



HSB BRF FANÖ ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 716416-3722

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

Org.nr: 716416-3722

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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 Fyn 3 och har tomträtt för fastigheterna Sorö 1 och Kastrup 2 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	294	20 890
Lokaler	4	1 566
Parkerings- och garageplatser	240	0

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.

Genomfört planerat underhåll

Montage av kantsten på mittengården

Ny belysning i garagen

Ny belysning i tvättstugor

Renovering av möteslokal

Stampsplning klar

4+4 laddstationer för elbilar i garagen Sorög 67& 95

Målning av linjer på stora parkeringen och gästparkeringar

Ny automatik och värmepump i förskolan Fyngatan 2-4

Målning av utvändigt trä på förskolan Fyngatan 2-4

02



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Undercentraler	Byte av styrautomatik och värmeväxlare Sorögatan 67&95
2020	Belysning	Byte av armaturer på loftgångar
2020	Låssystem	Påbörja utbyte av låssystem för allmänna utrymmen
2020	Balkonger	Byte av starkt förlitna balkongplåtar (sidorna)
2020	Kantsten	På gården Sorögatan 93-117
2021	Asfalt	Asfaltsarbeten
2021	Badrum och kök	Inventering av badrum och kök avseende slitage och vvs-installationer

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

Övriga väsentliga händelser

En sprängning har skett i fastigheten på Sorögatan 29, 21 januari 2020. Så gott som samtliga lägenheters ytterdörrar tog skada. Hisskakt och hisskorg blev illa skadade.

Hisskaktet är i skrivande stund återbyggt och hissanläggningen klar.

Nya ytterdörrar är monterade. Rivning av trasiga fönsterkarmar är klart. Nya fönster är nu under tillverkning.

De boende i trappuppgången kommer att flytta in till sina lägenheter under våren.

De reparationer som utförts till följd av sprängningen den 20-01-21 täcks i huvudsak av föreningens fastighetsförsäkring. I skrivande stund bedöms föreningens utgifter avseende självrisk (och förbättringsåtgärder i anslutning till reparationerna) uppgå till ca 4 000 tkr.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27. Vid stämman deltog 42 medlemmar varav 32 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-05-27 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Arne Brovig
Jens Ehls
Bernt Wilander
Marianne Persson
Anuja Negendiran
Stefan Johansson

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
HSB-Ledamot

Under perioden från stämman har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Arne Brovig
Jens Ehls
Bernt Wilander
Jens Carl Backeman
Binas Nisic
Marianne Persson
Stefan Johansson
Anuja Negendiran

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot
Ledamot Avgick augusti 2019

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Marianne Persson och Binas Nisic.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Arne Brovig, Bernt Wilander, Jens Ehre samt Jens Carl Backeman. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Lars Dahl Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av:
Mehri Nahidi sammankallande
Ilona Talapka
Kristian Rosenqvist

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-10-15.

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.

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 399 (397) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 18 (24) 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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	801	801	801	800	803
Totala Intäkter kr/kvm	911	884	930	886	894
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	351	235	269	219	269
Belåning, kr/kvm	4 970	5 208	3 529	3 639	3 851
Räntekänslighet	7%	7%	5%	5%	5%
Drift och underhåll kr/kvm	474	563	587	581	513
Energikostnader kr/kvm	181	192	181	179	176

02



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. 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.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	19 867	19 854	20 891	19 891	20 073
Resultat efter finansiella poster	3 640	1 656	1 678	2 236	3 939
Soliditet	19%	17%	21%	20%	17%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

02

**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		20 462 813
Rörelsekostnader	-	16 058 508
Finansiella poster	-	764 135
Årets resultat		3 640 170
Planerat underhåll	+	1 996 597
Avskrivningar	+	2 252 152
Årets sparande		7 888 919
Årets sparande per kvm total yta		351

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 804 800	812 600	6 690 321	13 961 540	1 655 732
Reservering till fond 2019			1 210 000	-1 210 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-1 996 597	1 996 597	
Balanserad i ny räkning				1 655 732	-1 655 732
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					3 640 170
Belopp vid årets slut	1 804 800	812 600	5 903 724	16 403 869	3 640 170

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	15 617 272
Årets resultat	3 640 170
Reservering till underhållsfond	-1 210 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 996 597
Summa till stämmans förfogande	20 044 039

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	20 044 039
-------------------------	-------------------

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

02

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	19 867 431	19 854 120
Övriga rörelseintäkter	Not 2	595 382	0
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-10 743 391	-12 762 291
Övriga externa kostnader	Not 4	-560 105	-565 656
Planerat underhåll		-1 996 597	-1 371 692
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-506 264	-576 731
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 252 152	-2 252 152
Summa rörelsekostnader		-16 058 508	-17 528 522
Rörelseresultat		4 404 305	2 325 598
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 150	-6 170
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-766 285	-663 696
Summa finansiella poster		-764 135	-669 866
Årets resultat		3 640 170	1 655 732

02

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 142 428 251 144 672 228

Inventarier och maskiner

Not 9 57 225 65 400

142 485 476 144 737 628

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

142 485 976 144 738 128

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

48 240 320 842

Avräkningskonto HSB Stockholm

4 357 124 3 413 882

Placeringskonto HSB Stockholm

30 538 30 507

Övriga fordringar

Not 11 258 733

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 1 001 099 971 172

5 437 259 4 737 136

Kassa och bank

Not 13 4 1 234

Summa omsättningstillgångar

5 437 263 4 738 370

Summa tillgångar**147 923 239 149 476 498**

02

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 804 800	1 804 800
Upplåtelseavgifter	812 600	812 600
Yttre underhållsfond	5 903 724	6 690 321
	<u>8 521 124</u>	<u>9 307 721</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	16 403 869	13 961 540
Årets resultat	3 640 170	1 655 732
	<u>20 044 039</u>	<u>15 617 272</u>
Summa eget kapital	<u>28 565 163</u>	<u>24 924 993</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>104 972 351</u>	<u>110 319 719</u>
	104 972 351	110 319 719
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 7 702 189	7 746 053
Leverantörsskulder	2 203 178	1 881 150
Skatteskulder	24 462	42 778
Fond för inre underhåll	1 648 188	1 553 037
Övriga skulder	Not 16 147 670	267 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>2 660 037</u>	<u>2 741 579</u>
	14 385 725	14 231 786
Summa skulder	119 358 076	124 551 505
Summa eget kapital och skulder	<u>147 923 239</u>	<u>149 476 498</u>

02

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 640 170	1 655 732
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 252 152	2 252 152
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 892 322	3 907 884
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	243 150	309 137
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	197 803	966 928
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 333 274	5 183 948
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-42 732 315
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-42 732 315
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-5 391 232	38 066 935
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-5 391 232	38 066 935
Årets kassaflöde	942 042	518 568
Likvida medel vid årets början	3 445 622	2 927 054
Likvida medel vid årets slut	4 387 665	3 445 622

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

02



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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 2% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

- Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och inlämnande 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 1 377 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.

02

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	16 867 812	16 867 812
	Hyror	2 633 824	2 595 188
	Övriga intäkter	575 073	591 421
	Bruttoomsättning	20 076 709	20 054 421
	Avgifts- och hyresbortfall	-48 250	-39 850
	Hyresförluster	-1 030	-454
	Avsatt till inre fond	-159 998	-159 998
		19 867 431	19 854 120
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	595 382	0
		595 382	0
Not 3	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	2 227 915	2 767 239
	Reparationer	2 390 326	2 992 635
	El	620 697	630 808
	Uppvärmning	2 811 707	3 000 508
	Vatten	583 847	678 319
	Sophämtning	21 807	32 676
	Fastighetsförsäkring	473 549	484 765
	Kabel-TV och bredband	553 954	557 979
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	534 741	512 511
	Förvaltningsarvoden	408 749	377 257
	Tomträttsavgäld	64 150	646 650
	Övriga driftkostnader	51 948	80 944
		10 743 391	12 762 291
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	270 337	274 972
	Hyror och arrenden	1 835	14 554
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	88 690	9 947
	Administrationskostnader	93 562	123 468
	Extern revision	24 000	23 850
	Konsultkostnader	1 500	34 685
	Medlemsavgifter	80 181	84 180
		560 105	565 656
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	367 322	360 732
	Revisionsarvode	10 102	9 920
	Övriga arvoden	26 170	27 104
	Löner och övriga ersättningar	0	6 600
	Sociala avgifter	102 670	99 632
	Övriga personalkostnader	0	72 743
		506 264	576 731
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 194	1 147
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	31	30
	Övriga ränteintäkter	926	-7 347
		2 150	-6 170
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	762 648	651 130
	Övriga räntekostnader	3 637	12 566
		766 285	663 696

02

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	127 619 992	127 619 992
Anskaffningsvärde mark	42 732 315	42 732 315
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 352 307	170 352 307
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-25 680 079	-23 436 102
Årets avskrivningar	-2 243 977	-2 243 977
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 924 056	-25 680 079
Utgående bokfört värde	142 428 251	144 672 228
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	177 000 000	120 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 800 000	9 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	57 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 328 000	2 277 000
Summa taxeringsvärde	247 128 000	171 077 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	81 750	81 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 750	81 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-16 350	-8 175
Årets avskrivningar	-8 175	-8 175
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 525	-16 350
Bokfört värde	57 225	65 400
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	258	533
Övriga fordringar	0	200
	258	733
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 001 099	971 172
	1 001 099	971 172

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

02

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 13 Kassa och bank		
Handelsbanken	4	1 234
	4	1 234

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	157821	0,65%	2020-04-30	6 350 287	1 016 048
Stadshypotek	185610	0,66%	2020-03-03	13 077 810	134 132
Stadshypotek	191540	0,70%	2020-03-28	13 077 998	840 000
Stadshypotek	191541	0,70%	2020-03-28	41 896 000	1 080 000
Stadshypotek	194174	0,60%	2020-01-09	8 900 000	360 000
Stadshypotek	196713	0,60%	2020-01-25	19 000 000	480 000
Stadshypotek	205953	0,66%	2020-03-02	788 833	137 188
Stadshypotek	234354	0,70%	2020-03-30	6 000 000	1 000 000
Stadshypotek	547089	4,78%	2020-04-30	1 228 791	300 000
				110 319 719	5 347 368

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 104 972 351

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 83 582 879

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 124 233 000 106 063 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Chränkningkredit	2 354 821	2 398 685
Kortfristig del av långfristig skuld	5 347 368	5 347 368
	7 702 189	7 746 053

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	30 797	26 297
Momsskuld	111 114	101 240
Källskatt	0	139 652
Övriga kortfristiga skulder	5 759	0
	147 670	267 189

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	1 880 541	1 843 017
Övriga upplupna kostnader	779 496	898 562
	2 660 037	2 741 579

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

De reparationer som utförts till följd av sprängningen den 20-01-21 täcks i huvudsak av föreningens fastighetsförsäkring. I skrivande stund bedöms föreningens utgifter avseende självrisk (och förbättringsåtgärder i anslutning till reparationerna) uppgå till ca 4 000 tkr.

02



HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Stockholm, den 2020-04-20

Arne Brovig

Bernt Wilander

Binas Nisic

Jens Carl Backman

Jens Ehre

Marianne Persson

Stefan Johansson

Vår revisionsberättelse har 27-04-20

lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak

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 2019.

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 2019 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 Revisorern utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorern utsedd 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.

Revisorern 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.

02

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

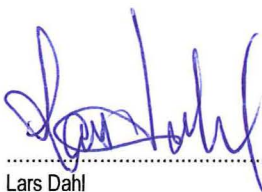
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

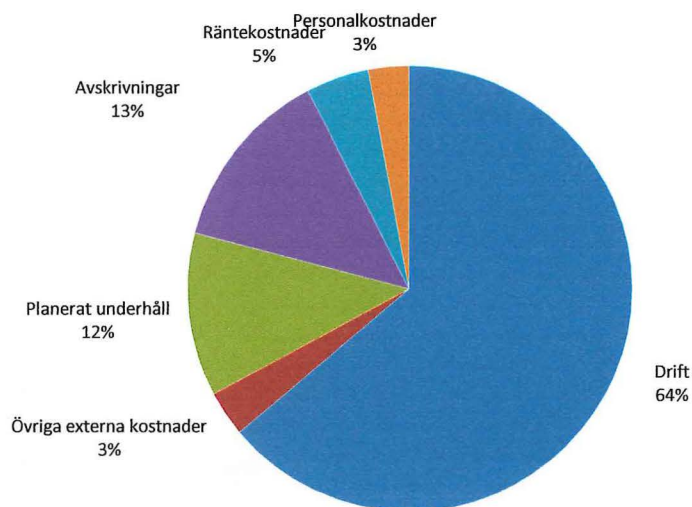
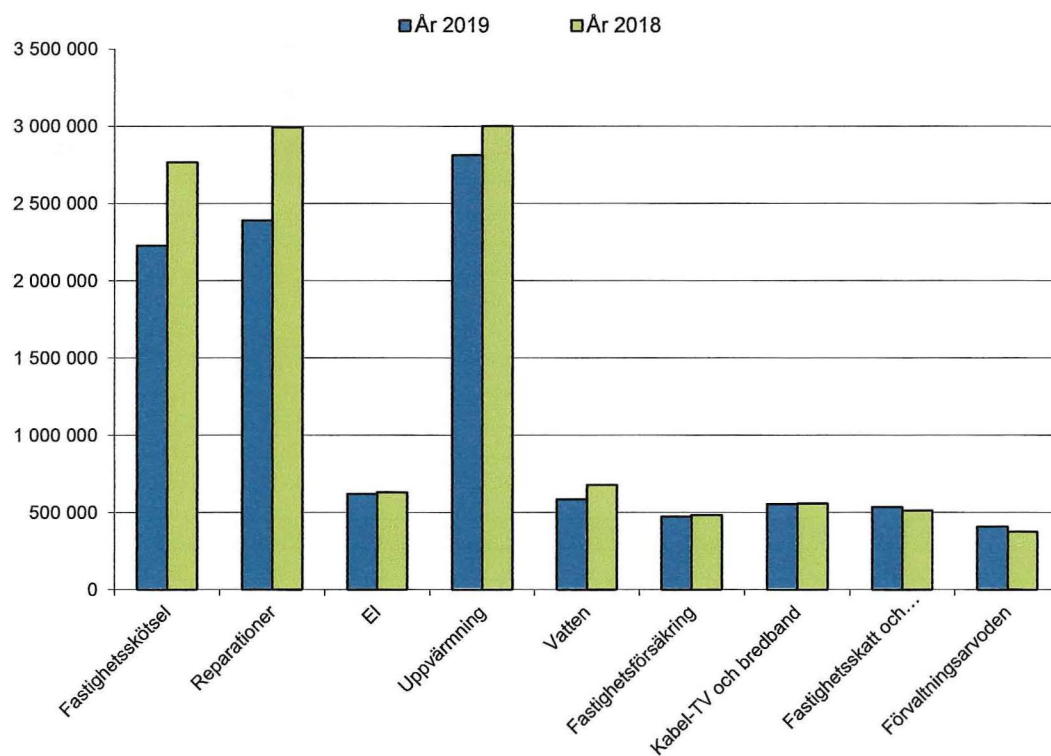
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 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 27 / 4 2020


Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Lars Dahl
Av föreningen vald revisor

HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader




Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Omsättnings-tillgångar 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



HSB – där möjligheterna bor