



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Fanfaren i Sundbyberg



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Fanfaren i Sundbyberg med säte i Sundbyberg org.nr. 769628-9326 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sundbyberg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Assistenten 1	2015-01-01	2017

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkring. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 638
14	garageplatser	0
<b>Totalt 73 objekt</b>		<b>2 638</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 14 st 1 rok, 43 st 2 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sundbyberg Professorn GA:1	G:A	717919-3045	3918 / 33685	Sopsug

#### Totalt 1 objekt

Bostadsrättsföreningen kommer att ingå i två gemensamhetsanläggningar. En av gemensamhetsanläggningarna var förrättad under 2018 och det är gemensamhetsanläggningen avseende sopsug för hushållssopor. Den som kvarstår att förrätta är gemensamhetsanläggningen 2 som omfattar gården. Gemensamhetsanläggningarna inrättas genom en lantmäteriförrättning hos Lantmäterimyndigheten. I beslutet fastställs hur styrningen av anläggningen ska ske samt hur kostnaderna och intäkterna ska fördelas. Denna fördelning görs genom andelstal/andelar som Lantmäteriet fastställer.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tom William	Ordförande	2022-06-23	
Tomas Westerlund	Ledamot	2023-07-09	
Claes Bidebo	Ledamot	2019-08-01	
Carina Charrou	Ledamot	2023-07-09	
Kai Kaarlela	Ledamot	2022-06-23	2023-07-09
Linda Angelina Blanco	Ledamot	2023-03-17	
Isabelle Wassén	Ledamot	2019-08-01	2023-03-16
Anna Hagman	Ledamot	2022-06-23	2023-07-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carina Charrou och Tomas Westerlund.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tomas Westerlund, Carina Charrou, Kai Kaarlela, Linda Angelina Blanco, Anna Hagman och Tom William.

Revisorer har varit: Rogan Robin Ramak med valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Ava Sharifan och Isabelle Wassén, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-17. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 17% från 2023-01-01. Årsavgiften höjs från 2024-01-01 med 35%.

Föreningen har en aktuell 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 ej i 2023 utan besiktningen har flyttats till 2024.

Styrelsen har under året 2023/24 gjort en fortsatt genomgående analys och revidering av föreningens ekonomi. Detta har inneburit en fortsatt ökade kostnad vad gäller räntekostnader som har behövts omförhandla från låga ränte nivåer till dagens ränte klimat, ungefär 0,52% till motsvarande ca. 4,12%, vilket även motsvarar en ökad kostnad på just räntekostnader om ungefär 1 miljon kronor om året. Därmed har en avgiftshöjning av lägenheter samt garage platser varit nödvändigt. Det har även varit ökade kostnader av underhåll och tjänster inom föreningen där flesta avtal är indexerade beroende på ränteklimatet.

Styrelsen har varit aktiv att informera samtliga medlemmar och boende gällande extra utgifter gällande jourservice och dyl för att minimera utgifter. Styrelsen har även informerat samtliga leverantörer för mer transparens gällande kostnader och extra debitering av tjänster för att hålla nere kostnader och ha god översyn av ekonomin.

Till denna följd har styrelsen jobbat aktivt och även fortsättningsvis för att se över samtliga avtal och tjänster som eventuellt kan omförhandlas alternativt sägas upp för att begränsa kostnadsutvecklingen med ambitionen att sänka avgifterna.

Styrelsen har även jobbat aktivt under gångna året att beivra otillåten andrahandsuthyrning vilket har inneburit att styrelsen har fått rätt vid fall hos Hyresnämnden.

Årlig kontroll av brandtillsyn har även genomförts och inga större anmärkningar har noterats.

Det saknas fortfarande en överenskommelse för den gemensamma markytan, eftersom marken är outnyttjad av Fanfarens medlemmar, därmed prioriteras ingen skötsel. Kommande år kommer markytan underhållas inför sommarsäsongen på minimal nivå.

Styrelsen har under året 2022/23 gjort en genomgående analys och revidering av föreningens ekonomi. Detta har resulterat i en uppsägning av markskötsel av innergården som nyttjats av kringliggande fastigheter utöver vår egen. BRF Fanfaren har sedan byggnadsåret ensamt stått för det löpande underhållet, till en kostnad av ca 150.000kr/år. Vi valde därför att teckna nytt separat avtal som avser området kring vår egen byggnad och dess grönska. Försök till gemensamt avtal kring markskötseln har gjorts men utan framgång.

Besiktning av gården har genomförts av HSB Bostad vilket fordrade åtgärder från föreningssidan som idag inte går att kostnadsberäkna.

Styrelsen såg ett stort behov av att höja månadsavgiften, detta för att kunna täcka stigande kostnader; alla löpande driftkostnader samt ränteökningar. En ökad månadsavgift står också till grund för att kunna ta höjd för framtida sparande. En avgiftshöjning har aldrig tidigare skett inom föreningen och var således högst nödvändig.

Styrelsen har också tecknat ett brandskydd med Brandsäkra då det kom till styrelsens kännedom att ett brandskydd ej tidigare funnits. Fastigheten är nu brandsäkrad efter en årlig tillsyn.

En noggrann revidering har genomförts gällande andrahandsuthyrning samt medlemsförteckning över samtliga medlemmar i föreningen. Olovlig uthyrning har förekommit under tid och åtgärder har vidtagits. Detta arbete kommer fortlöpa framåt.

Avtalet gällande vinterunderhåll kring fastigheten har sagts upp då det sköttes bristfälligt och bidrog till höga kostnader. Nytt avtal beräknas tecknas till nästa säsong.

Styrelsen har under året gjort en satsning gällande miljörummet som inneburit mer frekvent användning av kameraövervakning och fakturerat medlemmar som slängt grovsopor felaktigt. Bortförsl av detta bekostas annars av föreningen men har nu lagts på de individer som felaktigt placerat föremål där.

En takbesiktning har utförts och blev godkänd.

Det har noterats att en stor mängd outnyttjade cyklar står i garaget och i cykelställ ute på gatan. Fastighetsskötaren har markerat samtliga cyklar. De som ej markerats inom utgivet datum kommer att forslas bort. Detta för att frigöra mer plats i garaget till cyklar som faktiskt används av medlemmarna.

Skyltar och papperskorgar på innergården har setts över. Papperskorgar som ej tömdes tillräckligt regelbundet blev överfulla och lockade till sig fåglar och andra skadedjur. Dessa korgar har tagits bort. Styrelsen ämnar att sätta upp skyltar för att markera att hundrastning inte får utföras.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

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

## **MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	230	117	155	156	282
Skuldsättning, kr/kvm	12 700	12 998	13 237	13 515	13 625
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 700	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	14	17	17	17	18
Energikostnad, kr/kvm	228	145	127	140	124
Årsavgifter, kr/kvm	1 021	773	773	773	773
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 129	901	1 003	911	934
Nettoomsättning, tkr	2 888	2 552	2 840	2 515	2 684
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 171	-1 569	-1 457	-1 414	-1 075
Soliditet, %	76	76	76	76	76

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

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

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

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

**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). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten, kabel-tv och bredband ingår from 2023.**

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m**

2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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.

#### Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med 46 656 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 230 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 35 %

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	118 145 000	0	0	118 145 000
Underhållsfond, kr	1 720 844	0	511 711	2 232 554
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>119 865 844</b>	<b>0</b>	<b>511 711</b>	<b>120 377 554</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-7 502 679	-1 569 481	-511 711	-9 583 871
Årets resultat, kr	-1 569 481	1 569 481	-1 171 479	-1 171 479
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-9 072 160</b>	<b>0</b>	<b>-1 683 190</b>	<b>-10 755 350</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>110 793 684</b>	<b>0</b>	<b>-1 171 479</b>	<b>109 622 204</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 563 000 kr samt ianspråktagande skett med 51 289 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	-9 072 160
Årets resultat, kr	-1 171 479
Reservation till underhållsfond, kr	-563 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	51 289
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-10 755 350</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-10 755 350</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 887 940	2 551 783
Övriga rörelseintäkter	Not 3	90 591	300
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 978 531</b>	<b>2 552 083</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 715 034	-1 716 433
Övriga externa kostnader	Not 5	-95 589	-119 176
Personalkostnader	Not 6	-153 761	-136 543
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 816 615	-1 817 698
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-3 780 999</b>	<b>-3 789 850</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-802 467</b>	<b>-1 237 767</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	7 971	2 846
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-376 982	-334 560
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-369 011</b>	<b>-331 714</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 171 479</b>	<b>-1 569 481</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 171 479</b>	<b>-1 569 481</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 171 479</b>	<b>-1 569 481</b>



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	142 820 846	144 613 819
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	16 875	40 517
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>142 837 721</b>	<b>144 654 336</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**142 838 221**      **144 654 836**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	3 674
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	559 239	518 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	88 575	162 230
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>647 814</b>	<b>684 263</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	300 000	300 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>300 000</b>	<b>300 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	750	750
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>750</b>	<b>750</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**948 564**      **985 013**

### Summa Tillgångar

**143 786 785**      **145 639 849**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	118 145 000	118 145 000
Fond för yttre underhåll	2 232 554	1 720 844
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>120 377 554</b>	<b>119 865 844</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-9 583 871	-7 502 679
Årets resultat	-1 171 479	-1 569 481
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-10 755 349</b>	<b>-9 072 160</b>

### Summa Eget kapital

<b>109 622 205</b>	<b>110 793 684</b>
--------------------	--------------------

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	22 018 832	22 449 400
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>22 018 832</b>	<b>22 449 400</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	11 470 400	11 839 332
Leverantörsskulder		211 839	152 709
Skatteskulder		4 059	851
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	21 480	19 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	437 970	384 115
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>12 145 748</b>	<b>12 396 765</b>

### Summa Skulder

<b>34 164 580</b>	<b>34 846 165</b>
-------------------	-------------------

### Summa Eget kapital och skulder

<b>143 786 785</b>	<b>145 639 849</b>
--------------------	--------------------

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-802 467	-1 237 767
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 816 615	1 817 698
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 816 615</b>	<b>1 817 698</b>
Erhållen ränta	7 358	2 846
Erlagd ränta	-391 294	-297 209

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	<b>630 211</b>	<b>285 568</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-9 594	38 965
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	132 227	-65 553
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>122 633</b>	<b>-26 588</b>

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-799 500	-624 500
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-799 500</b>	<b>-624 500</b>

## Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	<b>816 921</b>	<b>1 182 440</b>
Likvida medel vid årets slut	<b>770 265</b>	<b>816 921</b>

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

AVskrivning på inventarier och maskiner sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

**Uppskjuten skatt**

Föreningen köpte samtliga aktier i Ursbäcken 3 AB av Ursbäcken Holding AB som ägde fastigheten Sundbyberg Assistenten1 för 10 528 972 kr. I slutet av 2014 tog FAR policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 10 426 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

**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.

### Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 383 980	2 037 588
	Hyror garage och parkeringsplatser	149 370	149 760
	Individuell mätning el och vatten	164 563	178 682
	Bredband	144 480	144 480
	Övriga primära intäkter	52 927	50 453
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 895 320</b>	<b>2 560 963</b>
	Avgiftsbortfall	-7 380	-9 180
	<i>Summa</i>	<b>-7 380</b>	<b>-9 180</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 887 940</b>	<b>2 551 783</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd och övriga intäkter	90 591	300
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>90 591</b>	<b>300</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-483 360	-511 251
	Snö och halk-bekämpning	-75 682	-69 859
	Reparationer	-114 120	-94 237
	Planerat underhåll	-51 290	-61 381
	Försäkringsskador	-5 633	0
	EI	-273 870	-268 814
	Uppvärmning	-170 375	-151 341
	Vatten	-155 765	-142 041
	Sophämtning	-28 110	-24 420
	Fastighetsförsäkring	-25 222	-42 605
	Kabel-TV och bredband	-148 920	-148 920
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-13 420	-10 212
	Förvaltningsavtalskostnader	-168 204	-191 353
	Övriga driftkostnader	-1 062	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 715 034</b>	<b>-1 716 433</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 741	0
	Administrationskostnader	-34 486	-45 869
	Extern revision	-14 375	-12 500
	Medlemsavgifter	-14 490	-14 490
	Föreningsverksamhet	-2 702	-2 277
	Övriga förvaltningskostnader	-15 795	-44 040
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-95 589</b>	<b>-119 176</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-107 000	-94 598
	Revisionsarvode	-4 650	-4 650
	Övriga arvoden	-5 350	-4 650
	Sociala avgifter	-36 761	-32 645
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-153 761</b>	<b>-136 543</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 455	110
	Ränteintäkter HSB bunden placering	5 892	2 604
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	624	132
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>7 971</b>	<b>2 846</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-376 466	-334 110
	Övriga räntekostnader	-516	-450
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-376 982</b>	<b>-334 560</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	130 082 695	130 082 695
	Ingående anskaffningsvärde mark	24 691 305	24 691 305
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>154 774 000</b>	<b>154 774 000</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 160 181	-8 367 208
	Årets avskrivningar	-1 792 973	-1 792 973
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 953 154</b>	<b>-10 160 181</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>142 820 846</b>	<b>144 613 819</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	73 000 000	73 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 342 000	1 342 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>101 342 000</b>	<b>101 342 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	36 629 000	36 629 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>36 629 000</b>	<b>36 629 000</b>
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	172 905	172 905
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>172 905</b>	<b>172 905</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-132 388	-107 663
	Årets avskrivningar	-23 642	-24 725
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-156 030</b>	<b>-132 388</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>16 875</b>	<b>40 517</b>
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB

469 515

516 171

Övriga fordringar

89 724

2 188

*Summa Övriga fordringar***559 239****518 359**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------------------------------------	------------	------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter

613

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

87 962

162 230

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***88 575****162 230**

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB

300 000

300 000

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***300 000****300 000**

Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

*Kassa och bank*

Swedbank

750

750

*Summa Kassa och bank***750****750**

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	-------------------------------------------------	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	0,51%	2024-04-25	10 998 400	240 000
Stadshypotek AB	4,12%	2026-12-01	11 039 832	350 000
Stadshypotek AB	2,23%	2025-04-30	11 451 000	122 000
			<b>33 489 232</b>	<b>712 000</b>

Långfristig del

22 018 832

Nästa års amortering av långfristig skuld

472 000

Lån som ska konverteras inom ett år

10 998 400

Kortfristig del

11 470 400

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

712 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 848 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,29%

Finns swap-avtal

Nej



Not 17	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Swedbank	0,51%	2024-04-25	10 998 400	240 000
	Stadshypotek AB	4,12%	2026-12-01	11 039 832	350 000
	Stadshypotek AB	2,23%	2025-04-30	11 451 000	122 000
				<b>33 489 232</b>	<b>712 000</b>
	Nästa års amortering av långfristig skuld			472 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			10 998 400	
	Kortfristig del			11 470 400	

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	590	558
	Övriga kortfristiga skulder	20 890	19 200
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>21 480</b>	<b>19 758</b>

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	288 313	226 273
	Upplupna räntekostnader	47 702	62 014
	Övriga upplupna kostnader	101 955	95 828
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>437 970</b>	<b>384 115</b>

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fanfaren i Sundbyberg, org.nr. 769628-9326

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fanfaren i Sundbyberg för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Fanfaren i Sundbyberg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Agnes Milton  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rogan Robin Ramak  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Fanfaren i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**TOM WILLIAM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 16:18:58



**LINDA ANGELINA BLANCO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 10:17:16



**CARINA CHARROU**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 16:27:23



**CLAES BIDEBO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-19 kl. 09:15:07



**TOMAS WESTERLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 10:47:32



**ROGAN ROBIN RAMAK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-20 kl. 11:00:06



**AGNES MILTON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-20 kl. 11:32:46



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Fanfaren i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ROGAN ROBIN RAMAK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-20 kl. 11:00:52



**AGNES MILTON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-20 kl. 11:32:23

