



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fyn 1	1977-01-01	1977
Fyn 2	1977-01-01	1977
Fyn 3	1977-01-01	1977

Totalt 3 objekt

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Kastrup 2	1977-01-01	10 år	2026-01-01	1977
Sorö 1	1977-01-01	10 år	2026-01-01	1977

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
67	garageplatser	0
293	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	21 047
6	lokaler (hyresrätt)	1 623
171	p-platser	0

Totalt 537 objekt

22 670

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	0 / 0	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
Lars Dahl	Ledamot	2023-06-15
Stefan Johansson	Ledamot	2016-05-31
Binas Nisic	Ledamot	2019-06-02
Jens Carl Backeman	Ledamot	2019-06-02
Kristian Rosenqvist	Ledamot	2020-06-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Arne Brovig och Jens Backeman.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Dahl, Arne Brovig, Binas Nisic och Jens Carl Backeman.

Revisorer har varit: Adiam W Gebriel vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-24. På stämman deltog 34röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året ökat med 5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-11-23.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Uppgradering av lekplatsen
2020	Stamspolning i samtliga lägenheter
2018	Obligatorisk ventilationskontroll, i hela föreningen inklusive förskolan Fyn 2-4
2016	Byte av styrkort på hissar
2011-2016	Underhåll av tak, fönster och fasader
2022	Byte av värmeväxlare i UC Sorögatan 67 & 95
2022	Installerat och driftsatt IMD-el
2024	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i hela föreningen inkl. Fyngatan 2-4
2024	Renovering av Fyngatan 2-4 (skolan)

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

Årtal	Åtgärd
2025	Installation av bergvärme (under förutsättning att föreningen får borttillstånd)
2025	Lägenhetssyn i avsikt att undvika vattenskador mm.
2025	Installation av temp.mätare i alla lägenheter
2025	Stamspolning

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 28 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 406 och under året har det tillkommit 38 och avgått 37 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 407.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	196	203	355	348	393
Skuldsättning, kr/kvm	3 840	4 025	4 264	4 423	4 733
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 136	4 336	4 593	4 845	5 098
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	286	256	200	198	180
Årsavgifter, kr/kvm	890	865	801	801	801
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	84	81	85	85
Totala intäkter, kr/kvm	975	961	903	877	1 023
Nettoomsättning, tkr	22 072	21 418	20 731	19 876	19 875
Resultat efter finansiella poster, tkr	545	2 114	5 286	4 835	5 472
Soliditet, %	33	32	30	26	23

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. i hyresrättsyta ingår inte garageyta i beräkningen.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 804 800	0	0	1 804 800
Upplåtelseavgifter, kr	812 600	0	0	812 600
Underhållsfond, kr	9 640 284	0	525 891	10 166 175
S:a bundet eget kapital, kr	12 257 684	0	525 891	12 783 575
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	31 900 227	2 113 851	-525 891	33 488 187
Årets resultat, kr	2 113 851	-2 113 851	544 991	544 991
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	34 014 078	0	19 100	34 033 178
S:a eget kapital, kr	46 271 762	0	544 991	46 816 753

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 135 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 609 109 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	34 014 078
Årets resultat, kr	544 991
Reservation till underhållsfond, kr	-2 135 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 609 109
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	34 033 178

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	34 033 178

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	22 071 662	21 417 589
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 687	372 028
Summa Rörelseintäkter		22 099 349	21 789 617

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-14 289 058	-12 605 880
Övriga externa kostnader	Not 5	-607 914	-316 794
Personalkostnader	Not 6	-626 997	-584 924
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 279 796	-2 220 986
Summa Rörelsekostnader		-17 803 765	-15 728 583

Rörelseresultat

4 295 584
6 061 033

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6 805	10 132
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 757 398	-3 957 315
Summa Finansiella poster		-3 750 593	-3 947 182

Resultat efter finansiella poster

544 991
2 113 851

Resultat före skatt

544 991
2 113 851

Årets resultat

544 991
2 113 851

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	136 578 350	138 849 971
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	16 350	24 525
Summa Materiella anläggningstillgångar		136 594 700	138 874 496

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

136 595 200

138 874 996

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		95 617	19 227
Aktuell skattefordran		22 483	34 496
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 660 607	3 798 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 067 814	1 545 727
Summa Kortfristiga fordringar		3 846 521	5 397 734

Kassa och bank

Kassa och bank		4	4
Summa Kassa och bank		4	4

Summa Omsättningstillgångar

3 846 525

5 397 737

Summa Tillgångar

140 441 725

144 272 733



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 617 400	2 617 400
Fond för yttre underhåll	10 166 175	9 640 284
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	12 783 575	12 257 684

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	33 488 187	31 900 227
Årets resultat	544 991	2 113 851
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	34 033 178	34 014 078

Summa Eget kapital**46 816 753****46 271 762**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	87 040 885	91 249 482
Leverantörsskulder		1 095 223	1 156 156
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	2 159 871	2 167 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 328 993	3 428 005
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		93 624 972	98 000 971

Summa Skulder**93 624 972****98 000 971****Summa Eget kapital och skulder****140 441 725****144 272 733**

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 295 584	6 061 033
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 279 796	2 220 986
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 279 796	2 220 986
Erhållen ränta	6 805	10 132
Erlagd ränta	-3 800 315	-3 935 434
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 781 870	4 356 718
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	410 749	258 978
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-124 485	338 457
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	286 264	597 435
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 068 134	4 954 153
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-4 208 597	-3 007 895
Förändring av checkräkningskredit	0	-2 415 174
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 208 597	-5 423 069
Årets kassaflöde	-1 140 463	-468 916
Likvida medel vid årets början	3 747 835	4 216 751
Likvida medel vid årets slut	2 607 372	3 747 835

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	47166tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	17 705 944	16 868 012
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 034 142	0
	Hyror lokaler	2 218 191	2 032 577
	Hyror garage och parkeringsplatser	906 350	859 400
	Hyror förbrukningsbaserad	188 751	1 531 257
	Hyror övrigt	0	12 000
	Övriga primära intäkter	316 792	327 403
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	22 370 170	21 630 649
	Avgiftsbortfall	-110	-42 500
	Hyresbortfall	-138 400	-10 563
	Avsatt till inre fond	-159 998	-159 998
	<i>Summa</i>	-298 508	-213 061
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	22 071 662	21 417 589

I hyror förbrukningsbaserad 2023 ingår årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	27 687	0
	Övriga sekundära intäkter	0	372 028
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	27 687	372 028

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 640 279	-1 490 196
	Snö och halk-bekämpning	-315 578	-240 752
	Reparationer	-820 278	-1 030 354
	Planerat underhåll	-1 609 109	-270 836
	Försäkringsskador	-743 994	-791 450
	EI	-1 863 000	-1 690 658
	Uppvärmning	-3 449 483	-3 107 787
	Vatten	-1 169 397	-997 030
	Sophämtning	-444 900	-619 020
	Fastighetsförsäkring	-852 618	-775 518
	Kabel-TV och bredband	-235 107	-316 462
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-506 851	-494 857
	Förvaltningsavtalskostnader	-273 764	-370 054
	Tomträttsavgäld	-63 900	-63 900
	Övriga driftkostnader	-300 800	-347 007
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-14 289 058	-12 605 880
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-48 060	-58 802
	Administrationskostnader	-217 411	-77 910
	Extern revision	-33 000	-29 000
	Medlemsavgifter	-88 110	-84 180
	Föreningsverksamhet	-30 998	-9 549
	Övriga förvaltningskostnader	-190 335	-57 353
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-607 914	-316 794
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-12 118	-11 550
	Övriga arvoden	-481 064	-429 925
	Löner och övriga ersättningar	-168	-11 400
	Sociala avgifter	-133 647	-132 049
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-626 997	-584 924

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 955	7 657
Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 850	2 475
Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 805	10 132

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 757 138	-3 956 139
Övriga räntekostnader	-260	-1 176
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-3 757 398	-3 957 315

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	129 298 217	129 298 217
Ingående anskaffningsvärde mark	42 732 315	42 732 315
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	172 030 532	172 030 532

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-33 180 561	-30 967 751
Årets avskrivningar	-2 271 621	-2 212 811
Summa Ackumulerade avskrivningar	-35 452 182	-33 180 561
Utgående redovisat värde	136 578 350	138 849 971

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	202 000 000	202 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 662 000	2 662 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	68 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	266 000	266 000
Summa	272 928 000	272 928 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	121 756 900	121 756 900
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	121 756 900	121 756 900

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	81 750	81 750
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	81 750	81 750
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-57 225	-49 050
	Årets avskrivningar	-8 175	-8 175
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-65 400	-57 225
	<i>Utgående redovisat värde</i>	16 350	24 525
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 607 368	3 747 831
	Övriga fordringar	53 239	50 452
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 660 607	3 798 283
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 067 814	1 545 727
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 067 814	1 545 727

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,27%	2025-07-29	16 600 000	480 000
Stadshypotek AB	3,46%	2025-07-11	7 160 000	360 000
Stadshypotek AB	2,95%	2025-06-30	37 376 000	780 000
Stadshypotek AB	3,05%	2025-04-01	734 000	320 000
Stadshypotek AB	3,35%	2025-01-31	636 275	480 000
Stadshypotek AB	2,95%	2025-06-09	12 490 744	120 000
Stadshypotek AB	2,95%	2025-06-30	9 437 998	660 000
Checkräkningkredit	4,52%	2025-12-31	2 605 868	0
			87 040 885	3 200 000

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	87 040 885
Kortfristig del	87 040 885
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	3 200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	12 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,10%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,27%	2025-07-29	16 600 000	480 000
Stadshypotek AB	3,46%	2025-07-11	7 160 000	360 000
Stadshypotek AB	2,95%	2025-06-30	37 376 000	780 000
Stadshypotek AB	3,05%	2025-04-01	734 000	320 000
Stadshypotek AB	3,35%	2025-01-31	636 275	480 000
Stadshypotek AB	2,95%	2025-06-09	12 490 744	120 000
Stadshypotek AB	2,95%	2025-06-30	9 437 998	660 000
Checkräkningkredit	4,52%	2025-12-31	2 605 868	0
			87 040 885	3 200 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	87 040 885
Kortfristig del	87 040 885

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	44 797	46 797
	Momsskuld	-39 831	58 287
	Inre fond	2 086 584	2 000 848
	Övriga kortfristiga skulder	68 321	61 395
	<i>Summa Övriga skulder</i>	2 159 871	2 167 327
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 363 851	2 396 237
	Upplupna räntekostnader	35 569	78 486
	Övriga upplupna kostnader	929 573	953 282
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 328 993	3 428 005

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fanö i Stockholm för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Adiam W Gebriel
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-05-06 kl. 08:12:09



BINAS NISIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 00:08:48



LARS DAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 19:33:35



JENS CARL BACKEMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 15:26:19



STEFAN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 05:53:12



KRISTIAN ROSENQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 09:37:08



ADIAM W GEBRIEL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 14:59:51



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 17:33:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ADIAM W GEBRIEL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 15:02:09



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 19:23:54



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.