



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Takpannan i Linköping

MEDLEM I 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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktabostadsrättsförening) 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
242	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 711
105	garageplatser	1 164
10	lokaler (hyresrätt)	0
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	Fr.o.m.	T.o.m.
Anton Goldéus	Ordförande	2023-06-27	2024-06-16
Elin Skarin	Ordförande	2024-06-16	
Elin Skarin	Ledamot	2023-06-27	
Christina Gustavsson	Ledamot	2018-08-25	
Inger Andersson	Ledamot	2022-08-23	2024-06-16
Mohamed Mounaou Omri	Ledamot	2023-06-27	2024-06-16
Mats Hirschman	Ledamot	2022-11-07	
Manuela Endrich	Ledamot	2024-06-16	
Rickard Lundberg	Ledamot	2024-06-16	
Mathias Blomberg	Ledamot	2023-06-27	
Erik Buiten	Ledamot	2024-06-16	
Thomas Gustafsson	Suppleant	2024-10-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elin Skarin och Mathias Blomberg.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christina Gustavsson, Inger Andersson, Manuela Endrich, Anton Goldéus, Elin Skarin, Mathias Blomberg och Erik Buiten.

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

Valberedning har varit: Johan Borgenvall (sammankallande), samt Henriette Olsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

I årsavgiften ingår även individuell uppmätt förbrukning av el. Föreningen har tecknat gemensamt avtal för bredband och tv.

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.

Det gemensamma brandskyddet är uppdaterat med fler brandsläckare och utrymningsskyltar samt armatur. Radonmätning i fastigheten gjord. Föryngring 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. SBA - Egenkontroll brandskydd genomförd vid två tillfällen. Tvätt av garagegavlar. Digitalisering av köhanteringen för parkering- och garageplatser. Nya träningsmaskiner till gymmet. Säkrare källardörrar i plåt är beställda. Fortsatt arbete med projektet gällande balkongrenoveringarna, vilket även fortsätter under 2025.

Årtal	Åtgärd
2023	Nya entréportar i hela föreningen. Avgasare till fjärrvärmesystemet. Lagat en del garagegolv. Tilläggsisolerat vindarna. Nya parkeringsplatser. Drivit projekt gällande balkongrenovering 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
- Rengöra och måla om byggnader i lekplatsen
- Motverka förhöjda radonvärden. Åtgärdas i etapper med start 2025.
- Utföra nödvändigt underhåll i skyddsrummen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 305 och under året har det tillkommit 19 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 300.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	179	282	250	231	233
Skuldsättning, kr/kvm	740	935	953	118	1 140
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	794	1 004	1 023	1 201	1 225
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	151	147	142	139	128
Årsavgifter, kr/kvm	663	574	552	541	541
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	81	82	83	87
Totala intäkter, kr/kvm	664	660	624	604	579
Nettoomsättning, tkr	11 131	10 879	10 417	10 102	9 722
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 435	2 742	2 508	2 341	1 836
Soliditet, %	75	70	69	64	62

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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. I nyckeltalet för 2024 ingår även årsavgift för individuell förbrukning av bredband och tv samt individuell uppmätt förbrukning av el, därav är nyckeltalet för året högre än tidigare år.

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.

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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	6 766 649	0	0	6 766 649
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 608 287	0	55 321	6 663 608
S:a bundet eget kapital, kr	14 405 307	0	55 321	14 460 628
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	26 478 801	2 742 178	-55 321	29 165 658
Årets resultat, kr	2 742 178	-2 742 178	1 434 978	1 434 978
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	29 220 979	0	1 379 657	30 600 636
S:a eget kapital, kr	43 626 286	0	1 434 978	45 061 264

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 278 000 kr samt ianspråktagande skett med 222 679 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	29 220 979
Årets resultat, kr	1 434 978
Reservation till underhållsfond, kr	-278 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	222 679
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	30 600 636

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	30 600 636

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 131 097	10 863 533
Övriga rörelseintäkter	Not 3	78 722	283 163
Summa Rörelseintäkter		11 209 819	11 146 696
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 582 268	-6 811 275
Övriga externa kostnader	Not 5	-282 502	-206 407
Personalkostnader	Not 6	-206 207	-270 537
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 360 490	-1 286 177
Summa Rörelsekostnader		-9 431 468	-8 574 395
Rörelseresultat		1 778 352	2 572 301
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		219 232	342 657
Räntekostnader och liknande resultatposter		-562 606	-172 780
Summa Finansiella poster		-343 374	169 877
Resultat efter finansiella poster		1 434 978	2 742 178
Resultat före skatt		1 434 978	2 742 178
Årets resultat		1 434 978	2 742 178

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	44 658 605	45 925 778
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	220 108	313 426
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		44 878 714	46 239 204
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		44 879 214	46 239 704

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		23 523	4 045
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		8 697	37 105
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 454 151	12 081 641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	398 809	352 740
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 885 180	12 475 531
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	11 500 000	3 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		11 500 000	3 500 000
Summa Omsättningstillgångar		15 385 180	15 975 531
Summa Tillgångar		60 264 394	62 215 235



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 797 020	7 797 020
Fond för yttre underhåll	6 663 608	6 608 287
Summa Bundet eget kapital	14 460 628	14 405 307

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	29 165 658	26 478 801
Årets resultat	1 434 978	2 742 178
Summa Fritt eget kapital	30 600 636	29 220 979

Summa Eget kapital	45 061 264	43 626 286
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 180 080	0
Summa Långfristiga skulder		12 180 080	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		300 000	15 780 080
Leverantörsskulder		987 118	1 124 848
Skatteskulder	Not 15	51 670	41 748
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	675 911	716 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 008 351	926 098
Summa Kortfristiga skulder		3 023 050	18 588 949

Summa Skulder		15 203 130	18 588 949
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		60 264 394	62 215 235
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 778 352	2 572 301
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 360 490	1 286 177
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 360 490	1 286 177
Erhållen ränta	188 359	359 865
Erlagd ränta	-516 967	-170 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 810 234	4 047 446
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	266 696	-272 437
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-131 458	132 143
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	135 238	-140 294
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 945 472	3 907 152
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-3 729 079
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-3 729 079
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 300 000	-300 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 300 000	-300 000
Årets kassaflöde	-354 528	-121 927
Likvida medel vid årets början	15 256 851	15 378 778
Likvida medel vid årets slut	14 902 323	15 256 851



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.

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avvikelser kan förekomma avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskriften årsredovisning 2023.

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:	00-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10-20 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 380 208	9 019 824
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	677 359	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	363 000	0
	Hyror lokaler	55 358	56 295
	Hyror garage och parkeringsplatser	515 201	510 337
	Hyror förbrukningsbaserad	7 259	754 286
	Hyror informationsöverföring	0	363 000
	Övriga primära intäkter	132 712	159 791
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 131 097	10 863 533
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 131 097	10 863 533
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	78 722	283 163
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	78 722	283 163
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 260 950	-1 037 802
	Snö och halk-bekämpning	-189 613	-97 500
	Reparationer	-632 258	-297 292
	Planerat underhåll	-222 679	-734 878
	Försäkringsskador	-87 295	0
	EI	-644 931	-686 982
	Uppvärmning	-1 519 497	-1 456 239
	Vatten	-389 966	-334 490
	Sophämtning	-429 371	-378 576
	Fastighetsförsäkring	-232 021	-210 874
	Kabel-TV och bredband	-433 740	-451 658
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-441 290	-431 368
	Förvaltningsavtalskostnader	-650 575	-330 955
	Övriga driftkostnader	-448 084	-362 662
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 582 268	-6 811 275

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-30 113	-21 614
	Administrationskostnader	-90 373	-46 206
	Extern revision	-29 025	-22 000
	Medlemsavgifter	-96 800	-96 800
	Föreningsverksamhet	-21 752	-8 102
	Övriga förvaltningskostnader	-14 439	-11 685
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-282 502	-206 407
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-121 650	-92 750
	Revisionsarvode	-5 550	-5 000
	Övriga arvoden	-33 750	-110 525
	Sociala avgifter	-45 257	-59 862
	Övriga personalkostnader	0	-2 400
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-206 207	-270 537
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 267 173	-1 196 934
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-93 317	-89 243
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 360 490	-1 286 177

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	68 877 052	65 057 973
	Ingående anskaffningsvärde mark	616 800	616 800
	Årets investeringar	0	3 819 079
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	69 493 852	69 493 852
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 568 074	-22 371 140
	Årets avskrivningar	-1 267 173	-1 196 934
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-24 835 247	-23 568 074
	<i>Utgående redovisat värde</i>	44 658 605	45 925 778
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	135 000 000	135 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 836 000	1 836 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	62 000 000	62 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 847 000	2 847 000
	<i>Summa</i>	201 683 000	201 683 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	23 780 000	23 780 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	23 780 000	23 780 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 048 392	987 279
	Årets investeringar	0	61 112
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 048 392	1 048 392
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-734 966	-645 723
	Årets avskrivningar	-93 317	-89 243
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-828 283	-734 966
	<i>Utgående redovisat värde</i>	220 108	313 426
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

3 402 323

11 756 851

Övriga fordringar

51 828

324 790

*Summa Övriga fordringar***3 454 151****12 081 641**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

42 248

11 375

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

356 561

341 365

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***398 809****352 740**

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

11 500 000

3 500 000

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***11 500 000****3 500 000**

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Stadshypotek

2,67%

2026-10-30

2 721 000

200 000

Stadshypotek

3,56%

2026-01-30

9 759 080

100 000

12 480 080**300 000**

Långfristig del

12 180 080

Nästa års amortering av långfristig skuld

300 000

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Kortfristig del

300 000

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

3,36%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder

51 670

41 748

*Summa Skatteskulder***51 670****41 748**

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	3 992	5 409
	Källskatt	23 625	23 506
	Inre fond	634 788	643 592
	Övriga kortfristiga skulder	13 506	43 668
	<i>Summa Övriga skulder</i>	675 911	716 175
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	912 827	879 613
	Upplupna räntekostnader	69 524	23 885
	Övriga upplupna kostnader	26 000	22 600
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 008 351	926 098

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 2024.

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 2024 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. 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 Takpinnan i Linköping för räkenskapsåret 2024 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 revisorssed 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 provar 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.

Linköping

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Torsten Johansson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Takpannan i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ELIN SKARIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 11:11:17



ERIK BUITEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 11:37:22



MATS HIRSCHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 21:59:12



MATHIAS BLOMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 11:17:00



MANUELA ENDRICH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 13:08:09



CHRISTINA GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 16:56:18



RICKARD LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 11:17:01



TORSTEN JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 17:34:45



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 15:48:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Takpannan i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TORSTEN JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 18:19:12



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 15:48:31



HSB – där möjligheterna bor

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.