



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-3722 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-28.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fyn 1	1977-01-01	1977
Fyn 2	1977-01-01	1977
Fyn 3	1977-01-01	1977
<b>Totalt 3 objekt</b>		

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Kastrup 2	Stockholm Stad	10 år	2026-01-01	1977
Sorö 1	Stockholm Stad	10 år	2026-01-01	1977
<b>Totalt 2 objekt</b>				

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
63	garageplatser	0
293	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	21047
6	lokaler (hyresrätt)	1623
171	p-platser	0
<b>Totalt 533 objekt</b>		<b>22670</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 38 st 1 rok, 71 st 2 rok, 125 st 3 rok, 44 st 4 rok, 6 st 5 rok, 9 st 6 rok.

**Föreningen äger dessutom**

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Kastrup GA:1	G:A	716418-4165		Mottagningsstation för sopor med till denna anslutna soptransportrör och andra ledningar tillhörande sopsugsystemet.

**Totalt 1 objekt****Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Arne Brovig	Ordförande	2013-06-13
Bernt Wilander	Ledamot	2012-08-20
Stefan Johansson	HSB-Ledamot	2016-05-31
Binas Nisic	Ledamot	2019-06-02
Jens Carl Backeman	Ledamot	2019-06-02
Kristian Rosenqvist	Ledamot	2020-06-03
Sara Norgren	Ledamot	2020-06-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Arne Brovig, Bernt Wilander, Sara Norgren samt Jens Backeman.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Bernt Wilander, Arne Brovig, Binas Nisic, Jens Backeman.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Ordinarie internrevisor Lars Dahl samt suppleant Peter Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Ilona Talapka och Mehri Nahidi, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13. På stämman deltog 32 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-15.

Styrelsen hade en konferens i Berlin för att bearbeta en 5 årig underhållsplan och budgetplan som kommer att redovisas på årets stämma.

Föreningen har under året installerat och diftsatt IMD el.  
Byte av både undercentralerna på Sorögatan 67 och 95

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2011-2016	Underhåll av tak, fönster och fasader
2016	Byte av styrkort på hissar
2018	Obligatorisk ventilationskontroll, i hela föreningen inklusive förskolan Fyn 2-4
2020	Stamspolning i samtliga lägenheter
2021	Uppgradering av lekplatsen

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

Inga större projekt är planerade under de närmsta åren. Föreningen följer upp den underhållsplan som finns.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 404 och under året har det tillkommit 25 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 404.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	355	348	393	348	233
Skuldsättning, kr/kvm	4 264	4 423	4 733	4 970	5 208
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	200	198	180	176	190
Driftskostnad, kr/kvm	465	513	548	520	613
Årsavgifter, kr/kvm	801	801	801	801	801
Totala intäkter, kr/kvm	903	877	1 023	902	876
Nettoomsättning, tkr	20 731	19 876	19 875	20 463	19 854
Resultat efter finansiella poster, tkr	5 286	4 835	5 472	3 640	1 656
Soliditet, %	30	26	23	19	17

#### **Sparande:**

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

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

#### **Skuldsättning:**

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

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

**Räntekänslighet:**

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

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

**Energikostnad:**

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

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

**Driftskostnad:**

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

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

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 804 800	0	0	1 804 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	812 600	0	0	812 600
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 901 469	0	1 298 650	8 200 119
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>9 518 869</b>	<b>0</b>	<b>1 298 650</b>	<b>10 817 519</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	24 517 930	4 835 535	-1 298 650	28 054 815
Årets resultat, kr	4 835 535	-4 835 535	5 285 578	5 285 578
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>29 353 465</b>	<b>0</b>	<b>3 986 928</b>	<b>33 340 393</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>38 872 334</b>	<b>0</b>	<b>5 285 578</b>	<b>44 157 912</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 771 000 kr samt ianspråktagande skett med 472 350 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	29 353 465
Årets resultat, kr	5 285 578
Reservation till underhållsfond, kr	-1 771 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	472 350
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>33 340 393</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>33 340 393</b>

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

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	20 731 408	19 875 980
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-10 156 202	-10 344 600
Övriga externa kostnader	Not 3	-631 899	-451 491
Planerat underhåll		-472 350	-744 379
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-613 630	-534 563
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 280 484</u>	<u>-2 278 765</u>
Summa rörelsekostnader		-14 154 565	-14 353 798
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 576 843</b>	<b>5 522 182</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 594	2 015
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 296 859</u>	<u>-688 662</u>
Summa finansiella poster		-1 291 265	-686 647
<b>Årets resultat</b>		<b>5 285 578</b>	<b>4 835 535</b>

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	141 062 781	141 069 841
Inventarier och maskiner	Not 8	32 700	40 875
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	159 000
		<u>141 095 481</u>	<u>141 269 716</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>141 095 981</u>	<u>141 270 216</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 186 043	4 766 401
Placeringskonto HSB Stockholm		30 705	30 599
Övriga fordringar	Not 11	257 810	143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 653 845	992 473
		<u>6 128 403</u>	<u>5 789 616</u>
Kassa och bank	Not 13	4	4
Summa omsättningstillgångar		<u>6 128 406</u>	<u>5 789 620</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>147 224 388</u></b>	<b><u>147 059 835</u></b>



**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 804 800	1 804 800
Upplåtelseavgifter	812 600	812 600
Yttre underhållsfond	8 200 119	6 901 469
	<u>10 817 519</u>	<u>9 518 869</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	28 054 816	24 517 930
Årets resultat	5 285 578	4 835 535
	<u>33 340 393</u>	<u>29 353 465</u>
Summa eget kapital	<u>44 157 912</u>	<u>38 872 333</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>0</u>
		<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	96 672 551
Leverantörsskulder		1 139 418
Skatteskulder		0
Fond för inre underhåll		1 898 506
Övriga skulder	Not 16	106 891
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 249 110
		<u>103 066 477</u>
Summa skulder		<u>108 187 502</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>147 224 388</u></b>	<b><u>147 059 835</u></b>

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	5 285 578	4 835 535
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 280 484	2 278 765
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>7 566 062</u>	<u>7 114 300</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-919 039	117 088
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>173 162</u>	<u>-394 907</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>6 820 185</u>	<u>6 836 481</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-2 106 250</u>	<u>-159 000</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 106 250</u>	<u>-159 000</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-5 294 187</u>	<u>-5 331 464</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-5 294 187</u>	<u>-5 331 464</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-580 253</b>	<b>1 346 017</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 797 004</b>	<b>3 450 986</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 216 751</b>	<b>4 797 004</b>

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

## HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

### 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 1,77% av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

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

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

#### Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 47 166 667 kr.

## HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	16 867 812	16 867 812
Individuell mätning el	858 805	0
Hyror	2 731 063	2 654 784
Övriga intäkter	483 534	560 242
Bruttoomsättning	<u>20 941 214</u>	<u>20 082 838</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-48 800	-46 050
Hyresförluster	-1 009	-810
Avsatt till inre fond	-159 998	-159 998
	<b>20 731 408</b>	<b>19 875 980</b>
<b>Not 2    Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 596 495	1 351 895
Reparationer	1 424 827	1 866 338
El	1 416 931	591 248
Uppvärmning	3 166 026	3 153 338
Vatten	810 076	755 248
Sophämtning	494 294	482 588
Fastighetsförsäkring	589 199	566 854
Kabel-TV och bredband	347 557	556 908
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	474 347	558 767
Justering fastighetsskatt 2016-2021	-603 180	0
Förvaltningsarvoden	315 839	323 795
Tomträttsavgäld	63 900	63 900
Övriga driftkostnader	59 892	73 720
	<b>10 156 202</b>	<b>10 344 600</b>
<b>Not 3    Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	363 997	256 319
Hyror och arrenden	5 817	750
Förbrukningsinventarier och varuinköp	55 524	33 301
Administrationskostnader	94 881	51 316
Extern revision	27 500	25 625
Medlemsavgifter	84 180	84 180
	<b>631 899</b>	<b>451 491</b>

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	384 200	379 400
Revisionsarvode	10 626	10 434
Övriga arvoden	27 531	27 032
Löner och övriga ersättningar	8 400	9 000
Sociala avgifter	111 154	108 697
Konferenskostnader	71 719	0
	<b>613 630</b>	<b>534 563</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 023	1 356
Ränteintäkter HSB placeringskonto	106	31
Övriga ränteintäkter	3 465	628
	<b>5 594</b>	<b>2 015</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	1 296 596	688 608
Övriga räntekostnader	263	54
	<b>1 296 859</b>	<b>688 662</b>

## HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	127 631 511	127 631 511
Anskaffningsvärde mark	42 732 315	42 732 315
Årets försäljning/utrangeringar	-598 544	0
Årets investeringar	2 265 250	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>172 030 532</b>	<b>170 363 826</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-29 293 985	-27 023 396
Årets avskrivningar	-2 272 309	-2 270 590
Årets utrangeringar	598 544	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-30 967 751</b>	<b>-29 293 985</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>141 062 781</b>	<b>141 069 841</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	202 000 000	177 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 662 000	9 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	68 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	266 000	3 328 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>272 928 000</b>	<b>247 128 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>Inventarier och maskiner</b>	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	81 750	81 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>81 750</b>	<b>81 750</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-40 875	-32 700
Årets avskrivningar	-8 175	-8 175
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-49 050</b>	<b>-40 875</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>32 700</b>	<b>40 875</b>

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 9</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott</b>	
Ingående anskaffningsvärde	159 000	0
Årets investeringar	-159 000	159 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>159 000</u>
<b>Not 10</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	
Skattekonto	2 804	143
Skattefordran	55 006	0
Övriga fordringar	200 000	0
	<u>257 810</u>	<u>143</u>
<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	
Förutbetalda kostnader	1 329 843	992 473
Upplupna intäkter	324 002	0
	<u>1 653 845</u>	<u>992 473</u>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>	
Handelsbanken	4	4
	<u>4</u>	<u>4</u>

## HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>				
			Nästa års amortering		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag		
			Belopp		
Stadshypotek AB	441827	2,63%	2023-02-28	2 596 275	1 200 000
Stadshypotek AB	488709	3,43%	2023-01-07	12 690 744	120 000
Stadshypotek AB	494434	3,52%	2023-06-29	38 806 000	780 000
Stadshypotek AB	494436	3,52%	2023-06-29	10 647 998	660 000
Stadshypotek AB	499383	2,47%	2023-03-10	7 820 000	360 000
Stadshypotek AB	502332	2,67%	2023-07-27	17 520 000	480 000
Stadshypotek AB	512561	3,19%	2023-03-01	377 269	137 188
Stadshypotek AB	531226	2,57%	2023-02-28	801 091	40 000
Stadshypotek AB	547185	3,06%	2023-02-28	2 998 000	252 000
				94 257 377	4 029 188
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				74 111 437
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>0</b>
	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.				
	<b>Ställda säkerheter</b>				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			124 233 000	124 233 000
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>				
	Checkräkningskredit			2 415 174	2 384 293
	Kortfristig del av långfristig skuld			94 257 377	99 582 445
				<b>96 672 551</b>	<b>101 966 738</b>
<b>Not 16</b>	<b>Övriga skulder</b>				
	Depositioner			40 797	36 297
	Momsskuld			63 319	67 334
	Övriga kortfristiga skulder			2 775	1 728
				<b>106 891</b>	<b>105 359</b>
<b>Not 17</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>				
	Upplupna räntekostnader			56 605	43 669
	Förutbetalda hyror och avgifter			2 180 129	2 077 796
	Övriga upplupna kostnader			1 012 376	820 054
				<b>3 249 110</b>	<b>2 941 519</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm****Noter****2022-12-31****2021-12-31**

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**.....  
Arne Brovig.....  
Stefan Johansson.....  
Binas Nisic.....  
Jens Carl Backeman.....  
Kristian Rosenqvist.....  
Sara Norgren

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Av föreningen vald revisor.....  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fanö i Stockholm, org.nr. 716416-3722

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fanö i Stockholm för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Dahl  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**ARNE BROVIG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 12:03:14



**BINAS NISIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 15:28:31



**JENS CARL BACKEMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 10:19:30



**STEFAN JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 15:27:10



**KRISTIAN ROSENQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 13:09:11



**SARA NORGRÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 10:45:33



**LARS DAHL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 07:04:27



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 19:19:31



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**LARS DAHL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 07:02:51



**LENA ZOZULYAK**

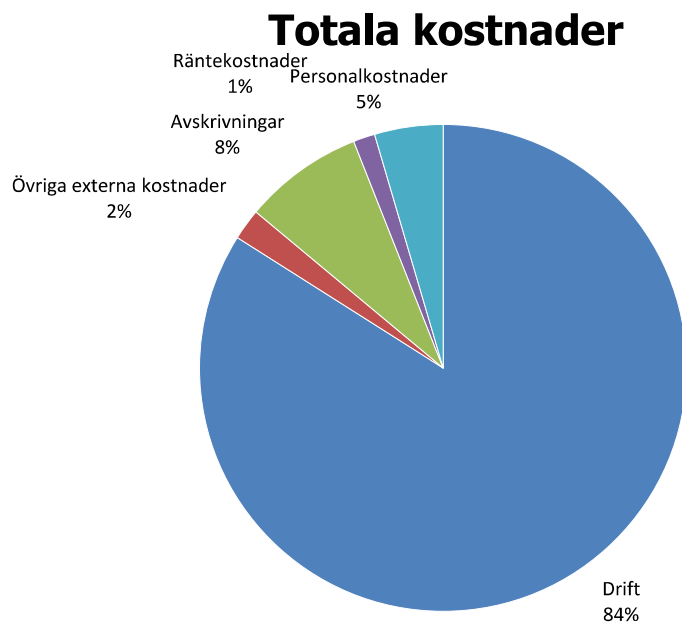
**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 19:18:07

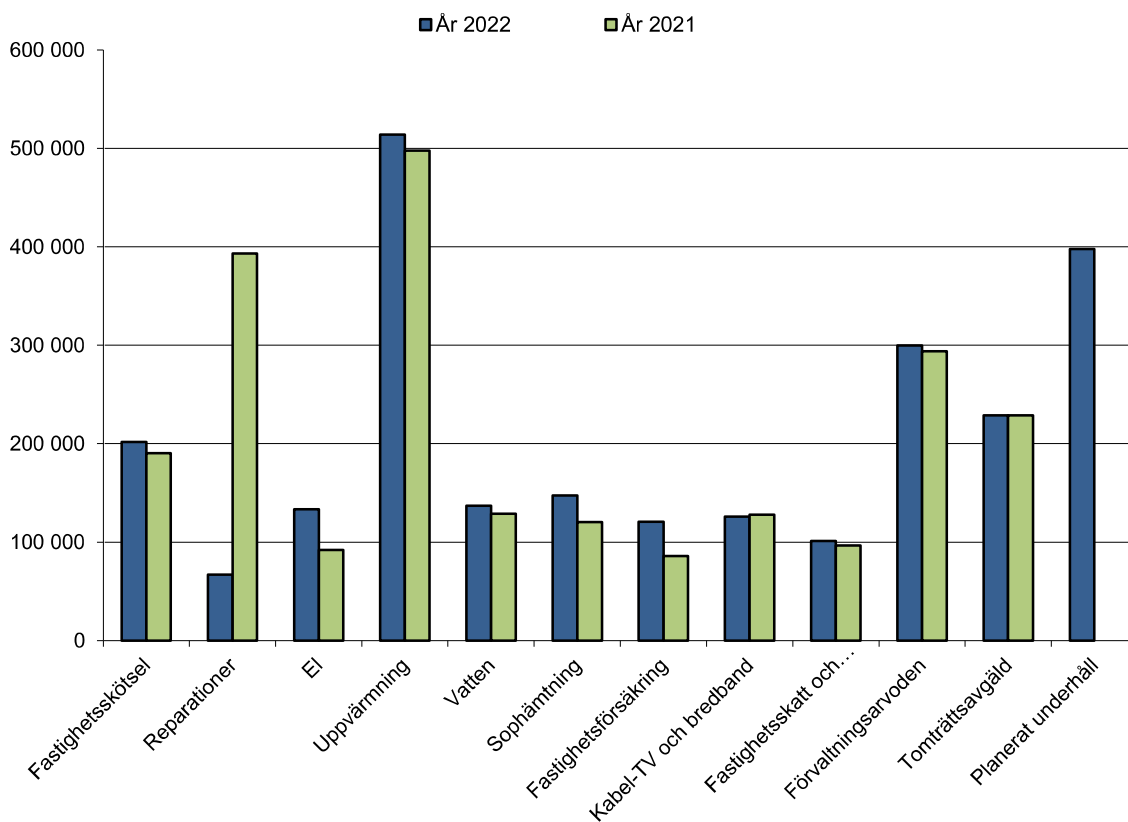




## HSB Bostadsrättsförening Sigismund nr 8 i Stockholm



### Fördelning driftkostnader



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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