Amanda Virta	Ledamot	2022-05-27	2022-11-15
Julia Eriksson	Ledamot	2021-06-08	

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

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Siegrid Dahlberg, Stefan Eriksson, Sebastian Danil Sanchez Alvarado, Amanda Virta, Julia Eriksson.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

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

Valberedning har varit: Patrik Svensson (sammanställande), Lazaro Lopez samt Kamel Yadaden, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10. På stämman deltog 22 närvarande medlemmar och 2st fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-07.

Planerna för en fönsterrenovering 2022 påbörjat 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.

Föreningen har även fått energibidrag på ca 50% genom ett EU-projekt "NextGenerationEU"

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

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

Årtal	Ändamål
2022-2023	Fönsterbyte och luftåtervinning
2023	Byte av tvättmaskiner och torktumlare
2024-2025	Putsning av fasader
2024	Nya dörrpartier
2025	Nya vinds och källarförråd när och inredning
2026	Stamspolning
2027	Nya fläktaggregat
2028	Ny asfaltsbeläggning på föreningens asfalterade ytor
2028	OVK

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 181 och under året har det tillkommit 29 och avgått 30 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 180.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	164	48	213	177	175
Skuldsättning, kr/kvm	2 291	2 347	2 397	2 443	2 463
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	207	233	211	218	214
Driftskostnad, kr/kvm	613	737	512	536	536
Årsavgifter, kr/kvm	714	714	714	714	700
Totala intäkter, kr/kvm	787	797	736	739	742
Nettoomsättning, tkr	8 286	8 130	7 878	7 883	7 998
Resultat efter finansiella poster, tkr	371	-352	1 539	276	-221
Soliditet, %	17	17	18	14	13

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	301 855	0	0	301 855
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	396 872	0	0	396 872
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 094 418	0	-264 451	3 829 967
S:a bundet eget kapital, kr	4 793 145	0	-264 451	4 528 694
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 073 288	-351 884	264 451	985 855
Årets resultat, kr	-351 884	351 884	370 526	370 526
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	721 404	0	634 977	1 356 381
S:a eget kapital, kr	5 514 549	0	370 526	5 885 075

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 433 000kr samt ianspråktagande skett med 697 451kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	721 404
Årets resultat, kr	370 526
Reservation till underhållsfond, kr	-433 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	697 451
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 356 381

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 356 381

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

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Taklisten i Stockholm

Org.nr: 702002-2898

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 285 807	8 130 265
Övriga rörelseintäkter	Not 2	204 190	443 030
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-6 385 752	-7 667 878
Övriga externa kostnader	Not 4	-145 453	-126 406
Planerat underhåll		-697 451	-194 962
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-169 483	-163 215
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-611 887	-646 149
Summa rörelsekostnader		-8 010 026	-8 798 609
Rörelseresultat		479 971	-225 314
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	6 319	3 606
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-115 764	-130 176
Summa finansiella poster		-109 445	-126 570
Årets resultat		370 526	-351 884

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	24 818 940	25 430 826
Pågående nyanläggningar	Not 9	2 139 722	0
		<u>26 958 661</u>	<u>25 430 827</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 959 161</u>	<u>25 431 327</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		57 428	162 014
Avräkningskonto HSB Stockholm		6 796 967	4 629 601
Placeringskonto HSB Stockholm		936 141	932 917
Övriga fordringar	Not 11	12 801	12 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	628 612	463 982
		<u>8 431 948</u>	<u>6 201 290</u>
Kassa och bank	Not 13	4 309	1 648
Summa omsättningstillgångar		<u>8 436 257</u>	<u>6 202 938</u>
Summa tillgångar		<u>35 395 419</u>	<u>31 634 265</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	301 855	301 855
Upplåtelseavgifter	396 873	396 873
Yttre underhållsfond	3 829 967	4 094 418
	<u>4 528 694</u>	<u>4 793 145</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	985 855	1 073 288
Årets resultat	370 526	-351 884
	<u>1 356 381</u>	<u>721 404</u>
Summa eget kapital	<u>5 885 076</u>	<u>5 514 549</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 0	21 580 194
	0	<u>21 580 194</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 23 530 794	2 524 600
Leverantörsskulder	893 353	437 334
Skatteskulder	56 663	18 600
Fond för inre underhåll	21 615	21 615
Övriga skulder	Not 16 3 718 548	80 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 1 289 370	1 456 569
	<u>29 510 343</u>	<u>4 539 521</u>
Summa skulder	29 510 343	26 119 715
Summa eget kapital och skulder	<u>35 395 419</u>	<u>31 634 265</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	370 526	-351 884
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	611 887	646 149
Kassaflöde från löpande verksamhet	982 413	294 265
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-60 068	43 047
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	3 964 628	271 879
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 886 973	609 191
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 139 722	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 139 722	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-574 000	-506 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-574 000	-506 800
Årets kassaflöde	2 173 251	102 391
Likvida medel vid årets början	5 564 165	5 461 774
Likvida medel vid årets slut	7 737 417	5 564 165

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,4% av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 5 942 601 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 777 744	6 777 744
Individuell mätning el	377 900	356 911
Individuell mätning vatten	31 620	30 756
Hyror	1 050 054	1 010 702
Övriga intäkter	80 217	49 071
Bruttoomsättning	8 317 535	8 225 184
Avgifts- och hyresbortfall	-31 728	-94 919
	8 285 807	8 130 265
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	204 190	443 030
	204 190	443 030
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	596 575	590 465
Reparationer	1 324 721	2 382 889
El	841 527	888 990
Uppvärmning	1 405 371	1 625 853
Vatten	289 149	266 541
Sophämtning	212 591	196 601
Fastighetsförsäkring	171 677	160 446
Kabel-TV och bredband	76 491	65 525
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	307 782	265 352
Förvaltningsarvoden	557 732	623 218
Tomträttsavgäld	538 815	535 100
Övriga driftkostnader	63 321	66 897
	6 385 752	7 667 878
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	4 247	16 262
Administrationskostnader	77 153	46 914
Extern revision	17 574	16 750
Medlemsavgifter	46 480	46 480
	145 453	126 406
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	117 800	110 797
Revisionsarvode	8 000	8 000
Övriga arvoden	8 000	11 300
Sociala avgifter	35 683	33 118
	169 483	163 215
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 761	2 114
Ränteintäkter HSB placeringskonto	3 224	932
Övriga ränteintäkter	334	560
	6 319	3 606
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	115 041	129 976
Övriga räntekostnader	723	200
	115 764	130 176

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	46 387 964	46 387 964
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 387 964	46 387 964
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-20 957 137	-20 310 988
Årets avskrivningar	-611 887	-646 149
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 569 024	-20 957 137
Utgående bokfört värde	24 818 940	25 430 826
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	117 000 000	90 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 531 000	3 108 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	61 000 000	56 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 766 000	1 834 000
Summa taxeringsvärde	186 297 000	151 342 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	2 139 722	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 139 722	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	12 801	12 777
	12 801	12 777
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	628 612	463 982
	628 612	463 982

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

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 13	Kassa och bank					
	Handkassa	4 309	1 648			
		4 309	1 648			
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SEB	43600605	0,46%	2023-08-28	17 349 262	300 000
	Stadshypotek AB	353060	0,50%	2023-03-30	3 655 620	0
	Stadshypotek AB	353062	0,50%	2023-03-30	575 312	184 000
	Stadshypotek AB	540705	3,71%	2023-12-01	1 950 600	90 000
					23 530 794	574 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					20 660 794
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				31 541 700	31 541 700
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld, lån som omsätts under nästa år				22 956 794	1 950 600
	Kortfristig del av långfristig skuld, amortering				574 000	574 000
					23 530 794	2 524 600
Not 16	Övriga skulder					
	Depositioner				70 500	70 500
	Momsskuld				32 343	6 317
	Övriga kortfristiga skulder				3 615 705	3 987
					3 718 548	80 804
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				6 273	1 059
	Förutbetalda hyror och avgifter				674 867	809 263
	Övriga upplupna kostnader				608 230	646 247
					1 289 370	1 456 569

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Tina Ramic

.....
Julia Eriksson

.....
Sebastian Danilo Sanchez Alvarac

.....
Sin Vuu

.....
Stefan Eriksson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Gunilla Landin

.....
Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 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 2022.

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 2022 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 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 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. 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 Brf Taklisten i Stockholm för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunilla Landin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Taklisten i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN ERIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-02-20 kl. 15:19:02



JULIA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 09:55:05



SEBASTIAN DANILO SANCHEZ

ALVARADO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 22:48:41



TINA RAMIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-07 kl. 23:48:19



SIN VUU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-25 kl. 22:39:39



GUNILLA LANDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 15:26:02



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 15:43:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Taklisten i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUNILLA LANDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 15:21:45



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 15:44:25



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 föreningsstämmans 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.