



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Fällan i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fällan i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716417-5445 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fällan 1	1981-07-01	1931

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäringen ingår istyrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	899
37	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2250
1	lägenheter (hyresrätt)	31
Totalt 46 objekt		3180

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 13 st 2 rok, 1 st 3 rok, 5 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Johan Häggblad	Ordförande	2011-06-20	
Sven Larsson	Ledamot	1982-06-16	
Bo Fristedt	Ledamot	2019-05-22	
Kerstin Wickström	Ledamot	1982-06-16	2022-06-06
Lars-Inge Arwidson	Ledamot	2020-06-02	
Oscar Carlsson	Ledamot	2021-06-14	
Anthony Cooks Jr	Ledamot	2020-06-02	
Carolina Pasqual Söderbaum	Suppleant	2019-05-02	2022-06-02
Johan Andersson	Suppleant	2021-06-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Häggblad, Sven Larsson, Oscar Carlsson och Johan Andersson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lars-Inge Arwidson, Johan Häggblad, Oscar Carlsson, Anthony Cooks Jr. av styrelsen eller två i föreningen av ovanstående firmatecknare.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Per Bolme vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Annika Liljemark (sammankallande) och Lukas Wilczek, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02. På stämman deltog 12 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Avgiften höjs 2023 med 12 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-29.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Stam (VA)- och elledningsbyte i lägenheterna samt stigarbyte gjordes 1995, fasadrenovering 1998, radonmätning 2004, balkongrenovering 2005 samt byte av utrustning i tvättstugan 2007 och 2009. Del av den ursprungliga vinden i form av två torkvindar har omvandlats till lägenhetsyta och förrådsyta, slutfördes 2006. Sju nya balkonger uppfördes mot gården 2005 och två 2009. Fjärravläsning av elmätare installerades 2007. Fastigheten energideklarerades 2008. OVK-besiktning av bostäder genomfördes 2009 och 2016. Bytet av radiatorer slutfördes under 2010. Målning av yttertak samt säkerhetsåtgärder kring skorstenar etc genomfördes 2011 och 2012. Under 2015 har hissens maskineri bytts ut och hisskorgen har kompletterats med nödtelefon och högtalare för våningsangivelser. En vattenskada i entrén reparerades under 2015. Under 2016 monterades

snörasskydd på tak som vetter mot Hornsgatan. Dessutom reparerades en vattenskada på bärande konstruktion i källaren. Hisskorgens ytskikt renoverades med ny ådringsmålning och soprummets ytskikt renoverades. Under 2017 färdigställdes en plan för ventilation av vissa hyreslokaler, i gatuplan och på plan 1. Projektet vilar tills vidare. Ett utrymme i källaren renoverades och iordningställes som styrelserum och arkiv för dokumentation och ritningar. Under 2018 renoverades ytskikt i allmänna utrymmen i källaren. I samband med att restaurangen totalrenoverades av en ny hyresgäst byttes gamla avloppsstammar som går genom restauranglokalen. Restaurangens glas-sektion mot Hornsgatan, som ägs av föreningen, byttes genom den nya hyresgästens försorg och på dennes räkning. En ny elkabel med högre kapacitet drogs från en knutpunkt i gatan. Elanslutningen till husets nät renoverades. Belysning i allmänna utrymmen byttes från halogen till LED-lampor. Några mindre fuktskador hos lokalhyresgäster reparerades och styrelserummet inreddes samt togs i bruk. Formell OVK i hyreslokaler genomfördes under 2018.

Under 2019 monterades en tryckstegringspump i källaren för att höja trycket i kall- och varmvattenledningar. Vattentrycket har varit mycket lågt på de övre våningsplanen.

Under 2020 utfördes få åtgärder. En större åtgärd var dock att renovera avloppsstammar i källaren efter misstanke om skador. Stammarna filmades varefter oanvända stammar proppades och de som används rengjordes och re-linades med epoxistrumpor. En brandskyddsbesiktning av allmänna utrymmen genomfördes 2019. Ett föreläggande om åtgärder erhöles. Brandskyddsåtgärder enligt föreläggandet genomfördes under 2020. Bland annat monterades brandsläckare och utrymningsskyltar, samt tätades rör genomföringar i väggar mellan brandceller. Ett avtal ingicks med en klottersaneringsfirma för att hålla fasaden mot Brännkyrkagatan fri från klotter. Fasaden målades och behandlades med klotterskyddande medel under 2020. Klottersaneringen har fungerat väl. Fastighetens skalskydd kommer förändras eftersom det vid flera tillfällen varit problem med obehöriga i entré och trapphus. En ytterligare knappsats för porttelefonen har monterats utanför den yttre porten. Den yttre dörren kan komma att låsas om problemen fortsätter med obehöriga. Miljöförvaltningen, Stockholm, besiktigade fastigheten under 2020 som en del i deras löpande arbete med fastighetsågartillsyn. Förelägganden erhöles och åtgärdades under 2020-21, bland annat VVC temperatur, energideklaration och en långtidsplan för underhåll.

Under 2021 har vi totalrenoverat ytskikt, el och armaturer i trapphus och entré. Vi har återställt kulörer och dekor till tidstypiskt sent 1920-tal/tidigt 1930-tal. I övrigt har vanligt löpande underhåll utförts och vi investerade i en omfattande underhållsplanering. Dessutom gjordes en energideklaration eftersom den tidigare hade löpt ut.

Under 2022 har vi utfört OVK och brandskyddssyn i bostäder samt åtgärdat spruckna stammar i anslutning till cafélokalen. Ytterligare skalskydd har införts samt förberedelse inför sortering av matavfall inför 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1995	Stam (VA)- och elledningsbyte i lägenheterna samt stigarbyte
1998	Fasadrenovering
2004	Radonmätning
2005	Balkongrenovering
2005	Sju nya balkonger uppfördes mot gården
2006	Ombyggnad vind till lägenhetsyta
2007	Byte av viss utrustning i tvättstuga
2007	Fjärravläsning av elmätare installerades
2008	Fastigheten energideklarerades
2009	Ytterligare byten av utrustning i tvättstuga
2009	Två nya balkonger uppfördes mot gården
2009	OVK-besiktning av bostäder genomfördes
2010	Bytet av radiatorer slutfördes under 2010
2011 - 2012	Målning av yttertak samt säkerhetsåtgärder kring skorstenar etc
2015	En vattenskada i entrén reparerades
2015	Hissens maskineri har bytts ut
2016	Snörasskydd monterades
2016	OVK-besiktning i bostäder
2016	Ytskiktsrenovering i hiss och soprum
2018	OVK i lokaler
2018	Renovering av källarutrymmen
2019	Tryckstegringspump installerades
2019	Brandskyddsbesiktning
2020	Renovering av avloppstammar i källare stammar rengjordes och re-linades
2020	Brandskyddsåtgärder, energideklaration, VVC justeringar
2021	Renovering av entré och trapphus
2022	OVK i bostäder, Åtgärdat sprucka stammar i cafélokal, utfört ytterligare skalskydd samt förberett inför sortering av matavfall

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

Årtal	Ändamål
2023 2026	Vi följer den nya underhållsplanen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och under året det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53,

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	178	164	281	114	124
Skuldsättning, kr/kvm	540	546	553	559	565
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	204	210	189	192	215
Driftskostnad, kr/kvm	568	558	515	616	572
Årsavgifter, kr/kvm	353	349	350	350	350
Totala intäkter, kr/kvm	762	752	808	740	706
Nettoomsättning, tkr	2 419	2 332	2 563	2 348	2 240
Resultat efter finansiella poster, tkr	282	263	403	-109	2
Soliditet, %	78	74	77	75	76

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 822 839	0	0	1 822 839
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 606 429	0	0	3 606 429
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 110 607	0	673 180	1 783 787
S:a bundet eget kapital, kr	6 539 875	0	673 180	7 213 055
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 013 143	262 563	-673 180	1 602 526
Årets resultat, kr	262 563	-262 563	281 713	281 713
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 275 706	0	-391 467	1 884 239
S:a eget kapital, kr	8 815 581	0	281 713	9 097 294

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 751 014 kr samt ianspråktagande skett med 77 834 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	2 275 706
Årets resultat, kr	281 713
Reservation till underhållsfond, kr	-751 014
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	77 834
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 884 239

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 884 239

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

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fällan i Stockholm

Org.nr: 716417-5445

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 418 838	2 332 195
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 648 437	-1 630 440
Övriga externa kostnader	Not 3	-104 152	-65 672
Planerat underhåll		-77 834	-92 978
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-54 885	-66 176
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-206 577	-182 444
Summa rörelsekostnader		-2 091 886	-2 037 712
Rörelseresultat		326 953	294 483
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 292	6 987
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-51 531	-38 907
Summa finansiella poster		-45 239	-31 920
Årets resultat		281 713	262 563

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	6 581 330	6 787 908
Pågående nyanläggningar	Not 8	43 750	0
		<u>6 625 080</u>	<u>6 787 908</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 625 580</u>	<u>6 788 408</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		23 489	41 368
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 660 285	3 568 636
Placeringskonto HSB Stockholm		1 243 658	1 239 374
Övriga fordringar	Not 10	45 068	456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	125 227	108 320
		<u>5 097 727</u>	<u>4 958 155</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 097 727</u>	<u>4 958 155</u>
Summa tillgångar		<u>11 723 307</u>	<u>11 746 562</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 822 839	1 822 839
Upplåtelseavgifter	3 606 429	3 606 429
Yttre underhållsfond	1 783 787	1 110 607
	<u>7 213 055</u>	<u>6 539 875</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 602 526	2 013 143
Årets resultat	281 713	262 563
	<u>1 884 239</u>	<u>2 275 706</u>
Summa eget kapital	<u>9 097 294</u>	<u>8 815 581</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 1 720 000	1 740 000
Leverantörsskulder	186 117	488 346
Skatteskulder	3 361	34 469
Fond för inre underhåll	172 095	164 968
Övriga skulder	Not 14 63 151	87 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 481 289	415 442
	<u>2 626 013</u>	<u>2 930 982</u>
Summa skulder	2 626 013	2 930 982
Summa eget kapital och skulder	<u>11 723 307</u>	<u>11 746 562</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	281 713	262 563
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	206 577	182 444
Kassaflöde från löpande verksamhet	488 291	445 007
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-43 640	101 944
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-284 968	444 660
Kassaflöde från löpande verksamhet	159 682	991 611
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-43 750	-636 610
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	56 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-43 750	-580 610
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-20 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-20 000	-20 000
Årets kassaflöde	95 932	391 001
Likvida medel vid årets början	4 808 011	4 417 010
Likvida medel vid årets slut	4 903 943	4 808 011

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,94 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

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

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

Inkomstskatt

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	794 378	784 871
Hyrer	1 505 199	1 465 092
Övriga intäkter	131 189	112 190
Bruttoomsättning	<u>2 430 766</u>	<u>2 362 153</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-4 800	-22 830
Avsatt till inre fond	<u>-7 128</u>	<u>-7 128</u>
	2 418 838	2 332 195
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	186 215	171 917
Reparationer	288 291	225 378
El	73 936	54 403
Uppvärmning	499 486	537 627
Vatten	76 797	71 101
Sophämtning	53 585	35 739
Fastighetsförsäkring	74 548	82 783
Kabel-TV och bredband	12 286	11 785
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	247 682	243 442
Förvaltningsarvoden	127 809	185 853
Övriga driftkostnader	<u>7 802</u>	<u>10 413</u>
	1 648 437	1 630 440
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 309	0
Administrationskostnader	14 400	20 811
Extern revision	10 873	10 268
Konsultkostnader	62 500	22 413
Medlemsavgifter	<u>14 070</u>	<u>12 180</u>
	104 152	65 672
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	42 000	48 300
Revisionsarvode	5 000	5 000
Sociala avgifter	<u>7 885</u>	<u>12 876</u>
	54 885	66 176
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 621	1 696
Ränteintäkter HSB placeringskonto	4 283	1 238
Övriga ränteintäkter	<u>388</u>	<u>4 052</u>
	6 292	6 987
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	49 933	38 502
Övriga räntekostnader	<u>1 598</u>	<u>405</u>
	51 531	38 907

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 7	Byggnader och mark				
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader		10 642 822	9 984 649		
Anskaffningsvärde mark		1 305 000	1 305 000		
Årets investeringar		0	658 173		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		11 947 822	11 947 822		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar		-5 159 914	-4 977 470		
Årets avskrivningar		-206 577	-182 444		
Utgående ackumulerade avskrivningar		-5 366 492	-5 159 914		
Utgående bokfört värde		6 581 330	6 787 908		
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder		29 000 000	22 400 000		
Taxeringsvärde byggnad - lokaler		4 396 000	6 400 000		
Taxeringsvärde mark - bostäder		74 000 000	49 000 000		
Taxeringsvärde mark - lokaler		14 600 000	12 400 000		
Summa taxeringsvärde		121 996 000	90 200 000		
Not 8	Pågående nyanläggningar och förskott				
Ingående anskaffningsvärde		0	21 563		
Årets investeringar		43 750	-21 563		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		43 750	0		
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav				
Ingående anskaffningsvärde		500	500		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		500	500		
Andel i HSB Stockholm		500	500		
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar				
Skattekonto		1 818	456		
Övriga fordringar		43 250	0		
		45 068	456		
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader		125 227	108 320		
		125 227	108 320		
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 12	Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	168417	4,45%	2023-02-17	1 720 000	20 000
				1 720 000	20 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					1 620 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0

Noter	2022-12-31	2021-12-31
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	4 295 200	4 295 200
Not 13 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	1 720 000	1 740 000
	1 720 000	1 740 000
Not 14 Övriga skulder		
Momsskuld	63 151	87 757
	63 151	87 757
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	7 396	4 572
Förutbetalda hyror och avgifter	260 037	215 482
Övriga upplupna kostnader	213 856	195 388
	481 289	415 442
Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		
Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut		
Årsavgiften höjs 12 %		

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Anthony Cooks Jr

Bo Fristedt

Johan Häggblad

Lars-Inge Arwidson

Oscar Carlsson

Sven Larsson

Vår revisionsberättelse är elektroniskt signerad av

Per Bolme

Agnes Milton

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fällan i Stockholm, org.nr. 716417-5445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fällan i Stockholm för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Fällan i Stockholm för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Agnes Milton
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Bolme
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

JOHAN HÄGGBLAD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 12:24:05



OSCAR CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 11:12:16



ANTHONY COOKS JR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 11:17:54



BO FRISTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 09:35:00



LARS-INGE ARWIDSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 14:59:09



SVEN LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 19:44:16



PER BOLME

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 22:56:18



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 09:24:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

PER BOLME

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 22:58:07



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 09:24:00



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 stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.