

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Hattmakaren 7
Org nr: 769625-8727





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hattmakaren 7 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening. Detta innebär att föreningen även betalar inkomstskatt samt att medlemmarna blir bostadsförmånsbeskattade. Dessutom har man inte rätt att tillämpa uppskovsreglerna när man flyttar till eller från en oäkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-02-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-02-14 med tillägg i juni 2015 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-15.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år främst beror det på att föreningen haft mindre underhåll och reparationskostnader än tidigare men föreningens räntekostnader har ökat med ca 178 000kr jämfört med föregående år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 14% till 17%. Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 215% till 253%.

I resultatet ingår avskrivningar med 175 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 314 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 374 m², vilket motsvarar 35 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Hattmakaren 7 i Kalmar Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 9 lägenheter samt 4 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1929. Fastigheternas adresser är Kaggensgatan 9 och Södra Långgatan 13-15 i Kalmar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	1
1 rum och kök	1
1,5 rum och kök	1
2 rum och kök	2
2,5 rum och kök	1
4 rum och kök	2
5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	4

Total tomtarea 695 m²

Bostäder hyresrätt 147 m²

Bostäder bostadsrätt 504 m²

Total bostadsarea 651 m²

Total lokalarea 424 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 424 m² varav föreningen är momspliktig för 374 m². Intäkter från lokalhyror utgör ca 67,33 % av föreningens nettoomsättning.

Årets taxeringsvärde 17 947 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 17 947 000 kr

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning & Fastighetsservice	FJ Fastighetsservice
El- och fjärrvärmeleverans	Kalmar Energi



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 76 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll

Beskrivning	År
Gemensamma utrymmen	2017
Installerat fiber	2017
Huskropp utvändigt	2017, 2019
Byte värmeväxlare	2020
Huskropp utvändigt, tak	2022

Kommande underhåll

Beskrivning	År
Takfönster	2024

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Sjö	Ordförande	2024
Zoë Wulff	Sekreterare	2024
Jan Bergerstam	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Häggström	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	Utsedd av stämman
Valberedning		Utsedd av/kommentar
Styrelsen		Utsedd av stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 10 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 9 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-04-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 667 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätt, förutom 2 som upplåts med hyresrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

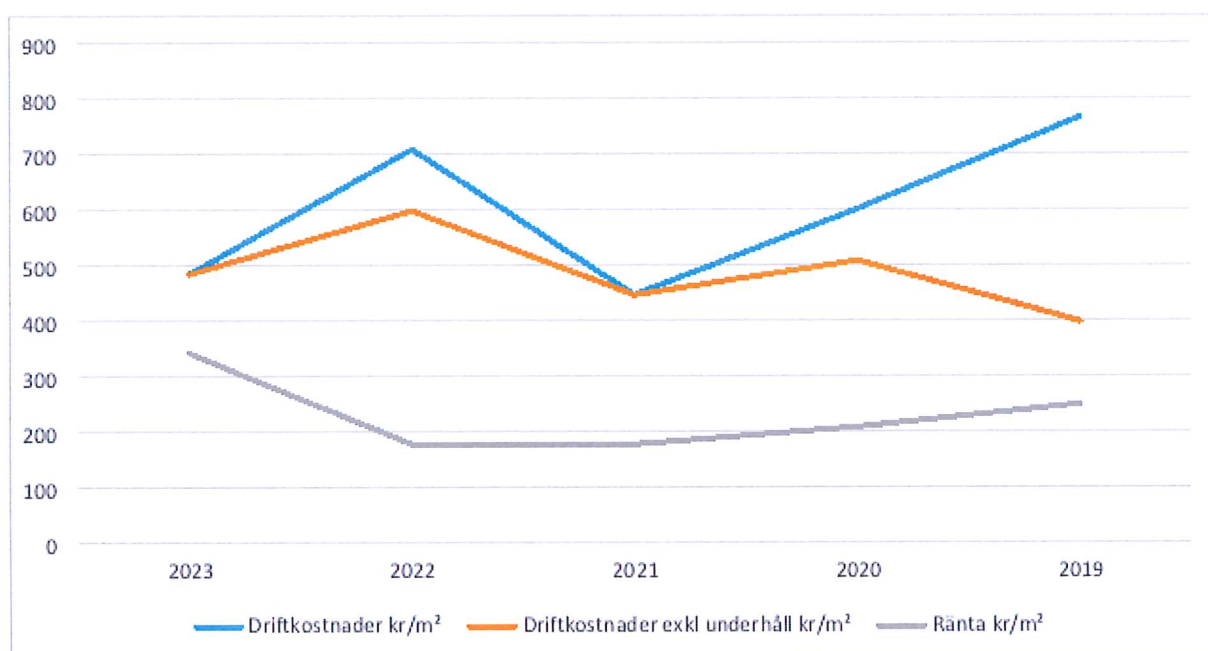


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	1 407	1 312	1 180	1 237	1 332
Resultat efter finansiella poster*	230	94	286	173	-3
Årets resultat	139	52	178	109	-3
Resultat exkl avskrivningar	314	227	353	284	172
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	114	87	213	144	32
Balansomslutning	22 168	22 105	22 820	22 594	23 048
Årets kassaflöde	235	-559	399	-269	88
Soliditet %*	41	41	39	39	37
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	253	215	414	411	180
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	17	14	32	15	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	26	25	27	26	25
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	731	680	680	680	680
Driftkostnader kr/kvm	483	706	444	600	765
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	483	595	444	505	395
Energikostnad kr/kvm*	197	188	195	195	196
Underhållsfond kr/kvm	642	391	260	130	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	186	140	130	130	130
Sparande kr/kvm*	292	321	328	359	530
Ränta kr/kvm	340	174	174	206	249
Skuldsättning kr/kvm*	11 611	11 721	12 465	12 558	12 628
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	24 765	25 000	26 587	26 786	27 927
Räntekänslighet %*	33,9	36,8	39,1	39,4	41,1
Genomsnittsränta	2,91	1,7	1,3	1,5	1,9

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 449 251	490 000	-37 460	51 616
Disposition enl. årsstämmobeslut			51 616	-51 616
Reservering underhållsfond		200 000	-200 000	
Årets resultat				138 502
Vid årets slut	8 449 251	690 000	-185 844	138 502

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	14 156
Årets resultat	138 502
Årets fondreservering enligt stadgarna	-200 000
Summa	-47 341

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 47 341**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 407 015	1 312 122
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 135	32 531
Summa rörelseintäkter		1 442 150	1 344 653
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & Övriga externa kostnader	Not 4, 5	-617 595	-830 310
Personalkostnader	Not 6	-63 475	-62 555
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-174 999	-174 999
Summa rörelsekostnader		-856 070	-1 067 865
Rörelseresultat		586 080	276 788
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 862	4 733
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-366 211	-187 335
Summa finansiella poster		-356 350	-182 602
Resultat efter finansiella poster		229 730	94 186
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder	Not 10	-49 000	-26 000
Summa bokslutsdispositioner		-49 000	-26 000
Skatter			
Skatt på årets resultat	Not 11	-42 228	-16 570
Årets resultat		138 502	51 616

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	20 888 477	21 063 477
Summa materiella anläggningstillgångar		20 888 477	21 063 477
Summa anläggningstillgångar		20 888 477	21 063 477
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	13 872	17 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	33 722	27 354
Summa kortfristiga fordringar		47 594	45 043
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 231 720	996 560
Summa kassa och bank		1 231 720	996 560
Summa omsättningstillgångar		1 279 314	1 041 603
Summa tillgångar		22 167 791	22 105 080



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	8 449 251	8 449 251
Fond för yttre underhåll	690 000	490 000
Summa bundet eget kapital	9 139 251	8 939 251
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-185 844	-37 460
Årets resultat	138 502	51 616
Summa fritt eget kapital	-47 341	14 156
Summa eget kapital	9 091 910	8 953 407
SKULDER		
Obeskattade reserver	Not 16	
Periodiseringsfonder	217 000	168 000
Summa obeskattade reserver	217 000	168 000
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	
Summa långfristiga skulder	5 475 000	5 375 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	
Leverantörsskulder	Not 18	
Övriga skulder	Not 19	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	
Summa kortfristiga skulder	7 383 882	7 608 672
Summa eget kapital och skulder	22 167 791	22 105 080



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	229 730	94 186
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar Not 12	174 999	174 999
Skatt som belastar årets resultat	-42 228	-16 570
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	362 501	252 615
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-2 551	-19 205
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-6 290	7 887
Kassaflöde från den löpande verksamheten	353 660	241 297
Finansieringsverksamheten		
Amortering Not 17	-118 500	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-118 500	-800 000
Årets kassaflöde	235 161	-558 703
Likvidamedel vid årets början	996 560	1 555 263
Likvidamedel vid årets slut	1 231 721	996 560

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Anslutningsavgifter	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	336 382	310 512
Hyrer, bostäder	168 348	168 348
Hyrer, lokaler	947 369	880 596
Rabatter	-45 084	-47 334
Summa nettoomsättning	1 407 015	1 312 122

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	32 292	32 292
Övriga ersättningar	2 363	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-1
Övriga rörelseintäkter	480	240
Summa övriga rörelseintäkter	35 135	32 531

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	0	-118 924
Reparationer	-75 909	-209 744
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-84 191	-83 445
Försäkringspremier	-14 299	-12 767
Kabel- och digital-TV	-32 292	-32 395
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 468	-711
Snö- och halkbekämpning	-2 494	-3 239
Drift och förbrukning, övrigt	-3 375	0
Förbrukningsinventarier	-900	-7 851
Vatten	-41 660	-36 902
Fastighetsel	-9 695	-8 868
Uppvärmning	-160 262	-156 326
Sophantering och återvinning	-49 279	-44 556
Förvaltningsarvode drift	-42 310	-43 268
Summa driftskostnader	-519 133	-758 994

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-43 726	-42 235
Arvode, yrkesrevisorer	-14 008	-11 683
Övriga förvaltningskostnader	-9 433	-13 160
Kreditupplysningar	-152	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 363	0
Kontorsmateriel	0	-945
Konsultarvoden	-25 531	0
Bankkostnader	-3 250	-3 293
Summa övriga externa kostnader	-98 462	-71 316

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-48 300	-47 600
Sociala kostnader	-15 175	-14 955
Summa personalkostnader	-63 475	-62 555

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-167 831	-167 831
Avskrivning Anslutningsavgifter	-7 168	-7 168
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-174 999	-174 999

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 981	4 029
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 557	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	674
Övriga ränteintäkter	324	30
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 862	4 733

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-365 410	-187 031
Räntekostnader till kreditinstitut	-801	-304
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-366 211	-187 335

Not 10 Förändring av periodiseringsfonder

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avsättning till periodiseringsfond	-49 000	-26 000
Summa förändring av periodiseringsfonder	-49 000	-26 000



Not 11 Skatt på årets resultat

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Statlig inkomstskatt	-42 228	-16 570
Summa skatt på årets resultat	-42 228	-16 570

Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	16 783 087	16 783 087
Mark	5 594 363	5 594 363
Anslutningsavgifter	71 684	71 684
	22 449 134	22 449 134
Årets anskaffningar		
Anslutningsavgift	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 449 134	22 449 134
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 342 647	-1 174 817
Anslutningsavgifter	-43 010	-35 841
	-1 385 657	-1 210 658
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-167 831	-167 831
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-7 168	-7 168
	-174 999	-174 999
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 560 656	-1 385 657
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 888 478	21 063 477
Varav		
Byggnader	15 272 609	15 440 440
Mark	5 594 363	5 594 363
Anslutningsavgifter	21 506	28 674
Taxeringsvärden		
Bostäder	10 958 000	10 958 000
Lokaler	6 989 000	6 989 000
Totalt taxeringsvärde	17 947 000	17 947 000
<i>varav byggnader</i>	<i>11 341 000</i>	<i>11 341 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 606 000</i>	<i>6 606 000</i>

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	13 430	17 294
Skattekonto	442	395
Summa övriga fordringar	13 872	17 689

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	2 557	0
Förutbetalda försäkringspremier	17 159	14 299
Förutbetalt förvaltningsarvode	11 315	10 364
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 691	2 691
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 722	27 354

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	702 700	254 000
Företagskonto	462	47 712
Transaktionskonto	528 558	694 848
Summa kassa och bank	1 231 720	996 560

Not 16 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfonder	217 000	168 000
Summa obeskattade reserver	217 000	168 000



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	12 481 500	12 600 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 869 500	-7 125 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-137 000	-100 000
Långfristig skuld vid årets slut	5 475 000	5 375 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	5,00%	2024-07-30	3 425 000,00	0,00	100 000,00	3 325 000,00
STADSHYPOTEK	5,00%	2024-07-30	3 700 000,00	0,00	18 500,00	3 681 500,00
STADSHYPOTEK	1,52%	2025-04-30	5 475 000,00	0,00	0,00	5 475 000,00
Summa			12 600 000,00	0,00	118 500,00	12 481 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 137 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld 6 869 500 kr avser lån som löper ut och som föreningen inte har för avsikt att lösa utan istället villkorsändra. Av den långfristiga skulden förfaller 5 475 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	21 865	23 856
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	7 050
Summa leverantörsskulder	21 865	30 906

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	147 593	127 032
Avgifts- och hyresskulder	13 829	13 050
Summa övriga skulder	161 422	140 082

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	75 727	37 435
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	76 982
Upplupna elkostnader	896	1 030
Upplupna värmekostnader	20 119	20 588
Upplupna kostnader för renhållning	1 154	1 029
Upplupna revisionsarvoden	9 375	9 375
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 181
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	86 823	63 064
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	194 095	212 684

Not 21 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	14 825 000	14 825 000
Spärrade bankmedel	302 700	254 000

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Anders Sjö

Zoë Wulff

Jan Bergerstam

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2024

Franz Lindström
Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hattmakaren 7 org.nr 769625-8727

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hattmakaren 7 för år 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Hattmakaren 7 för år 2023-01-01 –

2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändå målsenliga 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
- 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 vi 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 vår 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.

Kalmar den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557519598217

Dokument

Slutlig årsredovisning 211674 Huvuddokument 32 sidor <i>Startades 2024-06-10 16:40:18 CEST (+0200) av Sandra Sjöberg (SS)</i> <i>Färdigställt 2024-06-12 10:50:06 CEST (+0200)</i>

Initierare

Sandra Sjöberg (SS) Riksbyggen <i>sandra.sjoberg@riksbyggen.se</i>

Signerare

Anders Sjö (AS) Brf Hattmakaren 7 <i>antesjo@icloud.com</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS SJÖ"</i> <i>Signerade 2024-06-10 16:51:17 CEST (+0200)</i>	Zoë Wulff (ZW) Brf Hattmakaren 7 <i>wulff.zoe@gmail.com</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ZOË WULFF"</i> <i>Signerade 2024-06-11 09:30:25 CEST (+0200)</i>
Jan Bergerstam (JB) Brf Hattmakaren 7 <i>janne.bergerstam@live.se</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN BERGERSTAM"</i> <i>Signerade 2024-06-12 10:03:09 CEST (+0200)</i>	Franz Lindström (FL) Ernst & Young AB <i>franz.lindstrom@se.ey.com</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Franz Robert Nicholas Lindström"</i> <i>Signerade 2024-06-12 10:50:06 CEST (+0200)</i>



Verifikat

Transaktion 09222115557519598217

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	519 133	758 994
Övriga externa kostnader	98 462	71 316
Personalkostnader	63 475	62 555
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	174 999	174 999
Finansiella poster	356 350	182 602
Skatter	42 228	16 570
Summa kostnader	1 254 647	1 267 037

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel grund	42 310	37 723
Systematiskt brandskyddsarbete	2 468	711
Städ extra	0	5 546
Snö- och halkbekämpning	2 494	3 239
Rep bostäder utg för köpta tj	869	0
Rep lokaler utg för köpta tj	450	16 374
Rep lokaler utg för köpta tj Golv	4 527	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	83 259
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	596
Rep installationer utg för köpta tj	0	2 301
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	219	8 124
Rep install utg för köpta tj Värme	0	4 074
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	5 672
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	727
Försäkringsskador	69 845	88 616
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	118 924
Fastighetsel	9 695	8 868
Uppvärmning	160 262	156 326
Vatten	41 660	36 902
Sophämtning	49 279	44 556
Fastighetsförsäkring	14 299	12 767
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	32 292	32 395
Övriga fastighetskostnader	3 375	0
Fastighetsskatt	84 191	83 445
Förbrukningsmaterial	900	7 851
Summa driftkostnader	519 133	758 994

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
BOA	651 kr/kvm	651 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	50	50
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	0
Fastighetsel	15	14
Fastighetsförsäkring	22	20
Fastighetsskatt	129	128
Fastighetsskötsel extra	0	0
Fastighetsskötsel grund	65	58
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	1	12
Försäkringsskador	107	136
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	1	0
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	128
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	0	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	9
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	12
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	6
Rep installationer utg för köpta tj	0	4
Rep lokaler utg för köpta tj	1	25
Rep lokaler utg för köpta tj Golv	7	0
Snö- och halkbekämpning	4	5
Sophämtning	76	68
Städ extra	0	9
Städ grund	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	4	1
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	183
UH installationer utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
Uppvärmning	246	240
Vatten	64	57
Övriga fastighetskostnader	5	0
Summa driftkostnader	797,44	1 165,89

BRF Hattmakaren 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Hattmakaren 7 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

