

Bostadsrättsföreningen Hökarboden 3

Org.nr: 769621-7483

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 20230101 - 20231231



Akvarell av Åsa Köhler

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hökarboden 3, organisationsnummer 769621-7483, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen upplåter bostadsrätter i Hökarängen på adressen Russinvägen 14, Farsta. Byggnaden är uppförd år 1949 och föreningen bildades år 2010. Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavtalet kommer omförhandlas för 2029.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningens säte är i Farsta

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt via Stockholms Kommun

Styrelse

Sekreterare	Eva Bard
Ledamot	Dick Johansson
Ledamot	Kjell Hedvall
Ordförande	Daniel Hammarberg
Ledamot	Caroline Vidigsson
	Schmölzer
Ledamot	Kerstin Norman
Ledamot	Björn Berglund
Suppleant	Ninel Strömbäck

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23 .

På stämman deltog 11 medlemmar.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Revisor

Extern Joakim Mattsson
Borevision Sverige AB

Valberedning

Daniel Karlsson
Hugo Simion Malmcrona

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Russinvägen 14

Nybyggnadsår: 1949

Värdeår: 1949

Fastighetsbeteckning: Hökarboden 3

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 691 kvm, varav 1 511 kvm utgör lägenhetsyta, 155 kvm lokalyta och 25kvm förrådsyta. I föreningen finns 12 parkeringsplatser. Alla p-platser har under året varit uthyrda. I dagsläget finns ingen kö till parkeringsplatserna.

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²	P-platser	Antal platser
2 rok	12	624		13
3 rok	11	737		
Summa	23	1 361		

Totalt antal bostadslägenheter:

26

En parkeringsplats inte är uthyrd och styrelsen håller den fri som snöröjningsplats tills vidare.
Ingen kö finns till platsen.

Bostadslägenheter

upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²	Lokaler	Antal	Total yta m ²
1 rok	1	30	Lokaler	1	155
2 rok	1	53	Förråd	1	25
3 rok	1	67			
Summa	3	150			

Totalyta (m²):

1 691

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Stambyte	2006	
Renovering av fönster	2012	
Underhållsrenovering tak	2012	
Lågenergiarmatur i källare, utomhusarmatur	2013	
Armatur utbytt i trapphus, källare & utomhus	2013	
Teknisk besiktning	2013	
Åtgärd dagvattenavrinning vid entré	2013	
Renovering av entréport	2014	
Lagning fasadputs	2015	
Ventilationsåtgärd trapphus	2015	
Inköp tvättmaskin	2015	
Målning av trapphus	2016	
Brandlucka med takarbete	2018	
Fiberanslutning, alla lgh + pannrum	2018	
Markarbeten och belysning, yttre entré	2019	
Asfaltering av parkeringsplats	2020	
Översyn av fastighetens el		Planerat underhåll (100 000kr)
Tillufsreglage värme, trapphus		Planerat underhåll (50 000kr)
Ombyggnad, renovering tvättstuga		Planerat underhåll (350 000kr)
Åtgärd sopnedkast, soprum		Planerat underhåll (75 000kr)
Renovering/underhåll garageportar &	2020	
Ytterdörr mot parkering	2020	
Piskbalkong renovering/ombyggnation	2022	
Hiss renovering		Planerat underhåll (300 000kr)
Frånluftsfläkt åtgärd		100 000 kr

Förvaltning

Kamerala förvaltningen har skötts av FRUBO AB, den tekniska förvaltningen av Driftia AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna året har målning av linjer på p-platser skett för att tydliggöra platserna bättre.

Ett litet markarbete med asfalt har iordningställts så att matsorteringskärten kunnat komma på plats så vi kan sortera vårt matavfall.

Vi har rensat och tömt bråte som blivit stående på vinden så nu är gångarna, som krävs, fria igen. Under året har vi besiktigat fasad samt tak och en del lagning av puts samt underhåll av tak behöver göras. Detta arbete har påbörjats av fasadklättrare och kommer att fortsätta under 2024.

Eftersom styrelsen anser att föreningens ekonomi är stabil planeras inte någon höjning av avgiften just nu.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	30
Tillkommande medlemmar under året	1
Avgående medlemmar under året	1
Under året har 1 överlåtelser skett.	

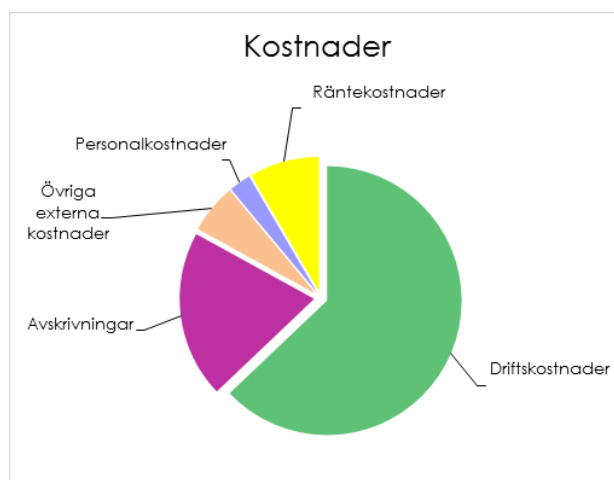
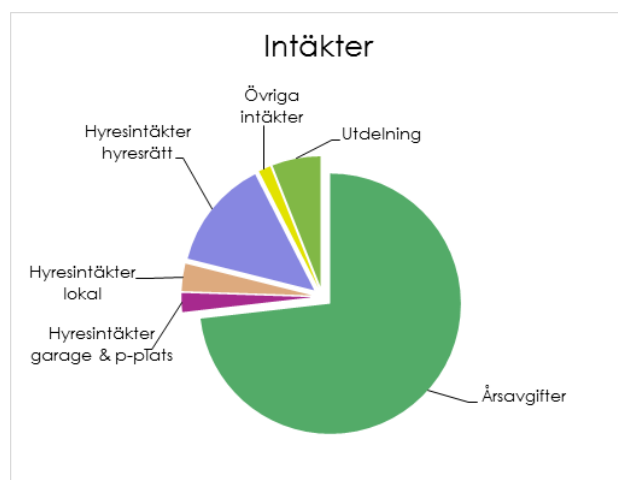
23 bostadsrätter

30 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 638	1 555	1 562	1 559
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 52	- 35	- 124	- 105
Balansomslutning	31 888	31 893	31 953	32 050
Soliditet ¹ , %	65	65	65	66
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	963	893	893	892
Skuldsättning / kvm	6 351			
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	7 891			
Sparande / kvm	231			
Räntekänslighet	8			
Energikostnad / kvm	264			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78			
Insats/kvm bostadsrättsyta	15 447	15 447	15 447	15 447

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Uppllysning vid förlust

Årets resultat efter finansiella poster innebär en förlust. Denna förlust har uppkommit med anledning av att föreningen under året haft relativt höga kostnader för underhåll av fastigheten. Uttag kommer att föreslås ur underhållsfonden för att täcka underskottet.

I resultatet ingår avskrivningar med 363 828 kr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet +311 974 kr.

Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 022 942	1 491 053	948 267	-2 576 711	-34 731
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			117 500	-117 500	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-73 564	73 564	
Balanseras i ny räkning				-34 731	34 731
Årets resultat					-51 854
Belopp vid årets utgång	21 022 942	1 491 053	992 203	-2 655 378	-51 854

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 655 377
Årets resultat	- 51 854
Totalt	- 2 707 231

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	117 500
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 95 581
Balanseras i ny räkning	- 2 729 150
Totalt	- 2 707 231

lanspråktagande av fond för yttre underhåll avser kostnader för tak / fasad renovering.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	1 637 769	1 554 562
Övriga rörelseintäkter	2	15 563	0
Summa Rörelseintäkter		1 653 332	1 554 562
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-1 138 842	-1 110 068
Övriga externa kostnader	4	-108 044	-79 683
Personalkostnader	5	-47 371	-8 524
Avskrivningar		-363 828	-363 828
Summa Rörelsekostnader		-1 658 085	-1 562 103
RÖRELSERESULTAT		-4 753	-7 541
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		105 400	121 210
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 470	938
Räntekostnader och liknande resultatposter		-182 971	-149 338
Summa Finansiella poster		-47 101	-27 190
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-51 854	-34 731
RESULTAT FÖRE SKATT		-51 854	-34 731
ÅRETS RESULTAT		-51 854	-34 731



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	29 036 851	29 400 679
Summa materiella anläggningstillgångar		29 036 851	29 400 679
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		29 036 851	29 400 679
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		20 672	7 443
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	69 204	66 934
Summa kortfristiga fordringar		89 876	74 377
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 760 867	2 418 312
Summa kassa och bank		2 760 867	2 418 312
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		2 850 743	2 492 689
SUMMA TILLGÅNGAR			
		31 887 594	31 893 368

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 513 995	22 513 995
Fond för yttre underhåll		992 203	948 267
Summa bundet eget kapital		23 506 198	23 462 262
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 655 377	-2 576 711
Årets resultat		-51 854	-34 731
Summa fritt eget kapital		-2 707 231	-2 611 442
SUMMA EGET KAPITAL		20 798 967	20 850 820
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	8 000 000	10 740 000
Summa långfristiga skulder		8 000 000	10 740 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	2 740 000	0
Leverantörsskulder		87 070	89 911
Skatteskulder		4 376	2 556
Övriga skulder		17 800	23 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	239 381	187 080
Summa kortfristiga skulder		3 088 627	302 548
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 887 594	31 893 368

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		-4 753
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		363 828
Summa		359 075
Övriga finansiella poster		105 400
Erhållen ränta		30 470
Erlagd ränta		-182 971
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		311 974
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-15 499
Ökning av rörelseskulder		46 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten		342 555
Årets kassaflöde		342 555
Likvida medel vid årets början		2 418 312
Likvida medel vid årets slut		2 760 867

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Yttre fond

Avsättning till yttre fond har gjorts enligt planerat underhåll för 2021.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	100	1
Förbättringsarbeten	30	3,3
Inventarier	5	20

Not 1. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 286 805	1 213 860
Övriga årsavgifter	1 200	1 200
Hysesintäkter bostäder	239 092	235 200
Hysesintäkter lokaler	59 672	56 990
Hysesintäkter förråd	9 600	9 600
Hysesintäkter garage och p-platser	41 400	42 600
Rabatt hyra bostad	0	-6 388
Debiterade elkostnader	0	1 500
Totalt nettoomsättning	1 637 769	1 554 562

Not 2. Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga ersättningar och intäkter	15 563	0
Totalt övriga rörelseintäkter	15 563	0

Not 3. Driftkostnader	2023	2022
Fastighetsel	51 157	68 136
Uppvärmning	322 011	297 271
Vatten och avlopp	72 980	59 147
Sophämtning	45 653	61 106
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	44 250
Grundavtal hiss	5 992	5 992
Hissbesiktning	1 793	1 693
Grovsopor/återvinning	71 923	0
Fastighetsskötsel	44 915	43 681
Fastighetsskötsel extra	3 230	0
Fastighetsstäd	33 686	32 756
Fastighetsstäd extra	4 819	0
Snöröjning/sandning	21 458	18 591
Bredband	55 481	54 476
TV	5 210	4 707
Försäkring	32 662	30 359
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	45 824	44 004
Tomträttsavgälder	124 600	119 400
Förbrukningsmaterial	4 101	925
Förbrukningsinventarier	0	545
Reparation och underhåll	2 575	12 125
Reparation och underhåll fasad	95 581	0
Reparation och underhåll fönster	0	33 674
Reparation och underhåll portar och lås	9 846	3 865
Reparation och underhåll hiss	0	6 241
Reparation och underhåll tvättstuga	4 608	2 188
Reparation och underhåll hyreslägenheter	-12 371	84 166
Reparation och underhåll el	4 050	0
Reparation och underhåll VVS	8 912	42 603
Reparation och underhåll ventilation	2 463	0
Reparation och underhåll gård/trädgård	71 889	37 500
Reparation- och underhållsmaterial	3 796	668
Totalt driftkostnader	1 138 842	1 110 068
Not 4. Övriga externa kostnader	2023	2022
Föreningsstämma	2 900	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 730	5 162
Arvode ekonomisk förvaltning	56 628	54 894
Revisionsarvode	23 125	1 250
Webbsida	2 014	1 826
Bankkostnader	2 835	2 717
Övriga administrativa kostnader	7 569	3 988
Föreningsomkostnader	6 683	9 845
Övriga kostnader	560	0
Totalt övriga externa kostnader	108 044	79 683
Not 5. Personalkostnader	2023	2022
Styrelsearvode	37 782	8 202
Sociala kostnader	9 589	322
Totalt personalkostnader	47 371	8 524

År 2022 är det inte uppbookat några upplupna personalkostnader.

Not 6. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	32 572 494	32 572 494
Förbättringsarbeten	1 144 138	1 144 138
Utgående anskaffningsvärden	33 716 632	33 716 632
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 315 953	- 3 952 125
Årets avskrivningar	- 363 828	- 363 828
Utgående avskrivningar	-4 679 781	-4 315 953
Utgående redovisat värde	29 036 851	29 400 679
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	16 723 000	16 723 000
Taxeringsvärde mark	12 528 000	12 528 000
	29 251 000	29 251 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	28 800 000	28 800 000
Lokaler	451 000	451 000
	29 251 000	29 251 000

Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	31 825	29 769
Tomträttsavgäld	31 150	31 150
Kabel-TV	1 387	1 296
FRUBO AB	4 842	4 719
Summa	69 204	66 934

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Danske Bank 1235-01-51395	2025-01-31	1,7 %	5 000 000	5 000 000
Danske Bank 1302-01-23119	2025-01-31	1,2 %	3 000 000	3 000 000
Danske Bank 1302-01-23100	2024-01-31	0,95 %	2 740 000	2 740 000
Summa skulder till kreditinstitut			10 740 000	10 740 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 740 000	0
			8 000 000	10 740 000

Lån 1302-01-23100 är omsatt under 2024 föreningen amorterade av 1 000 000 kr under 2023.

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda avgifter & hyror	124 582	114 388
Fortum	50 540	52 394
Stockholm Vatten & Avfall	19 744	17 900
Ellevio	2 322	2 397
Fastighetsägarna Service	5 844	0
Upplupna räntor	36 349	0
Summa	239 381	187 079



Not 10. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
Summa:	18 000 000	18 000 000