

Årsredovisning 2023

HSB Bostadsrättsförening Fatet i Stockholm

702000-5539



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fatet i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1925-03-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1933-11-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-11 hos Bolagsverket. Föreningen förvärvade sin fastighet 1933-11-03.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fatet 8	-	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1949

Föreningen har 53 bostadsrätter om totalt 2 597 kvm och 2 lokaler om 146 kvm. Byggnadernas totalyta är 2743 kvm.

Styrelsens sammansättning

Clas Lindberg Odhner	Ordförande
Anna Lina Sofie Hellkvist	Styrelseledamot
Fredrik Moregård	Styrelseledamot
Gustav Wallinder	Styrelseledamot
Kim Johansson	Styrelseledamot
Louise Gunnarsson	Styrelseledamot

Valberedning

Elin Cederholm

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av Lina Hellkvist, Kim Johansson, Clas Lindberg Odhner och Fredrik Moregård.

Revisorer

Joakim Häll	Revisor	Borevision
William Lindström	Revisor	Borevision
Tord Schultz	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-20. Extrastämman avhandlade fastställande av balansräkning och resultaträkning för 2022.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Målning balkongräcken
- Slipning och lackning entrépartier
- Stamspolning

Planerade underhåll

- 2024 ● Underhåll/reparation fasad
- 2025 ● Målning av trapphus och handledare
- Målning av fotränna, skorsten, plåtdetaljer samt takplåt
- OVK Besiktning
- Stamspolning
- 2026 ● Tvättstuga
- 2027 ● Renovering fönster och fönsterdörrar
- 2028 ● Byte betonggolv balkonger
- Målning entrédörrar
- Slipning/lackning entrépartier
- Målning stuprör
- Stamspolning

Avtal med leverantörer

Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkring	Folksam
El	Jämtkraft
Förvaltningstjänster	Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året löpte lånevillkor för lån uppgående till cirka 7.7 miljoner kronor ut. Dessa lån har under året övergått till kortare löptid om tre månader.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 7%. Beslut om ytterligare höjning om 15% från 2024-01-01 togs under hösten.

Förändringar i avtal

Föreningen har under året sagt upp gruppavtal för TV-tjänster. Nytt avtal avses ej upphandlas.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 75 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 067	1 955	1 977	1 996
Resultat efter fin. poster	-356	-390	-171	-611
Soliditet (%)	0	0	1	6
Yttre fond	1 744	1 704	1 570	-
Taxeringsvärde	119 638	119 638	99 531	99 531
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	710	683	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,7	87,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 784	3 796	3 812	3 625
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 582	3 594	3 812	3 625
Sparande per kvm totalyta, kr	45	54	105	-235
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	33	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	186	167	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	23	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	241	223	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,86	0,85	-	-
Räntekänslighet (%)	5,33	5,56	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Föreningen strävar efter att förbättra resultatet genom ökade intäkter primärt genom höjda medlemsavgifter och aktiv hantering av kostnader.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	74	-	-	74
Upplåtelseavgifter	123	-	-	123
Fond, yttre underhåll	1 704	-	40	1 744
Balanserat resultat	-2 017	-390	-40	-2 447
Årets resultat	-390	390	-356	-356
Eget kapital	-505	0	-356	-861

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 447
Årets resultat	-356
Totalt	-2 802

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	156
Att från yttre fond i anspråk ta	-47
Balanseras i ny räkning	-2 911
	-2 802

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 067	1 955
Övriga rörelseintäkter	3	12	79
Summa rörelseintäkter		2 079	2 034
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 484	-1 708
Övriga externa kostnader	9	-150	-119
Personalkostnader	10	-103	-92
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-432	-421
Summa rörelsekostnader		-2 169	-2 341
RÖRELSERESULTAT		-90	-306
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-281	-84
Summa finansiella poster		-265	-83
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-356	-390
ÅRETS RESULTAT		-356	-390

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	8 543	8 975
Summa materiella anläggningstillgångar		8 543	8 975
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	1	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		1	1
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 544	8 975
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		31	8
Övriga fordringar	14	975	818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	153	131
Summa kortfristiga fordringar		1 159	957
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	17
Summa kassa och bank		0	17
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 159	973
SUMMA TILLGÅNGAR		9 703	9 949

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		197	197
Fond för yttre underhåll		1 744	1 704
Summa bundet eget kapital		1 941	1 902
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 447	-2 017
Årets resultat		-356	-390
Summa ansamlad förlust		-2 802	-2 407
SUMMA EGET KAPITAL		-861	-505
Avsättningar			
Avsättningar		0	25
Summa avsättningar		0	25
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	2 154
Övriga långfristiga skulder		36	36
Summa långfristiga skulder		36	2 191
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	9 826	7 704
Leverantörsskulder		245	140
Skatteskulder		9	14
Övriga kortfristiga skulder		0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	448	381
Summa kortfristiga skulder		10 527	8 239
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 703	9 949

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-90	-306
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	432	421
	341	115
Erhållen ränta	16	1
Erlagd ränta	-265	-85
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	93	31
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-66	-131
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	125	235
Kassaflöde från den löpande verksamheten	151	135
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-108
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-108
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-32	-42
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-32	-42
ÅRETS KASSAFLÖDE	119	-15
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	805	821
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	925	805

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fatet i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,3 - 10 %
Fastighetsförbättringar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 328	1 258
Hysesintäkter, lokaler	178	161
Kabel-TV/Bredband	74	74
El	0	-1
Värme	441	441
Övriga intäkter	45	23
Summa	2 067	1 955

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	0
Elprisstöd	12	0
Övriga intäkter	0	3
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	77
Summa	12	79

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	56	38
Besiktning och service	22	48
Städning	87	85
Trädgårdsarbete	5	0
Snöskottning	11	5
Övrigt	7	7
Summa	188	183

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	1	242
Bostäder VVS	14	13
Tvättstuga	17	0
Källarutrymmen	23	0
Dörrar och lås/porttele	13	0
VA	6	0
Ventilation	39	0
El	8	0
Tak	14	0
Fasader	2	0
Gård/markytor	0	11
Försäkringsärende/vattenskada	96	205
Summa	232	470

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
VA	47	0
Tak	0	13
Balkonger	0	103
Summa	47	116

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	60	89
Uppvärmning	511	458
Vatten	90	64
Sophämtning	63	73
Summa	725	685

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	54	47
Kabel-TV	11	10
Bredband	78	69
Övrigt	49	32
Fastighetsskatt	101	97
Summa	292	254

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	5	2
Övriga förvaltningskostnader	78	48
Juridiska kostnader	0	4
Revisionsarvoden	18	12
Ekonomisk förvaltning	50	53
Summa	150	119

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	79	72
Sociala avgifter	25	20
Summa	103	92

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	281	84
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	281	84

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 429	14 321
Årets inköp	0	108
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 429	14 429
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 454	-5 033
Årets avskrivning	-432	-421
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 886	-5 454
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 543	8 975
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>91</i>	<i>91</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 803	33 803
Taxeringsvärde mark	85 835	85 835
Summa	119 638	119 638

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Branschorganisation	1	1
Summa	1	1

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	45	29
Övriga fordringar	6	0
Nabo Klientmedelskonto	485	369
Borgo	439	420
Summa	975	818

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38	26
Fastighetsskötsel	15	14
Försäkringspremier	64	59
Räntor	0	3
Bredband	13	13
Förvaltning	23	17
Summa	153	131

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-02-02	4,55 %	5 886	5 886
Stadshypotek	2024-09-01	0,98 %	663	670
Stadshypotek	2024-03-01	4,69 %	1 808	1 817
Stadshypotek	2024-07-30	1,05 %	1 469	1 484
Summa			9 826	9 858
Varav kortfristig del			9 826	7 704

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 826 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	12
El	7	12
Uppvärmning	78	75
Utgiftsräntor	53	11
Vatten	15	14
Löner	71	71
Sociala avgifter	22	22
Förutbetalda avgifter/hyror	193	165
Summa	448	381

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 981	9 981
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	9 981	9 981

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen höjde medlemsavgiften 15% per 1/1 2024. Styrelsen utvärderar visst reparationsarbete av fastighetens fasad.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anna Lina Sofie Hellkvist
Styrelseledamot

Clas Lindberg Odhner
Ordförande

Fredrik Moregård
Styrelseledamot

Kim Johansson
Styrelseledamot

Louise Gunnarsson
Styrelseledamot

Jimmy Månström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Borevision
Joakim Häll
Revisor

Tord Schultz
Internrevisor