



# **HSB BRF TAKLISTEN ÅRSREDOVISNING 2020 (Innehåller kallelse)**



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

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

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

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

# **KALLELSE**

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

**Tid: torsdag den 27 maj 2021, klockan 18.30**

**Plats: Astrakangatan 4, utomhus, Hässelby gård**

Övrig information: Juice, vatten och frukt serveras

## **Förslag på dagordning:**

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordföranden vid stämman
3. Anmälan om ordförandes val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fastställande av dagordning
6. Val av 2 personer som jämte stämмоordföranden justera protokollet samt rösträkna
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens resultat i enlighet med resultat och balansräkning
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Val av valberedning
17. Val av representanter till HSB distriktsstämma
18. Motioner
19. Övriga anmälda ärenden.
20. Avslutning

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

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

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

**VÄLKOMNA**

**Styrelsen**

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





Org Nr: 702002-2898

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Taklisten i Stockholm

Org.nr: 702002-2898

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening *Taklisten* i Stockholm får härmed avge följande redovisning för föreningens verksamhet under perioden 2020-01-01 – 2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastigheten bildades formellt 1954 men inflyttning skedde först under 1956.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Fritrappan 1, Taklisten 2 och Lönndörren 2. Marken är upplåten med tomträtt som sträcker sig till 2024.

Föreningens 148 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Dessutom finns 8 lokaler av varierande storlek i våra 3 hus.

## MEDLEMMAR

Förutom HSB Stockholm och HSB Stockholms styrelseledamöter har föreningen 181 medlemmar varav ingår 33 samägande medlemmar.

Under året 2020 har 15 lägenhetsöverlåtelse skett.

## STYRELSE

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning.

Sebastian Sanchez	ordförande, ekonomiskt ansvarig
Stefan Eriksson	vice ordförande, ekonomiskt ansvarig
Fidelie Christensen	ordinarie ledamot, sekreterare, medlemslägenheten
Siegrid Dahlberg	ordinarie ledamot, studieansvarig, markansvarig
Jonatan Pipping	ordinarie ledamot, fastighetsunderhåll, medlemslägenheten
Lage Lind	ordinarie ledamot, Webbmaster, informationsansvar, markansvar
Vahid Jafarpour	ledamot utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämman är ledamöterna: Siegrid Dahlberg, Stefan Eriksson, Sebastian Sanchez, Lage Lind,



## **FIRMATECKNARE**

Föreningens firma har tecknats av Stefan Eriksson, Sebastian Sanchez, Siegrid Dahlberg och Lage Lind två i förening.

## **REVISORER**

Föreningsvalda revisorn har varit Gunilla Landin med Carina Pettersson som suppleant. Extern revision har utförts av BoRevision AB.

## **VALBEREDNING**

På årsstämman 2020 så valdes till valberedning Johan Eriksson (sammankallande), och Patrik Svensson.

## **OMBUD TILL DISTRIKTSSTÄMMAN**

Föreningens ombud vid distriktsstämman för HSB Stockholms distrikt Västerort har varit ordinarie ombud:

Fidelie Christensen  
Suppleanter Jonatan Pipping, Lage Lind

## **SAMMANTRÄDEN**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16, 17 medlemmar antecknades på närvarolistan, och inga fullmakter inlämnades. Totalt 17 röstberättigade.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 st ordinarie sammanträden, och 1st konstituerande möte. Samtliga är protokollförda.

## **FÖRVALTNING OCH FASTIGHETSSKÖTSEL**

Föreningen har ej haft några anställda, då fastighetsskötsel och förvaltning har skötts av HSB Stockholm.

## **LÖNER OCH ARVODEN**

Arvoden och ersättningar till styrelsen m.fl. framgår av resultaträkningen.

12



## ÅRSavgifter och Hyror

Styrelsen beslöt under budgetarbetet inför 2021 att månadsavgifterna ej behöver höjas.

## Studier och Fritidsverksamhet

Styrelseledamöterna har fortlöpande deltagit i styrelsekurser och även besökt de korta informationsmöten och utbildningsaktiviteter som anordnats av HSB Stockholm eller dess distrikt.

Vårstädning uteblev på grund av Covid-19.

## Driftkostnader

Driftkostnaderna har uppgått till 5 322 695 kr. De olika förändringarna uppåt och nedåt framgår av resultaträkningen.

## Genomförda Projekt

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken uppdateras med jämna mellanrum, senaste uppdatering hösten 2017. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering och i anspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen finns i digital form på HSB webben vilket underlättar för styrelsens arbete med planen.

Förutom de löpande reparationerna har vi under de senaste 6 åren anlagt nytt ytskikt på taken, installerat elektroniskt passersystem (Aptus) och renoverat en gästlägenhet som medlemmarna kan inkvartera sina gäster i vid behov.

## Vad har hänt under 2020?

2020 har varit ett lugnt år på renovering/projektfronten pga Covid-19 pandemin.

Hässelby torg 2 Safe Team (F.D Vällingby Lås) gamla lokaler har fått en ny hyresgäst som flyttade in under året. Hyresgästen kommer att öppna en mataffär med mat från olika delar av världen.

På hösten 2019 har samtal med olika leverantörer av bredband hållits och valet hamnade till slut på Ownit som hade en bra prisvärd lösning på snabbt fiber. Under tidig vår 2020 kopplade Ownit in sig på vårt fibernät och har fungerat som utlovat.

Planering inför en stamspolning 2021 har påbörjats under hösten 2020 då flertalet medlemmar haft problem med stopp i avloppet.

/Styrelsen brf Taklisten





## **FRAMTIDA UNDERHÅLL**

Under 2021 planeras att asfaltera p-platserna. Vidare kommer förslag och offerter tas in på åtgärder med ventilationen i husen samt en OVK. Närmaste stora post i underhållsplanen är fasadmålning/behandling.

## **BREDBAND, TELEFONI OCH KABELTV**

Föreningen slöt 2010-01-20 ett 10-års avtal med Telia, om installation av Fiber LAN i föreningen. Detta avtal ger Telia ensamrätt i föreningens fastighetsnät i tio år. Telia kan leverera bredband, IP-telefoni samt IP-Tv i detta fastighetsnät. Det är upp till varje medlem som vill använda sig av Telias tjänster att sluta avtal med Telia.

Avtalet med Telia sades upp sommaren 2019 då styrelsen beslutade om att använda fibernätet som tillfaller föreningen efter 10 år till en gemensamhetslösning via Ownit.

Det finns även Comhem kabel-TV-nät i föreningen. I årsavgiften till föreningen ingår ett grundutbud som sänds analogt. Även Comhem kan erbjuda bredband, tv och telefoni och då genom kabel-TV-nätet.

För vanlig telefoni finns även det vanliga analoga telefonnätet att tillgå.

## **GEMENSAMHETSMÄTNING AV EL**

På en extrastämman 2010 så bestämdes att i föreningen införa gemensamhetsmätning av el. Det innebär att medlemmar inte längre ska sluta eget elavtal med en egen vald elleverantör. Istället blir varje medlem debiterad utav föreningen för sin faktiska elförbrukning. Att tänka på är att den el som förbrukas tillhör varje lägenhet och inte den enskilda medlemmen. Detta ställer då krav på säljaren vid försäljning av bostadsrätten att informera om detta. Säljare och köpare bör även komma överens om hur använd el fram till inflyttningsdatum ska skötas. Exempelvis så kan man notera aktuell mätarställning vid ut-/in-flyttning och göra avräkning vid nästa utskick av avgiftsavierna. I de fall där säljaren inte kommer överens med köparen om hur förbrukad el fram till avflyttning skall avräknas, så kan föreningen komma att vidarefakturera de kostnader som uppstår när köparen inte vill stå för säljarens elkostnader.

Elförbrukningen debiteras på den första avin i varje kvartalsutskick. Specificerad information om elförbrukningen står under Konsumtionsavgifter på "Hyres- och avgiftsavi från HSB brf Taklisten", längst ned på sidan.

## **UPPFÖLJNING AV FÖRRA ÅRETS MOTIONER**

Inga motioner lagda 2020.

u

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 878	7 883	7 998	8 296	7 762
Resultat efter finansiella poster	1 539	276	-221	966	-736
Soliditet %	18%	14%	13%	14%	11%

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	301 855	396 873	3 446 380	-93 690	275 803
Reservering till fond 2020			454 000	-454 000	
Ianspråktagande av fond 2020			0	0	
Balanserad i ny räkning				275 803	-275 803
Årets resultat					1 539 213
Belopp vid årets slut	301 855	396 873	3 900 380	-271 887	1 539 213

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	182 113
Årets resultat	1 539 213
Reservering till underhållsfond	-454 000
I anspråkstagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	1 267 326

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 267 326
-------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Bostadsrättsförening Taklisten i Stockholm**

		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	7 878 179	7 883 230
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-5 322 695	-5 518 901
Övriga externa kostnader	Not 3	-101 402	-128 587
Planerat underhåll		0	-897 465
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-160 157	-151 617
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-646 442	-646 442
Summa rörelsekostnader		-6 230 695	-7 343 012
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 647 484</b>	<b>540 218</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 818	2 538
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-111 089	-266 953
Summa finansiella poster		-108 271	-264 415
<b>Årets resultat</b>		<b>1 539 213</b>	<b>275 803</b>

A

**HSB Bostadsrättsförening Taklisten i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	26 076 976	26 723 417
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
		<u>26 076 976</u>	<u>26 723 417</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	1 362
		<u>500</u>	<u>1 362</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 077 476</u>	<u>26 724 779</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		101 156	27 641
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 527 792	3 125 522
Placeringskonto HSB Stockholm		931 985	931 051
Övriga fordringar	Not 10	39 645	38 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	541 019	558 601
		<u>6 141 596</u>	<u>4 681 564</u>
Kassa och bank	Not 12	1 998	2 817
Summa omsättningstillgångar		<u>6 143 594</u>	<u>4 684 381</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>32 221 070</u></b>	<b><u>31 409 160</u></b>

NA

**HSB Bostadsrättsförening Taklisten i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	301 855	301 855
Upplåtelseavgifter	396 873	396 873
Yttre underhållsfond	3 900 380	3 446 380
	<u>4 599 107</u>	<u>4 145 107</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-271 887	-93 690
Årets resultat	1 539 213	275 803
	<u>1 267 326</u>	<u>182 113</u>
Summa eget kapital	<u>5 866 433</u>	<u>4 327 220</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 17 649 262	24 698 594
	<u>17 649 262</u>	<u>24 698 594</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 6 962 332	394 800
Leverantörsskulder	344 679	726 622
Skatteskulder	14 160	6 464
Fond för inre underhåll	21 615	21 615
Övriga skulder	Not 15 106 354	9 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 256 235	1 224 461
	<u>8 705 374</u>	<u>2 383 346</u>
Summa skulder	26 354 636	27 081 940
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>32 221 070</u></b>	<b><u>31 409 160</u></b>

w



**HSB Bostadsrättsförening Taklisten i Stockholm**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 539 213	275 803
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	646 442	646 442
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 185 655</u>	<u>922 244</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-56 828	-141 072
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-245 503	147 009
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 883 323</u>	<u>928 181</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	862	-10
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>862</u>	<u>-10</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-481 800	-204 232
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-481 800</u>	<u>-204 232</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 402 385</b>	<b>723 938</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 059 390</b>	<b>3 335 451</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 461 774</b>	<b>4 059 390</b>

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





## HSB Bostadsrättsförening Taklisten i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.  
Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfalldagen.

#### 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 1 429 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 21,4 % 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.

**HSB Bostadsrättsförening Taklisten i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	6 777 744	6 777 744
Individuell mätning el	300 037	268 121
Individuell mätning vatten	26 604	5 085
Hyror	920 201	807 461
Övriga intäkter	106 706	89 642
Bruttoomsättning	<u>8 131 292</u>	<u>7 948 053</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-253 113</u>	<u>-64 823</u>
	<b>7 878 179</b>	<b>7 883 230</b>
<b>Not 2    Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	559 131	901 043
Reparationer	505 362	472 010
El	800 664	833 760
Uppvärmning	1 471 198	1 496 329
Vatten	219 272	209 664
Sophämtning	170 565	170 303
Fastighetsförsäkring	145 860	130 232
Kabel-TV och bredband	122 754	181 601
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	260 912	253 216
Förvaltningsarvoden	493 846	300 240
Tomträttsavgäld	535 100	535 100
Övriga driftkostnader	38 029	35 404
	<u>5 322 695</u>	<u>5 518 901</u>
<b>Not 3    Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 336	6 675
Administrationskostnader	29 126	46 016
Extern revision	16 250	14 750
Konsultkostnader	0	16 875
Medlemsavgifter	48 689	44 271
	<u>101 402</u>	<u>128 587</u>
<b>Not 4    Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	107 601	107 990
Revisionsarvode	8 000	8 000
Övriga arvoden	13 000	8 000
Sociala avgifter	31 556	27 627
	<u>160 157</u>	<u>151 617</u>
<b>Not 5    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 642	1 124
Ränteintäkter HSB placeringskonto	934	930
Övriga ränteintäkter	243	483
	<u>2 818</u>	<u>2 538</u>
<b>Not 6    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	110 939	267 134
Övriga räntekostnader	150	-181
	<u>111 089</u>	<u>266 953</u>

IX

**HSB Bostadsrättsförening Taklisten i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	46 387 964	46 387 964
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>46 387 964</b>	<b>46 387 964</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-19 664 547	-19 018 105
Årets avskrivningar	-646 442	-646 442
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 310 988</b>	<b>-19 664 547</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>26 076 976</b>	<b>26 723 417</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	90 000 000	90 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 108 000	3 108 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	56 400 000	56 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 834 000	1 834 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>151 342 000</b>	<b>151 342 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	245 773	245 773
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>245 773</b>	<b>245 773</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-245 773	-245 773
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-245 773</b>	<b>-245 773</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 362	1 351
Årets investeringar	-862	10
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>1 362</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	38 749	38 749
Övriga fordringar, Fonus	896	0
	<b>39 645</b>	<b>38 749</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	541 019	558 601
	<b>541 019</b>	<b>558 601</b>

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

**HSB Bostadsrättsförening Taklisten i Stockholm**

Noter		2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 12</b>	<b>Kassa och bank</b>		
	Handkassa	1 998	2 817
		<b>1 998</b>	<b>2 817</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SEB	43600605	0,46%	2023-08-28	17 949 262	300 000
Stadshypotek AB	144328	1,34%	2021-12-01	2 063 400	22 800
Stadshypotek AB	260948	0,45%	2021-03-30	3 655 620	0
Stadshypotek AB	260949	0,45%	2021-03-30	943 312	184 000
				24 611 594	506 800

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 22 077 594

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 17 649 262**

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 14 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld, lån som omsätts under nästa år	6 455 532	0
Kortfristig del av långfristig skuld, nästa års amorteringar	506 800	394 800
	<b>6 962 332</b>	<b>394 800</b>

**Not 15 Övriga skulder**

Depositioner	70 500	0
Momsskuld	34 177	9 384
Övriga kortfristiga skulder	1 677	0
	<b>106 354</b>	<b>9 384</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	2 743	5 357
Förutbetalda hyror och avgifter	811 109	796 059
Övriga upplupna kostnader	442 383	423 045
	<b>1 256 235</b>	<b>1 224 461</b>

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

**Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

N





## HSB Bostadsrättsförening Taklisten i Stockholm

**Noter**

**2020-12-31**

**2019-12-31**

Stockholm, den 13/4-2021

  
.....  
Fidelle Christensen

  
.....  
Jonatan Pipping

  
.....  
Lage Lind

  
.....  
Sebastian Danil Sanchez Alvarado

  
.....  
Siegrid Dahlberg

  
.....  
Stefan Eriksson

  
.....  
Vahid Jafarpour

Vår revisionsberättelse har 13-4-21 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 2020.

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 2020 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 Taklisten i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 den 13,4 2021



Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Gunilla Landin  
Av föreningen vald revisor

## **Valberedningens förslag till ordinarie föreningsstämma 2021-05-27**

### **Styrelseledamöter och suppleanter**

Ledamot	Siegrid Dahlberg	omval 1 år
Ledamot	Sebastian Sanchez	omval 1 år
Ledamot	Lage Lind	omval 2 år
Ledamot	Fidelie Christensen	kavrstår 1 år
Ledamot	Fei von Sivers	nyval 2 år

Ledamot utsedd av HSB   Vahid Jafarpour

### **Representanter till distriktsstämman**

Valberedningen föreslår att styrelsen får i uppdrag att inom sig föreslå representanter

### **Revisorer**

Internrevisor	Gunilla Landin	omval 1 år
Internrevisor (suppleant)	Carina Pettersson	omval 1 år

### **Valberedning**

Johan Eriksson  
Patrik Svensson



# Fullmakt föreningsstämma

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2021-01-01 tom 2021-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2021-12-31.

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

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**