

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING FANÖ

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 — 2016-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kv Fyn 1, 2 och 3, Kv Kastrup samt Sorö 1 i Stockholms kommun. Fanö's mark innehas med tomträtt.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	294	20890
Hyresrätter	-	-
Lokaler	3	1818
Parkering och garageplatser	240	-

Föreningens fastighet är byggd 1975-01-28. Värdeår 1977.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är medlem i Kista sopsuggsamfällighet som består av 9 bostadsrättsföreningar, skolor i området och servicehuset vid Kista Galleria. Sopsugen består av ca 9 km rör och ca 1200 ton sopor hanteras årligen. Terminalbyggnaden dit soporna transporteras ligger vid gångbron över Köpenhamngatan.

Föreningens andel är 8,577 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade

Genomfört och planerat underhåll

2016 genomfördes första etapp för byte av kantsten runt föreningens rabatter samt renovering och målning av förrådsbodas/staket. Arbetet med byta av belysning har slutförts.

Under 2017 kommer bytet av kantsten runt rabatterna att fortsätta. Renovering och målning av förrådsbodar/staket slutföras. Styrelsen planera även att renovera tvättstugan i 57:an.

Tidigare genomfört underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2011 - 2013	Huskropp	Byte av fönster, renovering av fasader och tak

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-30. Vid stämman deltog 44 medlemmar varav 46 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Arne Brovig	Ordförande
Kerstin Svensson	Vice ordförande
Bernt Wilander	Ledamot, sekreterare
Jens Backeman	Ledamot
Marianne Persson	Ledamot
Marianne Dahl	Ledamot
Djamshid Sadykov	Ledamot
Tomas Uzdanavicius	Ledamot
Stefan Johansson	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kerstin Svensson, Arne Brovig, Marianne Dahl och Jens Backeman.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Arne Brovig, Kerstin Svensson, Bernt Wilander och Jens Backeman. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Gunnar Olofsson	Föreningsvald ordinarie
Lars Dahl	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Arne Brovig.

Distriktsombud

Arne Brovig
Kerstin Illervik

Valberedning

Valberedningen består av Binas Nisic och Lars Modig. Binas Nisic är sammankallande.

Fritidskommité

Monica Wilander Sammankallade
Jens Backeman
Bin Wang

Styrelsen för Sopsugssamfälligheten

Arne Brovig

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2016-07-01.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation**Medlemmar**

Föreningen hade 391 (385) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 27 (31) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	19 891	20 072	19 174	17 957	16 856
Resultat efter finansiella poster	2 236	3 938	2 279	83	24
Årsavgift*, kr/kvm	806	809	795	750	722
Drift**, kr/kvm	630	557	572	574	619
Belåning, kr/kvm	3 707	3 943	4 409	4 681	2 292
Soliditet, %	20%	17%	14%	11%	15%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 804 800	812 600	7 612 539	5 185 871	3 938 762
Reservering fond för yttre underhåll 2015			873 000	-873 000	
Reservering fond för yttre underhåll 2016			645 000	-645 000	
Uttag av fond för yttre underhåll 2015			-996 343	996 343	
Uttag av fond för yttre underhåll 2016			-234 970	234 970	
Balanserad i ny räkning				3 938 762	-3 938 762
Årets resultat					2 236 375
Belopp vid årets slut	1 804 800	812 600	7 899 226	8 837 946	2 236 375

Förslag till disposition av årets resultat

Nya stadgar

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	9 247 976
Årets resultat	2 236 375
Reservering till underhållsfond	- 645 000
I anspråkstagande av underhållsfond	234 970
Summa till stämmans förfogande	11 074 321

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	11 074 321
-------------------------	------------

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