



Årsredovisning 2025

HSB bostadsrättsförening
Fanö i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-3722 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

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

Totalt 3 objekt

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Kastrup 2	Stockholms stad	10 år	2036-01-01	1977
Sorö 1	Stockholms stad	10 år	2036-01-01	1977

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
65	garageplatser	975
293	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	21 047
6	lokaler (hyresrätt)	1 623
171	p-platser	0
Totalt 535 objekt		23 645

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

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Kista Sopsug SFF	G:A	716418-4165	8,577	Mottagningsstation för sopor med till denna anslutna soptransportrör och andra ledningar tillhörande sopsugsystemet.

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Arne Brovig	Ordförande	2013-06-13
Lars Dahl	Ledamot	2023-06-15
Stefan Johansson	Ledamot	2016-05-31
Binas Nisic	Ledamot	2019-06-02
Jens Carl Backeman	Ledamot	2019-06-02
Kristian Rosenqvist	Ledamot	2020-06-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Dahl, Binas Nisic & Kristian Rosenqvist omval. Arne Brovig och Jens Backeman.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar. På stämman beslöts att omvandla en intern lokal på Sorögatan 45 till en bostad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 5% och höjs ytterligare med 8% 2026-01-01.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-11-18.

Följande projekt/åtgärder har gjorts under 2025:

- Installation av bergvärme
- Lägenhetssyn i avsikt att undvika vattenskador mm.
- Installation av temp.mätare i alla lägenheter
- Stamspolning
- Åtgärder för obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i hela föreningen inkl. Fyngatan 2-4
- Asfaltering av föreningens ytor inkl. besöksparkeringen exkl. medlemsparkeringen

Vi har haft en del vattenskador. Dock inte beroende på våra stammar utan på användarna. Merparten av de vattenskador som uppstått är skador som vi kommer få tillbaka pengar för. För ca fem år sedan har vi låtit specialister värdera våra stammar och de kom fram till att de skulle hålla i ca 20 år till.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Stamspolning
2025	Installation av bergvärme
2025	Lägenhetssyn i avsikt att undvika vattenskador mm
2025	Installation av temperaturmätare i alla lägenheter
2025	Åtgärder för OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2025	Asfaltering av föreningens ytor inkl. besöksparkeringen exkl. medlemsparkeringen
2024	Renovering av Fyngatan 2-4 (skolan)
2024	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i hela föreningen inkl. Fyngatan 2-4
2022	Installerat och driftsatt IMD-el
2022	Byte av värmeväxlare i UC Sorögatan 67 & 95
2021	Uppgradering av lekplatsen
2020	Stamspolning i samtliga lägenheter
2018	Obligatorisk ventilationskontroll, i hela föreningen inklusive förskolan Fyn 2-4
2016	Byte av styrkort på hissar
2011-2016	Underhåll av tak, fönster och fasader

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

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

Medlemsinformation

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 407 och under året har det tillkommit 28 och avgått 31 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 404.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	204	196	203	355	348
Skuldsättning, kr/kvm	4 171	3 840	4 025	4 264	4 423
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 659	4 136	4 336	4 593	4 845
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	284	286	256	200	198
Årsavgifter, kr/kvm	947	890	865	801	801
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	85	84	81	85
Totala intäkter, kr/kvm	1 046	975	961	903	877
Nettoomsättning, tkr	23 682	22 072	21 418	20 731	19 876
Resultat efter finansiella poster, tkr	254	545	2 114	5 286	4 835
Soliditet, %	30	33	32	30	26

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 804 800	0	0	1 804 800
Upplåtelseavgifter, kr	812 600	0	0	812 600
Underhållsfond, kr	10 166 175	0	-7 626	10 158 549
S:a bundet eget kapital, kr	12 783 575	0	-7 626	12 775 949
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	33 488 187	544 991	7 626	34 040 804
Årets resultat, kr	544 991	-544 991	253 570	253 570
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	34 033 178	0	261 196	34 294 374
S:a eget kapital, kr	46 816 753	0	253 570	47 070 323

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 135 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 142 626 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	34 033 178
Årets resultat, kr	253 570
Reservation till underhållsfond, kr	-2 135 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 142 626
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	34 294 374

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	34 294 374
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	23 682 497	22 071 662
Övriga rörelseintäkter	Not 3	902 372	27 687
Summa Rörelseintäkter		24 584 869	22 099 349
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-18 213 867	-14 289 058
Övriga externa kostnader	Not 5	-546 849	-607 914
Personalkostnader	Not 6	-659 357	-626 997
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 400 686	-2 279 796
Summa Rörelsekostnader		-21 820 759	-17 803 765
Rörelseresultat		2 764 110	4 295 584
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	11 496	6 805
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 522 036	-3 757 398
Summa Finansiella poster		-2 510 540	-3 750 593
Resultat efter finansiella poster		253 570	544 991
Resultat före skatt		253 570	544 991
Årets resultat		253 570	544 991

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	148 873 944	136 578 350
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	8 175	16 350
Summa Materiella anläggningstillgångar		148 882 119	136 594 700

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

148 882 619 136 595 200

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		96 463	95 617
Aktuell skattefordran		0	22 483
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 723 981	2 660 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 267 411	1 067 814
Summa Kortfristiga fordringar		6 087 855	3 846 521

Kassa och bank

Kassa och bank		4	4
Summa Kassa och bank		4	4

Summa Omsättningstillgångar

6 087 859 3 846 525

Summa Tillgångar

154 970 477 140 441 725

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 617 400	2 617 400
Fond för yttre underhåll	10 158 549	10 166 175
Summa Bundet eget kapital	12 775 949	12 783 575

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	34 040 804	33 488 187
Årets resultat	253 570	544 991
Summa Fritt eget kapital	34 294 374	34 033 178

Summa Eget kapital	47 070 323	46 816 753
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Checkräkningskredit	643 350	0
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13 77 242 466	0
Summa Långfristiga skulder	77 885 817	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14 20 811 660	87 040 885
Leverantörsskulder	1 823 539	1 095 223
Skatteskulder	88 289	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 2 308 422	2 159 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 4 982 428	3 328 993
Summa Kortfristiga skulder	30 014 338	93 624 972

Summa Skulder	107 900 154	93 624 972
---------------	-------------	------------

Summa Eget kapital och skulder	154 970 477	140 441 725
--------------------------------	-------------	-------------

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 2 764 110 4 295 584

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 400 686 2 279 796

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 2 400 686 2 279 796

Erhållen ränta 11 496 6 805

Erlagd ränta -2 518 966 -3 800 315

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital 2 657 326 2 781 870

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -510 631 410 749

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 2 615 521 -124 485

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 2 104 890 286 264

Kassaflöde från den löpande verksamheten 4 762 216 3 068 134

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -14 688 105 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -14 688 105 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 11 013 241 -4 208 597

Förändring av checkräkningskredit 643 350 0

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 11 656 591 -4 208 597

Årets kassaflöde 1 730 702 -1 140 463

Likvida medel vid årets början 2 607 372 3 747 835

Likvida medel vid årets slut 4 338 074 2 607 372

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	47167 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	18 596 860	17 705 944
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 327 270	1 034 142
	Hyror lokaler	2 639 277	2 218 191
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 056 460	906 350
	Hyror förbrukningsbaserad	202 092	188 751
	Övriga primära intäkter	316 631	316 792
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	24 138 590	22 370 170
	Avgiftsbortfall	-5 295	-110
	Hysesbortfall	-290 800	-138 400
	Avsatt till inre fond	-159 998	-159 998
	<i>Summa</i>	-456 093	-298 508
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	23 682 497	22 071 662
		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	881 372	27 687
	Övriga sekundära intäkter	21 000	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	902 372	27 687

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 065 014	-1 914 043
	Snö och halk-bekämpning	-113 599	-315 578
	Reparationer	-1 073 506	-820 278
	Planerat underhåll	-2 142 626	-1 609 109
	Försäkringsskador	-3 424 785	-743 994
	El	-2 268 059	-1 863 000
	Uppvärmning	-3 082 510	-3 449 483
	Vatten	-1 329 232	-1 169 397
	Sophämtning	-1 201 908	-444 900
	Fastighetsförsäkring	-535 023	-852 618
	Kabel-TV och bredband	-285 334	-235 107
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-617 642	-506 851
	Tomträttsavgäld	-63 900	-63 900
	Övriga driftkostnader	-10 728	-300 800
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-18 213 867	-14 289 058

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-6 326	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-69 758	-48 060
	Administrationskostnader	-212 179	-217 411
	Extern revision	-35 000	-33 000
	Medlemsavgifter	-88 110	-88 110
	Föreningsverksamhet	-37 531	-30 998
	Övriga förvaltningskostnader	-97 946	-190 335
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-546 849	-607 914

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-12 744	-12 118
	Övriga arvoden	-496 417	-481 064
	Löner och övriga ersättningar	-10 200	-168
	Sociala avgifter	-139 996	-133 647
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-659 357	-626 997

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 806	1 955
Övriga ränteintäkter och liknande poster	8 690	4 850
Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 496	6 805

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 500 754	-3 757 138
Övriga räntekostnader	-21 282	-260
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 522 036	-3 757 398

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	129 298 217	129 298 217
Ingående anskaffningsvärde mark	42 732 315	42 732 315
Årets investeringar	14 688 105	0
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	186 718 637	172 030 532

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-35 452 182	-33 180 561
Årets avskrivningar	-2 392 511	-2 271 621
Summa Ackumulerade avskrivningar	-37 844 693	-35 452 182
Utgående redovisat värde	148 873 944	136 578 350

Taxeringsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	205 000 000	202 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 000 000	2 662 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	52 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	251 000	266 000
Summa	268 251 000	272 928 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	121 756 900	121 756 900
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	121 756 900	121 756 900

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar **2025-12-31** **2024-12-31***Akkumulerade anskaffningsvärden*

Ingående anskaffningsvärde

81 750 81 750

Summa Akkumulerade anskaffningsvärden

81 750 81 750

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

-65 400 -57 225

Årets avskrivningar

-8 175 -8 175

Summa Akkumulerade avskrivningar

-73 575 -65 400

Utgående redovisat värde

8 175 16 350

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB

4 338 070 2 607 368

Övriga fordringar

385 911 53 239

Summa Övriga fordringar

4 723 981 2 660 607

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 267 411 1 067 814

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 267 411 1 067 814

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek Ab	2,62%	2026-03-03	5 000 000	100 000
Stadshypotek AB	2,66%	2028-06-01	12 241 669	1 299 996
Stadshypotek AB	2,62%	2026-06-09	12 430 744	0
Stadshypotek AB	2,63%	2029-06-30	36 431 210	1 109 580
Stadshypotek AB	2,63%	2029-06-30	8 971 378	273 240
Stadshypotek AB	2,71%	2029-06-30	6 863 125	208 500
Stadshypotek AB	2,82%	2029-07-30	16 116 000	489 600
			98 054 126	3 480 916
Långfristig del			77 242 466	
Nästa års amortering av långfristig skuld			3 380 916	
Lån som ska konverteras inom ett år			17 430 744	
Kortfristig del			20 811 660	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			3 480 916	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			13 923 664	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,67%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek Ab	2,62%	2026-03-03	5 000 000	100 000
Stadshypotek AB	2,66%	2028-06-01	12 241 669	1 299 996
Stadshypotek AB	2,62%	2026-06-09	12 430 744	0
Stadshypotek AB	2,63%	2029-06-30	36 431 210	1 109 580
Stadshypotek AB	2,63%	2029-06-30	8 971 378	273 240
Stadshypotek AB	2,71%	2029-06-30	6 863 125	208 500
Stadshypotek AB	2,82%	2029-07-30	16 116 000	489 600
			98 054 126	3 480 916
Nästa års amortering av långfristig skuld			3 380 916	
Lån som ska konverteras inom ett år			17 430 744	
Kortfristig del			20 811 660	

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	44 797	44 797
	Momsskuld	0	-39 831
	Inre fond	2 178 992	2 086 584
	Övriga kortfristiga skulder	84 633	68 321
	<i>Summa Övriga skulder</i>	2 308 422	2 159 871

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 739 183	2 363 851
	Upplupna räntekostnader	38 639	35 569
	Övriga upplupna kostnader	2 204 606	929 573
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	4 982 428	3 328 993

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

Årsredovisningen är daterad 2026-04-13

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fanö i Stockholm
Org.nr 716416-3722

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fanö i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Fanö i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2025 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. Revisorerernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 för LCE 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 för LCE använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Bostadsrättsförening Fanö i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lena Zozulyak

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Adiam W Gebriel

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Arne Brovig

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 11:14:40



Binas Nisic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 23:52:38



Lars Dahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 23:03:40



Jens Carl Backeman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 18:31:36



Stefan Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 16:02:25



Kristian Rosenqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 18:34:26



Adiam W Gebriel

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 11:03:00



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 18:31:32



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Adiam W Gebriel

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 10:59:43



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 18:30:04



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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