



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Fanfaren i Sundbyberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Fanfaren i Sundbyberg med säte i Stockholm org.nr. 769628-9326 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 2018-03-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sundbyberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Assistenten 1	2015-01-01	2016

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

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

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.
Linda B	Ordförande	2024-08-16	2024-12-05
Linda B	Ledamot	2023-03-17	2024-08-16
Tom William	Ordförande	2022-06-23	2024-08-16
Tom William	Ledamot	2022-06-23	2024-12-04
Tomas Westerlund	Ledamot	2023-07-09	2024-08-16
Claes Bidebo	HSB-Ledamot	2019-08-01	2024-12-05
Carina Charrou	Ledamot	2023-07-09	2024-08-16
Sara Sevim Yalcin	Ledamot	2024-08-16	2024-08-26
Isabelle Wassén	Ledamot	2024-08-16	
Lovisa Linge	Ledamot	2024-08-16	
Claes Bidebo	Ordförande	2024-12-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingen.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten, 1 föreningsstämma, 1 extra stämma och 1 konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av Tomas Westerlund, Carina Charrou, Sara Sevim Yalcin, Linda B, Isabelle Wassén, Tom William och Lovisa Linge.

Revisorer har varit: Rogan Robin Ramak vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Carina Charrou (sammankallande) och Claes Bidebo, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar. Extra stämma hölls 2024-12-04. På extra stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 35% 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Föreningens underhållsplan sträcker sig 50 år framåt i tiden.

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

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen kommer utföras så snart som möjligt under 2025 enligt underhållsplanen.

Styrelsen har under året 2024 fortsatt med att gå igenom föreningens utgifter samt gjort en del avtalsbyten på olika tjänster för att hitta mer förmånliga alternativ men för samma tjänster. Den största förändringen 2024 var byte av leverantör för fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och ekonomisk förvaltning från HSB till Delagott. Bytet har ägt rum från 1 november 2024. HSB Fanfaren är dock fortsatt HSB medlemmar.

Ränteläget i början på 2024 gjorde att föreningens avtal på lån förändrades från ungefär 0,52% till motsvarande ca. 4,12%, vilket även motsvarar en ökad kostnad på just räntekostnader om ungefär 1 miljon kronor om året. Därför såg vi att en ökning på 35% i avgifterna var nödvändigt för ett fortsatt gott sparande per kvm. En avgiftsökning gjordes även på garageplatserna. Det har även varit ökade kostnader av underhåll och tjänster inom föreningen där flesta avtal är indexerade beroende på ränteklimatet. Vi har fortsatt granska dessa avtal och förhandlat oss på bättre priser för underhåll av hissen och städningen. På städningen sa vi upp vårt avtal med HSB och fick samma tjänster fast till ett mycket förmånligare pris med Silux.

Vi har under året försökt haft god kommunikation med våra medlemmar genom att kommunicera vilka förändringar vi står inför samt för att hjälpas åt med att minimera utgifterna. Bland annat så har hissen varit en stor kostnad där flertalet uttryckningar ägt rum pga. den fastnat. Vid den senaste kontrollen så konstaterades det att det är skräp som fastnar i springorna som orsakar stoppet. Detta kommunicerade vi med våra medlemmar via våra kommunikationskanaler för att tillsammans vara uppmärksamma på att plocka bort större skräp för att förebygga stopp och avgifter för onödigt jourarbete. Detta har förbättrats avsevärt efter detta och även utgifterna med det.

Vi har även sett över våra hissavtal och fått ett förmånligare pris samt installerat en ny nödtelefon utifrån 2024 nya lagkrav med 5g.

Styrelsen har även jobbat aktivt under gångna året att noga ha koll på vilka som hyr ut sina lägenheter och när hyrestider gått ut har vi upplyst ägarna om detta. Detta gör att vi har bra koll på vilka som befinner sig i huset för att skapa en trivsamt och trygg fastighet.

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	273	230	117	155	156
Skuldsättning, kr/kvm	12 486	12 700	12 998	13 237	13 515
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 486	12 700	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	14	17	17	17
Energikostnad, kr/kvm	272	228	145	127	140
Årsavgifter, kr/kvm	1 347	1 021	773	773	773
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 427	1 129	901	1 003	911
Nettoomsättning, tkr	3 762	2 888	2 552	2 840	2 515
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 086	-1 171	-1 569	-1 457	-1 414
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 2022-2020 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).

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. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga ränte kostnader samt höga avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 13 350 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 273 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	118 145 000	0	0	118 145 000
Underhållsfond, kr	2 232 554	0	553 000	2 785 554
S:a bundet eget kapital, kr	120 377 554	0	553 000	120 930 554
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 583 871	-1 171 479	-553 000	-11 308 349
Årets resultat, kr	-1 171 479	1 171 479	-1 085 648	-1 085 648
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-10 755 350	0	-1 638 648	-12 393 997
S:a eget kapital, kr	109 622 204	0	-1 085 648	108 536 557

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 553 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-10 755 349
Årets resultat, kr	-1 085 648
Reservation till underhållsfond, kr	-553 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-12 393 997

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-12 393 997

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 762 185	2 887 940
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	90 591
Summa Rörelseintäkter		3 762 185	2 978 531
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 802 475	-1 715 034
Övriga externa kostnader	Not 5	-73 690	-95 589
Personalkostnader	Not 6	-168 186	-153 761
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 806 473	-1 816 615
Summa Rörelsekostnader		-3 850 824	-3 780 999
Rörelseresultat		-88 639	-802 467
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	9 348	7 971
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 006 356	-376 982
Summa Finansiella poster		-997 009	-369 011
Resultat efter finansiella poster		-1 085 648	-1 171 479
Resultat före skatt		-1 085 648	-1 171 479
Årets resultat		-1 085 648	-1 171 479

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	141 027 873	142 820 846
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	3 375	16 875
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		141 031 248	142 837 721
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		141 031 748	142 838 221

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 674	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	362 527	559 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	115 150	88 575
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		479 351	647 814
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	300 000	300 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		300 000	300 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	209 306	750
<i>Summa Kassa och bank</i>		209 306	750
Summa Omsättningstillgångar		988 657	948 564
Summa Tillgångar		142 020 405	143 786 785

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	118 145 000	118 145 000
Fond för yttre underhåll	2 785 554	2 232 554
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	120 930 554	120 377 554

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-11 308 349	-9 583 871
Årets resultat	-1 085 648	-1 171 479
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-12 393 997	-10 755 349

Summa Eget kapital**108 536 557****109 622 205**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	21 031 232	22 018 832
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		21 031 232	22 018 832

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	11 893 500	11 470 400
Leverantörsskulder		0	211 839
Skatteskulder		3 098	4 059
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	24 882	21 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	531 136	437 970
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		12 452 616	12 145 748

Summa Skulder**33 483 848****34 164 580****Summa Eget kapital och skulder****142 020 405****143 786 785**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-88 639	-802 467
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 806 473	1 816 615
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 806 473	1 816 615
Erhållen ränta	9 430	7 358
Erlagd ränta	-844 849	-391 294
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	882 414	630 211
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-26 825	-9 594
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-277 739	132 227
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-304 564	122 633
Kassaflöde från den löpande verksamheten	577 850	752 844
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-564 500	-799 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-564 500	-799 500
Årets kassaflöde	13 350	-46 656
Likvida medel vid årets början	770 265	816 921
Likvida medel vid årets slut	783 615	770 265



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.
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 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 218 592	2 383 980
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	187 721	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	144 480	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	206 259	149 370
	Hyror förbrukningsbaserad	0	164 563
	Hyror informationsöverföring	0	144 480
	Övriga primära intäkter	35 396	52 927
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 792 448	2 895 320
	Avgiftsbortfall	0	-7 380
	Hyresbortfall	-30 263	0
	<i>Summa</i>	-30 263	-7 380
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 762 185	2 887 940
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	90 591
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	90 591
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-441 658	-483 360
	Snö och halk-bekämpning	-2 938	-75 682
	Reparationer	-205 834	-114 120
	Planerat underhåll	0	-51 290
	Försäkringsskador	0	-5 633
	El	-336 872	-273 870
	Uppvärmning	-171 927	-170 375
	Vatten	-209 333	-155 765
	Sophämtning	-15 148	-28 110
	Fastighetsförsäkring	-40 884	-25 222
	Kabel-TV och bredband	-148 920	-148 920
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-13 420	-13 420
	Förvaltningsavtalskostnader	-184 163	-168 204
	Övriga driftkostnader	-31 381	-1 062
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 802 475	-1 715 034

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 533	-13 741
	Administrationskostnader	-17 522	-34 486
	Extern revision	-21 225	-14 375
	Medlemsavgifter	-15 490	-14 490
	Föreningsverksamhet	-4 457	-2 702
	Övriga förvaltningskostnader	-4 464	-15 795
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-73 690	-95 589
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 730	-4 650
	Övriga arvoden	-122 730	-112 350
	Sociala avgifter	-39 726	-36 761
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-168 186	-153 761
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	215	1 455
	Ränteintäkter HSB bunden placering	9 070	5 892
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	63	624
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	9 348	7 971
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 003 826	-376 466
	Övriga räntekostnader	-2 530	-516
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 006 356	-376 982

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	130 082 695	130 082 695
	Ingående anskaffningsvärde mark	24 691 305	24 691 305
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	154 774 000	154 774 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 953 154	-10 160 181
	Årets avskrivningar	-1 792 973	-1 792 973
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-13 746 127	-11 953 154
	Utgående redovisat värde	141 027 873	142 820 846
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
	Summa	101 342 000	101 342 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	36 629 000	36 629 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	36 629 000	36 629 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	172 905	172 905
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	172 905	172 905
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-156 030	-132 388
	Årets avskrivningar	-13 500	-23 642
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-169 530	-156 030
	Utgående redovisat värde	3 375	16 875
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	274 309	469 515
---------------------	---------	---------

Övriga fordringar	88 218	89 724
-------------------	--------	--------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	362 527	559 239
--------------------------------	----------------	----------------

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	531	613
------------------------	-----	-----

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 619	87 962
---	---------	--------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	115 150	88 575
---	----------------	---------------

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	300 000	300 000
-----------------	---------	---------

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	300 000	300 000
--	----------------	----------------

Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank	209 306	750
----------	---------	-----

<i>Summa Kassa och bank</i>	209 306	750
-----------------------------	----------------	------------

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,81%	2026-04-24	10 818 400	240 000
Stadshypotek AB	2,23%	2025-04-30	11 329 000	122 000
Stadshypotek AB	4,12%	2026-12-01	10 777 332	350 000
			32 924 732	712 000

Långfristig del	21 005 732
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	590 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	11 329 000
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	11 919 000
-----------------	------------

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	3,37%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	3,81%	2026-04-24	10 818 400	240 000
Stadshypotek AB	2,23%	2025-04-30	11 329 000	122 000
Stadshypotek AB	4,12%	2026-12-01	10 777 332	350 000
			32 924 732	712 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			590 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			11 329 000	
Kortfristig del			11 919 000	

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder				
Momsskuld			3 371	590
Övriga kortfristiga skulder			21 511	20 890
Summa Övriga skulder			24 882	21 480

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Förutbetalda hyror och avgifter			208 556	288 313
Upplupna räntekostnader			209 209	47 702
Övriga upplupna kostnader			113 371	101 955
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			531 136	437 970

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 2024.

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 2024 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. Revisorenas 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 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 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 2024 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar §21 ska styrelsen bestå av lägst fem ledamöter. Styrelsen består av tre ledamöter varför stadgarnas krav på antal ledamöter inte uppfylls.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rogan Robin Ramak
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Fanfaren i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CLAES BIDEBO

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 11:35:18



ISABELLE WASSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 17:04:48



LOVISA LINGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 10:31:39



ROGAN ROBIN RAMAK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 23:40:49



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 18:33:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-30 kl. 23:35:15



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 18:33:00



HSB – där möjligheterna bor

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.