



Org Nr: 716416-3722

# Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

Org.nr: 716416-3722

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





# Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

---

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:

2020-01-01 - 2020-12-31

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Fyn 1, Fyn 2, Fyn3 och har tomträtt för fastigheterna Sorö 1 och Kastrup 2 i Stockolms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	294	20 890
Lokaler	3	1 566
Parkeringar och garageplatser	240	

Föreningens fastighet är byggd 1977 värdeår 1977

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Kista sopsugssamfällighet.

Kista sopsugssamfällighet består av 9 bostadsrättsföreningar, skolor i området och servicehuset vid Kista Galleria.

Sopsuget består av ca 9 km rör och ca 1 200 ton sopor hanteras årligen.

terminalbyggnaden dit sopor transporteras ligger vid gångbron över Köpenhamngatan.

Föreningens andel är 8,577%.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.





## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Året 2020 började mycket illa för föreningen, 21 januari smällde en bomb på våning 4 Sorögatan 29. Skadorna blev omfattande dock inga personskador och detta innebar att det planerade underhållet för 2020 helt fick läggas åt sidan och i stället blev återuppbyggnaden efter sprängningen en stor del av 2020 års planerade underhåll. Återuppbyggnaden i sin helhet är klar.

### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Gårdar	Förstärkning av belysning
2021	Gångstråk	Fortsatt byta ut kantsten
2021	Hus	Byta ut balkongplåtar som blivit blekta och slitna
2021	Terrasshusen	Byta belysning på loftgångar
2021	Laddning	Färdigställa 6 laddplatser för elbilar utomhus
2021	Värme	byta automatik i 2 st UC
2028	Värmesystem	Byte av rörsystem

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2011-2016	Tak, fönster och fasader	Underhåll av tak, fönster och fasader
2016	Hiss	Byte av styrkort på hissar
2018	OVK	Obligatorisk ventilationskontroll, i hela föreningen inklusive förskolan Fyngatan 2-4
2018	Hiss	Byte av hissanläggning, Sorögatan 95
2020	Husen	Stampolning i samtliga lägenheter

### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28. Vid stämman deltog 25 medlemmar varav 25 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-05-28 haft följande sammansättning:

#### Styrelsemedlem

Arne Brovig  
Jens Ehres  
Bernt Wilander  
Binas Nisic  
Marianne Persson  
Jens Backeman  
Stefan Johansson

#### Roll

Ordförande  
Vice ordförande  
Sekreterare  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
HSB-Ledamot





## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

---

Under perioden från stämman 2020-05-28 har styrelsen haft följande sammansättning:

<b>Styrelsemedlem</b>	<b>Roll</b>
Arne Brovig	Ledamot
Bernt Wilander	Ledamot
Binas Nisic	Ledamot
Jens Carl Backeman	Ledamot
Kristian Rosenqvist	Ledamot
Sara Norgren	Ledamot
Stefan Johansson	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Arne Brovig, Bernt Wilander, Jens Backeman

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Arne Brovig, Bernt Wilander Jens Backeman, Binas Nisic. Teckning sker med två i föreningen.

### **Revisorer**

Lars Dahl	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### **Representanter vid HSB:s fullmäktige**

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Arne Brovig.

### **Valberedning**

Valberedningen består av Mehri Nahidi, Ilona Talapka samt Mina Naigub.

### **Underhållsplan**

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

Stadgenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-30.

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





# Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

## Hållbarhet

### Ekonomi

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

### Miljö

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

### Social

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

## Medlemsinformation

### Medlemmar

Föreningen hade 394 (399) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 26 (18) överlåtelser skett.

## Flerårsöversikt

### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	801	801	801	801	800
Totala intäkter kr/kvm*	1 033	911	884	930	886
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	397	351	235	269	219
Belåning, kr/kvm	4 733	4 970	5 208	3 529	3 639
Räntekänslighet	6%	7%	7%	5%	5%
Totala driftkostnader kr/kvm*	548	520	613	630	632
Energikostnader kr/kvm	182	178	192	181	179

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





## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

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

#### Totala intäkter

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

#### Sparande till framtida underhåll

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

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

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

#### Belåning, kr/kvm

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

#### Räntekänslighet

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

#### Totala driftkostnader

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

#### Energikostnader

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

#### Övriga nyckeltal

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	19 875	19 867	19 854	20 891	19 891
Resultat efter finansiella poster	5 472	3 640	1 656	1 678	2 236
Soliditet	23%	19%	17%	21%	20%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)





## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter		23 200 293
Rörelsekostnader	-	16 858 291
Finansiella poster	-	870 366
<b>Årets resultat</b>		<b>5 471 636</b>
Planerat underhåll	+	1 187 878
Avskrivningar	+	2 260 436
<b>Årets sparande</b>		<b>8 919 949</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>393</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 804 800	812 600	5 903 724	16 403 869	3 640 170
Reservering till fond 2020			1 448 000	-1 448 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-1 187 878	1 187 878	
Balanserad i ny räkning				3 640 170	-3 640 170
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					5 471 636
Belopp vid årets slut	1 804 800	812 600	6 163 846	19 783 917	5 471 636

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	20 044 039
Årets resultat	5 471 636
Reservering till underhållsfond	-1 448 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 187 878
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>25 255 553</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>25 255 553</b>
-------------------------	-------------------

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

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	19 875 268	19 867 431
Övriga rörelseintäkter	Not 2	3 325 025	595 382
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-11 110 008	-10 743 391
Övriga externa kostnader	Not 4	-581 552	-560 105
Planerat underhåll		-1 187 878	-1 996 597
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-745 278	-506 264
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 260 436	-2 252 152
Övriga rörelsekostnader	Not 6	-973 139	0
Summa rörelsekostnader		-16 858 291	-16 058 508
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 342 002</b>	<b>4 404 305</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 307	2 150
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-872 673	-766 285
Summa finansiella poster		-870 366	-764 135
<b>Årets resultat</b>		<b>5 471 636</b>	<b>3 640 170</b>





**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	143 340 430	142 428 251
Inventarier och maskiner	Not 10	49 050	57 225
		<u>143 389 480</u>	<u>142 485 476</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>143 389 980</u>	<u>142 485 976</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 746	48 240
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 420 414	4 357 124
Placeringskonto HSB Stockholm		30 568	30 538
Övriga fordringar	Not 12	197	258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 103 761	1 001 099
		<u>4 560 687</u>	<u>5 437 259</u>
Kassa och bank	Not 14	4	4
Summa omsättningstillgångar		<u>4 560 691</u>	<u>5 437 263</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>147 950 671</u></b>	<b><u>147 923 239</u></b>



**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</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	6 163 846	5 903 724	
	<u>8 781 246</u>	<u>8 521 124</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	19 783 917	16 403 869	
Årets resultat	5 471 636	3 640 170	
	<u>25 255 553</u>	<u>20 044 039</u>	
Summa eget kapital	<u>34 036 799</u>	<u>28 565 163</u>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	0	104 972 351
		<u>0</u>	<u>104 972 351</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	107 298 202	7 702 189
Leverantörsskulder		2 070 836	2 203 178
Skatteskulder		39 698	24 462
Fond för inre underhåll		1 724 747	1 648 188
Övriga skulder	Not 17	45 425	147 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 734 965	2 660 037
		<u>113 913 873</u>	<u>14 385 725</u>
Summa skulder		113 913 873	119 358 076
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>147 950 671</b></u>	<u><b>147 923 239</b></u>



**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	5 471 636	3 640 170
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 260 436	2 252 152
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>7 732 072</u>	<u>5 892 322</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-60 107	243 150
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-67 865	197 803
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>7 604 100</u>	<u>6 333 274</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-4 137 580	0
Utrangeringar	973 139	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-3 164 441</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-5 376 338	-5 391 232
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-5 376 338</u>	<u>-5 391 232</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-936 679</b>	<b>942 042</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 387 665</b>	<b>3 445 622</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 450 986</b>	<b>4 387 665</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 från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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 1 429 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 21,4 % 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**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	16 867 812	16 867 812
Hyror	2 661 961	2 633 824
Övriga intäkter	563 516	575 073
Bruttoomsättning	<u>20 093 289</u>	<u>20 076 709</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-55 271	-48 250
Hyresförluster	-2 752	-1 030
Avsatt till inre fond	-159 998	-159 998
	<b><u>19 875 268</u></b>	<b><u>19 867 431</u></b>
<b>Not 2    Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättningar	<u>3 325 025</u>	<u>595 382</u>
	<b><u>3 325 025</u></b>	<b><u>595 382</u></b>
<b>Not 3    Drift och underhåll</b>		
Fastighetskötsel och lokalvård	1 612 075	1 819 806
Reparationer	2 831 304	2 390 326
El	618 021	620 697
Uppvärmning	2 765 391	2 811 707
Vatten	705 785	583 847
Sopsug	462 523	408 109
Sophämtning	27 695	21 807
Fastighetsförsäkring	537 242	473 549
Kabel-TV och bredband	553 149	553 954
Fastighetskatt och fastighetsavgift	549 977	534 741
Förvaltningsarvoden	316 630	408 749
Tomträttsavgäld	63 900	64 150
Övriga driftkostnader	66 317	51 948
	<b><u>11 110 008</u></b>	<b><u>10 743 391</u></b>



**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	293 366	270 337
Hyror och arrenden	0	1 835
Förbrukningsinventarier och varuinköp	19 888	88 690
Administrationskostnader	154 744	93 562
Extern revision	25 000	24 000
Konsultkostnader	375	1 500
Medlemsavgifter	88 179	80 181
	<b>581 552</b>	<b>560 105</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	525 666	367 322
Revisionsarvode	0	10 102
Övriga arvoden	41 827	26 170
Löner och övriga ersättningar	7 022	0
Sociala avgifter	133 988	102 670
Övriga personalkostnader	36 776	0
	<b>745 278</b>	<b>506 264</b>
<b>Not 6 Övriga rörelsekostnader</b>		
Utrangeringar	973 139	0
	<b>973 139</b>	<b>0</b>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 340	1 194
Ränteintäkter HSB placeringskonto	31	31
Övriga ränteintäkter	936	926
	<b>2 307</b>	<b>2 150</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	856 397	762 648
Övriga räntekostnader	16 276	3 637
	<b>872 673</b>	<b>766 285</b>



## HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 9 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	127 619 992	127 619 992
Anskaffningsvärde mark	42 732 315	42 732 315
Årets utrangeringar	-4 126 496	0
Årets investeringar	4 137 579	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>170 363 390</b>	<b>170 352 307</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-27 924 056	-25 680 079
Årets avskrivningar	-2 252 261	-2 243 977
Årets utrangeringar	3 153 357	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 022 960</b>	<b>-27 924 056</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>143 340 430</b>	<b>142 428 251</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	177 000 000	177 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 800 000	9 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	57 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 328 000	3 328 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>247 128 000</b>	<b>247 128 000</b>
<b>Not 10 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	-24 525	-16 350
Årets avskrivningar	-8 175	-8 175
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 700</b>	<b>-24 525</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>49 050</b>	<b>57 225</b>
<b>Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	197	258
	<b>197</b>	<b>258</b>



**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	1 103 761	1 001 099
	<b>1 103 761</b>	<b>1 001 099</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

<b>Not 14 Kassa och bank</b>		
Handelsbanken	4	4
	<b>4</b>	<b>4</b>

<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	333724	0,60%	2021-12-30	5 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	246136	0,60%	2021-01-30	5 196 275	1 200 000
Stadshypotek AB	270205	1,05%	2021-02-03	1 024 851	107 880
Stadshypotek AB	281531	0,70%	2021-06-04	12 940 744	140 000
Stadshypotek AB	286972	0,60%	2021-06-29	40 816 000	1 080 000
Stadshypotek AB	286974	0,70%	2021-06-29	12 237 998	840 000
Stadshypotek AB	290239	0,70%	2021-07-09	8 540 000	360 000
Stadshypotek AB	292733	0,70%	2021-07-27	18 520 000	480 000
Stadshypotek AB	303097	0,65%	2021-09-03	651 645	137 188
				104 927 513	5 345 068

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 78 202 173

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 124 233 000 124 233 000

<b>Not 16 Skulder till kreditinstitut</b>		
Checkräkningskredit	2 370 689	2 354 821
Kortfristig del av långfristig skuld	104 927 513	5 347 368
	<b>107 298 202</b>	<b>7 702 189</b>
Varav amortering	5 345 068	5 347 368

<b>Not 17 Övriga skulder</b>		
Depositioner	32 797	30 797
Momsskuld	12 628	111 114
Övriga kortfristiga skulder	0	5 759
	<b>45 425</b>	<b>147 670</b>





**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 18</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	
Upplupna räntekostnader	53 645	58 981
Förutbetalda hyror och avgifter	2 018 045	1 880 541
Övriga upplupna kostnader	663 275	720 515
	<b>2 734 965</b>	<b>2 660 037</b>

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

**Not 19** **Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

.....  
Arne Brovig

.....  
Bernt Wilander

.....  
Binas Nisic

.....  
Jens Carl Backeman

.....  
Kristian Rosenqvist

.....  
Sara Norgren

.....  
Stefan Johansson

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 2020.

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 2020 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 Revisorers utsett av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsett av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisor utsett 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 försummelse 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 den / 2021

.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Lars Dahl  
Av föreningen vald revisor