



Org Nr: 716416-3722

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

Org.nr: 716416-3722

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

| Resultaträkning | | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|---|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 19 875 980 | 19 875 268 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 2 | 0 | 3 325 025 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 3 | -10 297 324 | -11 110 008 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -451 491 | -581 552 |
| Planerat underhåll | | -903 379 | -1 187 878 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 5 | -534 563 | -745 278 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -2 278 765 | -2 260 436 |
| Övriga rörelsekostnader | Not 6 | 0 | -973 139 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-14 465 523</u> | <u>-16 858 291</u> |
| Rörelseresultat | | 5 410 458 | 6 342 002 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 7 | 2 015 | 2 307 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | <u>-688 662</u> | <u>-872 673</u> |
| Summa finansiella poster | | <u>-686 647</u> | <u>-870 366</u> |
| Årets resultat | | 4 723 810 | 5 471 636 |

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

| | | | |
|--------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark | Not 9 | 141 069 841 | 143 340 430 |
| Inventarier och maskiner | Not 10 | 40 875 | 49 050 |
| | | <u>141 110 716</u> | <u>143 389 480</u> |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 500 | 500 |
| | | <u>500</u> | <u>500</u> |

Summa anläggningstillgångar 141 111 216 143 389 980

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 0 | 5 746 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | | 4 766 401 | 3 420 414 |
| Placeringskonto HSB Stockholm | | 30 599 | 30 568 |
| Övriga fordringar | Not 12 | 143 | 197 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 1 039 749 | 1 103 761 |
| | | <u>5 836 892</u> | <u>4 560 687</u> |

Kassa och bank Not 14 4 4

Summa omsättningstillgångar 5 836 895 4 560 691

Summa tillgångar**146 948 111****147 950 671**

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

1 804 800

1 804 800

Upplåtelseavgifter

812 600

812 600

Yttre underhållsfond

6 742 469

6 163 847

9 359 8698 781 247*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

24 676 930

19 783 916

Årets resultat

4 723 810

5 471 636

29 400 74025 255 552

Summa eget kapital

38 760 60934 036 799**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

5 347 368

05 347 3680*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

96 619 370

107 298 202

Leverantörsskulder

1 297 384

2 070 836

Skatteskulder

44 088

39 698

Fond för inre underhåll

1 832 413

1 724 747

Övriga skulder

Not 17

105 359

45 425

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

2 941 519

2 734 965

102 840 134113 913 873

Summa skulder

108 187 502

113 913 873

Summa eget kapital och skulder**146 948 111****147 950 671**

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

| Kassaflödesanalys | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 4 723 810 | 5 471 636 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 2 278 765 | 2 260 436 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>7 002 575</u> | <u>7 732 072</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 69 813 | -60 107 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | -394 907 | -67 865 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>6 677 481</u> | <u>7 604 100</u> |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | 0 | -4 137 580 |
| Utrangeringar | 0 | 973 139 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | <u>0</u> | <u>-3 164 441</u> |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -5 331 464 | -5 376 338 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | <u>-5 331 464</u> | <u>-5 376 338</u> |
| Årets kassaflöde | 1 346 017 | -936 679 |
| Likvida medel vid årets början | 3 450 986 | 4 387 665 |
| Likvida medel vid årets slut | 4 797 003 | 3 450 986 |

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



HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,77% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

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

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

| Noter | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 16 867 812 | 16 867 812 |
| Hyror | 2 654 784 | 2 661 961 |
| Övriga intäkter | 560 242 | 563 516 |
| Bruttoomsättning | <u>20 082 838</u> | <u>20 093 289</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall | -46 050 | -55 271 |
| Hyresförluster | -810 | -2 752 |
| Avsatt till inre fond | -159 998 | -159 998 |
| | <u>19 875 980</u> | <u>19 875 268</u> |
| Not 2 Övriga rörelseintäkter | | |
| Försäkringsersättningar | 0 | 3 325 025 |
| Not 3 Drift och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 1 351 895 | 1 612 075 |
| Reparationer | 1 866 338 | 2 831 304 |
| El | 591 248 | 618 021 |
| Uppvärmning | 3 153 338 | 2 765 391 |
| Vatten | 755 248 | 705 785 |
| Sopsug | 435 316 | 462 523 |
| Sophämtning | 47 272 | 27 695 |
| Fastighetsförsäkring | 519 578 | 537 242 |
| Kabel-TV och bredband | 556 908 | 553 149 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 558 767 | 549 977 |
| Förvaltningsarvoden | 323 795 | 316 630 |
| Tomträttsavgäld | 63 900 | 63 900 |
| Övriga driftkostnader | 73 720 | 66 317 |
| | <u>10 297 324</u> | <u>11 110 008</u> |
| Not 4 Övriga externa kostnader | | |
| Bevakningskostnader | 256 319 | 293 366 |
| Hyror och arrenden | 750 | 0 |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 33 301 | 19 888 |
| Administrationskostnader | 51 316 | 154 744 |
| Extern revision | 25 625 | 25 000 |
| Konsultkostnader | 0 | 375 |
| Medlemsavgifter | 84 180 | 88 179 |
| | <u>451 491</u> | <u>581 552</u> |
| Not 5 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 379 400 | 525 666 |
| Revisionsarvode | 10 434 | 0 |
| Övriga arvoden | 27 032 | 41 827 |
| Löner och övriga ersättningar | 9 000 | 7 022 |
| Sociala avgifter | 108 697 | 133 988 |
| Övriga personalkostnader | 0 | 36 776 |
| | <u>534 563</u> | <u>745 278</u> |

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

| Noter | 2021-01-01 | 2020-01-01 |
|---|---|-------------------|
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Not 6 | Övriga rörelsekostnader | |
| Utrangeringar | 0 | 973 139 |
| | <u>0</u> | <u>973 139</u> |
| Not 7 | Ränteintäkter och liknande resultatposter | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 1 356 | 1 340 |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto | 31 | 31 |
| Övriga ränteintäkter | 628 | 936 |
| | <u>2 015</u> | <u>2 307</u> |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 688 608 | 856 397 |
| Övriga räntekostnader | 54 | 16 276 |
| | <u>688 662</u> | <u>872 673</u> |

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

| Noter | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Not 9 Byggnader och mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Anskaffningsvärde byggnader | 127 631 511 | 127 619 992 |
| Anskaffningsvärde mark | 42 732 315 | 42 732 315 |
| Årets försäljning/utrangeringar | 0 | -4 126 496 |
| Årets investeringar | 0 | 4 137 579 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 170 363 826 | 170 363 390 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -27 023 396 | -27 924 056 |
| Årets avskrivningar | -2 270 590 | -2 252 261 |
| Årets utrangeringar | 0 | 3 153 357 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -29 293 985 | -27 022 960 |
| Utgående bokfört värde | 141 069 841 | 143 340 430 |
| Taxeringsvärde | | |
| 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 |
| Summa taxeringsvärde | 247 128 000 | 247 128 000 |
| Not 10 Inventarier och maskiner | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 81 750 | 81 750 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 81 750 | 81 750 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -32 700 | -24 525 |
| Årets avskrivningar | -8 175 | -8 175 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -40 875 | -32 700 |
| Bokfört värde | 40 875 | 49 050 |
| Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 500 | 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 500 | 500 |
| Andel i HSB Stockholm | 500 | 500 |
| Not 12 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 143 | 197 |
| | 143 | 197 |
| Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 1 039 749 | 1 103 761 |
| | 1 039 749 | 1 103 761 |

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

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

| Noter | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|-----------------------|------------|------------|
| Not 14 | Kassa och bank | | |
| | Handelsbanken | 4 | 4 |
| | | <u>4</u> | <u>4</u> |

Not 15 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Villkorsändr dag | Belopp | Nästa års amortering |
|-----------------|------------|-------|------------------|-------------------|----------------------|
| Stadshypotek AB | 270205 | 1,05% | 2022-05-03 | 916 971 | 107 880 |
| Stadshypotek AB | 340498 | 0,51% | 2022-04-30 | 3 996 275 | 1 200 000 |
| Stadshypotek AB | 375924 | 0,60% | 2022-06-03 | 12 800 744 | 140 000 |
| Stadshypotek AB | 380941 | 0,51% | 2022-03-29 | 11 397 998 | 840 000 |
| Stadshypotek AB | 380942 | 0,51% | 2022-03-29 | 39 736 000 | 1 080 000 |
| Stadshypotek AB | 383858 | 0,60% | 2022-04-10 | 8 180 000 | 360 000 |
| Stadshypotek AB | 387065 | 0,60% | 2022-07-27 | 18 040 000 | 480 000 |
| Stadshypotek AB | 396833 | 0,60% | 2022-12-01 | 514 457 | 137 188 |
| Stadshypotek AB | 430530 | 0,60% | 2022-12-30 | 4 000 000 | 1 000 000 |
| | | | | <u>99 582 445</u> | <u>5 345 068</u> |

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 72 857 105

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 5 347 368

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

Not 16 Skulder till kreditinstitut

| | | |
|--------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Checkräkningskredit | 2 384 293 | 2 354 821 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | 94 235 077 | 104 927 513 |
| | <u>96 619 370</u> | <u>107 282 334</u> |

Not 17 Övriga skulder

| | | |
|--------------|----------------|---------------|
| Depositioner | 36 297 | 32 797 |
| Momsskuld | 67 334 | 12 628 |
| | <u>103 631</u> | <u>45 425</u> |

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader | 43 669 | 53 645 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 2 077 796 | 2 018 045 |
| Övriga upplupna kostnader | 820 054 | 663 275 |
| | <u>2 941 519</u> | <u>2 734 965</u> |

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda 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



HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

Noter

2021-12-31

2020-12-31

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
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