

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fatet i Stockholm

Org.nr: 702000-5539

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fatet i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Fatet 8 i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	53	2 597
Lokaler	2	146

Föreningens fastighet är byggd år 1923. Värdeår 1925.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Året har haft betydligt färre planerade underhållsåtgärder jämfört med tidigare år, då många stora och akuta åtgärder redan har genomförts. Ett antal projekt har utvärderats med beslut att inte gå vidare (se rubriken "övriga väsentliga händelser").

Underhållsåtgärder har omfattat byte av ett antal trasiga radiatorer, hantering av vattenläckor samt löpande mindre underhållsåtgärder.

Beslutade och upphandlade åtgärder som kommer genomföras i början av 2022: 1) målning av fasadens midjelist mot gatusidan, målning av balkongräcken, 2) renovering av entrépartierna på husets gatusida, 3) rensning av alla stuprör, 4) beskärning av murgrönan på innergården.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Fasader	Målning av fasadens midjelist mot gatusidan, målning av balkongräcken
2022	Fasader	Renovering av entrépartierna på husets gatusida
2022	VVS	Stampsplning och filmning
2022	Fasader	Lagning/delvis omputsning
2025	Invändigt	Målning trapphus och entréer
2026	Invändigt	Byte maskiner tvättstuga (utvärderas löpande)
2027	Fasader	Målning/renovering fönster, balkongdörrar, entrédörrar
2028	Fasader	Målning stuprör och entrédörrar innergård
2030	Tak	Byte takplåt
2037	VVS	Stambyte

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020		Byte av samtliga radiatorventiler och termostater i alla lägenheter samt stamreglerventiler där det behövs. Injustering av värmesystemet (justering av samtliga radiatorventiler)
2019		Byte av fjärrvärmecentral och installation av mer precis reglering med inomhusgivare
2019		Renovering alla fönster och balkongdörrar
2017		Byte av horisontella avloppsstammar
2013		Byte tegelpannor RBG 12
2012		Byte bl.a. värmväxlare och expansionskärl i undercentral
2010		Byte tvättmaskiner
2007		Byte termostatventiler värmesystem
2007		Omputsning fasad (ej alla)
1987		Stambyte
1980		Byte takplåt

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fatet i Stockholm

Övriga väsentliga händelser

Vi bytte ekonomisk förvaltare 2021-12-31 och använder nu Nabo som leverantör. Bytet genomfördes relativt smidigt och utan störningar i verksamheten.

Styrelsen utvärderade under början av året en omfattande renovering av trapphusen och entréerna, men beslutade att skjuta detta framåt i underhållsplanen då åtgärden inte är akut. Denna renovering kommer att genomföras när det finns bättre tid och engagemang att driva detta stora projekt.

Styrelsen har även utvärderat ombyggnad av relax-rummet till övernattningslägenhet, men beslutade att inte gå vidare då det var svårt att uppfylla vissa krav (brandskydd, ventilation).

En annan planerad åtgärd som styrelsen beslutade att inte genomföra är installation av värmeslingor i stuprören, då detta skulle vara en väldigt kostsam åtgärd.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02. Vid stämman deltog 17 medlemmar varav 17 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2021-01-01 - 2021-06-02 (stämmodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Erik Wennerstål	Ordförande
Johan Bodén	Drift och tekniskt ansvarig
Johan Sandqvist	Vice ordförande
Lars-Erik Alm	Ekonomiansvarig
André Winger	Kommunikationsansvarig
Matilda Yng	Sekreterare
Gustav Wallinder	Ledamot HSB
Richard Rebhan	Suppleant
Johan Lundström	Suppleant
Axelina Mellroth	Suppleant

Styrelsen har under 2021-06-02 (stämmodatum) - 2021-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Erik Wennerstål	Ordförande
Johan Bodén	Drift och tekniskt ansvarig
Johan Sandqvist	Vice ordförande
Lars-Erik Alm	Ekonomiansvarig
Kim Johansson	Sekreterare
Gustav Wallinder	Ledamot HSB
Richard Rebhan	Suppleant
Johan Lundström	Suppleant
Axelina Mellroth	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Erik Wennerstål, Johan Bodén, Johan Sandqvist, Lars-Erik Alm.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten (11 ordinarie och 1 konstituerande).

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Erik Wennerstål, Lars-Erik Alm, Johan Bodén och Johan Sandqvist. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Tord Schultz	Föreningsvald ordinarie
Joakim Häll	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Linda Gustavsson och Matilda Yng.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes i september 2021.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fatet i Stockholm

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningvävt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 69 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021. Under året har 10 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	99	144	158	135	144
Skuldsättning, kr/kvm	3 610	3 625	3 457	3 484	2 956
Räntekänslighet, %	8%	8%	8%	8%	6%
Energikostnad, kr/kvm	206	198	216	214	206
Driftskostnad, kr/kvm*	586	547	518	548	522
Årsavgifter, kr/kvm	484	484	484	484	484
Totala intäkter, kr/kvm*	721	728	710	706	708

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	1 977	1 996	1 947	1 935	1 939
Resultat efter finansiella poster i tkr	-171	-611	-642	-57	-52
Soliditet %	-1%	6%	11%	11%	13%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fatet i Stockholm

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrätts andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fatet i Stockholm

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		1 976 590
Rörelsekostnader	-	2 049 391
Finansiella poster	-	97 997
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		-170 799
Planerat underhåll	+	21 825
Avskrivningar och utrangeringar	+	421 200
Årets sparande		272 226
Årets sparande per kvm total yta		99

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 400	123 050	1 435 703	-966 544	-611 396
Reservering till fond 2021			156 000	-156 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-21 825	21 825	
Balanserad i ny räkning				-611 396	611 396
Årets resultat					-170 799
Belopp vid årets slut	74 400	123 050	1 569 878	-1 712 115	-170 799

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-1 577 940
Årets resultat	-170 799
Reservering till underhållsfond	-156 000
Ianspråktagande av underhållsfond	21 825
Summa till stämmans förfogande	-1 882 914

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-1 882 914
-------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 976 590	1 995 508
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 449 263	-1 338 721
Övriga externa kostnader	Not 3	-43 358	-70 904
Planerat underhåll		-21 825	-584 205
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-113 746	-90 511
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-421 200	-421 200
Summa rörelsekostnader		-2 049 391	-2 505 540
Rörelseresultat		-72 801	-510 032
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	572	525
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-98 569	-101 888
Summa finansiella poster		-97 997	-101 363
Årets resultat		-170 799	-611 396

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	9 287 751	9 708 951
		<u>9 287 751</u>	<u>9 708 951</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 288 251</u>	<u>9 709 451</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	41
Avräkningskonto HSB Stockholm		803 914	585 369
Placeringskonto HSB Stockholm		16 672	16 656
Övriga fordringar	Not 9	27 887	27 887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	8 830	254 820
		<u>857 303</u>	<u>884 772</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>857 303</u>	<u>884 772</u>
Summa tillgångar		<u>10 145 554</u>	<u>10 594 223</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	74 400	74 400
Upplåtelseavgifter	123 050	123 050
Yttre underhållsfond	1 569 878	1 435 703
	<u>1 767 328</u>	<u>1 633 153</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 712 115	-966 544
Årets resultat	-170 799	-611 396
	<u>-1 882 914</u>	<u>-1 577 940</u>
Summa eget kapital	<u>-115 586</u>	<u>55 213</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 3 971 618	9 899 624
	<u>3 971 618</u>	<u>9 899 624</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 5 928 006	41 708
Leverantörsskulder	90 207	177 994
Skatteskulder	8 629	8 474
Fond för inre underhåll	24 612	24 612
Övriga skulder	Not 13 36 477	36 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 201 590	350 120
	<u>6 289 522</u>	<u>639 386</u>
Summa skulder	10 261 140	10 539 010
Summa eget kapital och skulder	<u>10 145 554</u>	<u>10 594 223</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-170 799	-611 396
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	421 200	421 200
Kassaflöde från löpande verksamhet	250 401	-190 196
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	246 031	-121 774
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-236 162	-452 024
Kassaflöde från löpande verksamhet	260 270	-763 994
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-41 708	460 379
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-41 708	460 379
Årets kassaflöde	218 562	-303 615
Likvida medel vid årets början	602 024	905 639
Likvida medel vid årets slut	820 586	602 024

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 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 2,96% 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 1 459 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 257 504	1 257 504
Hyror	597 840	597 802
Bredband	73 500	73 500
Övriga intäkter	47 787	66 702
Bruttoomsättning	<u>1 976 631</u>	<u>1 995 508</u>
Hysesförluster	-41	0
	1 976 590	1 995 508
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	186 203	157 265
Reparationer	238 377	225 342
El	41 500	34 917
Uppvärmning	456 092	432 237
Vatten	67 599	76 418
Sophämtning	56 211	36 624
Fastighetsförsäkring	48 522	34 638
Kabel-TV och bredband	91 503	88 361
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	92 637	91 047
Förvaltningsarvoden	151 288	135 615
Övriga driftkostnader	19 331	26 258
	<u>1 449 263</u>	<u>1 338 721</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	2 000
Hyror och arrenden	0	555
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 169	18 332
Administrationskostnader	4 159	15 737
Extern revision	16 250	11 000
Konsultkostnader	0	1 500
Medlemsavgifter	21 780	21 780
	<u>43 358</u>	<u>70 904</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	75 509	71 400
Sociala avgifter	38 237	19 111
	<u>113 746</u>	<u>90 511</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	328	439
Ränteintäkter HSB placeringskonto	17	17
Övriga ränteintäkter	227	69
	<u>572</u>	<u>525</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	98 569	99 797
Övriga räntekostnader	0	2 091
	<u>98 569</u>	<u>101 888</u>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	14 229 731	14 229 731
Anskaffningsvärde mark	90 900	90 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 320 631	14 320 631
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-4 611 680	-4 190 480
Årets avskrivningar	-421 200	-421 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 032 880	-4 611 680
Utgående bokfört värde	9 287 751	9 708 951
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	725 000	725 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	71 000 000	71 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	806 000	806 000
Summa taxeringsvärde	99 531 000	99 531 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	27 887	27 887
	27 887	27 887
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	8 830	254 820
	8 830	254 820
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		

Noter		2021-12-31	2020-12-31		
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	244506	0,95%	2022-01-30	5 886 298	0
Stadshypotek AB	280532	1,09%	2023-06-01	1 836 451	19 208
Stadshypotek AB	296186	1,05%	2024-07-30	1 499 625	15 500
Stadshypotek AB	304124	0,98%	2024-09-01	677 250	7 000
				9 899 624	41 708
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					9 691 084
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 971 618
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				9 981 000	9 981 000
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				5 928 006	41 708
				5 928 006	41 708
Not 13 Övriga skulder					
Depositioner				36 477	36 477
				36 477	36 477
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				11 975	12 002
Förutbetalda hyror och avgifter				2 489	169 261
Övriga upplupna kostnader				187 126	168 857
				201 590	350 120
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut					
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av.....
Erik Wennerstål.....
Gustav Wallinder.....
Johan Sandqvist.....
Kim Johansson.....
Lars-Erik Alm.....
Thore Johan Bodén

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fatet i Stockholm, org.nr. 702000-5539

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fatet i Stockholm för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 revisionsssed i Sverige. Revisorerans 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fatet i Stockholm för räkenskapsåret 2021 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 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 revisionsssed 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tord Schultz
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Fatet i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK WENNERSTÅL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-05-28 kl. 08:48:30



THORE JOHAN BODÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-28 kl. 09:16:19



GUSTAV WALLINDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-30 kl. 08:59:45



LARS-ERIK ALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-27 kl. 11:00:11



JOHAN SANDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-30 kl. 09:26:50



KIM JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-28 kl. 08:52:13



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-30 kl. 21:30:19



TORD SCHULTZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-30 kl. 15:16:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Fatet i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-30 kl. 21:31:52



TORD SCHULTZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-31 kl. 15:40:46

