



# HSB BRF FANÖ ÅRSREDOVISNING 2015



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

**Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.**

*På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.*

# HSB Brf Fanö

## Kallelse till ordinarie föreningsstämma 2016

### Medlemmarna i HSB Brf Fanö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

Datum/tid: 2016-05-30 kl 18:30

Plats: Matsalen Kvarnbackaskolan

### Dagordning

- Föreningsstämmans öppnande
- 1 Val av stämмоordförande
- 2 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 3 Godkännande av röstlängd
- 4 Fastställande av dagordningen
- 5 Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
- 6 Fråga om kallelse behörigen skett
- 7 Styrelsens årsredovisning
- 8 Revisorernas berättelse
- 9 Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 10 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 11 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 12 Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
- 13 Val av styrelseledamöter
- 14 Val av revisor/er och suppleant
- 15 Val av fyra distriktsombud och suppleanter
- 16 Val av fritidskommitté
- 17 Val av valberedning
- 18 Styrelsen informerar
- 19 Insända motioner av medlemmar
- 20 Avslutning

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt har de dock bara en (1) röst tillsammans. Endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är röstberättigad. Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast äkta maka/make eller annan medlem/person som varaktigt sammanbor med medlemmen kan uppträda som ombud. Ombud får bara företräda en (1) medlem.

Vid motionstidens utgång 28 februari 2016 hade 3 motioner inkommit för stämman att behandla.

**Styrelsen HSB Brf Fanö**







Org Nr: 716416-3722

# Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

Org.nr: 716416-3722

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

KW

## ÅRSREDOVISNING

### HSB:s bostadsrättsförening FANÖ i Stockholm avseende år 2015

Organisationsnummer: 716416-3722

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening FANÖ i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31

### VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Föreningen bildades 1975-01-28 och registrerades hos länsstyrelsen 1976-02-12. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Kv Fyn 1, 2 och 3, Kv Kastrup samt Sorö 1. Föreningen består av 8 bostadshus innehållande 294 lägenheter och fastighet med lokaler för fritidshem. Fanö's mark innehas med tomträtt.

#### Styrelse

##### Ordinarie ledamöter

Arne Brovig	Ordförande	
Kerstin Svensson	Vice ordförande	
Bernt Wilander	Sekreterare	
Ilona Hellström	Ordinarie ledamot	avgick 2016-01
Marianne Dahl	Ordinarie ledamot	
Jenny Cederlöf	Ordinarie ledamot	
Marianne Persson	Ordinarie ledamot	
Jens Backeman	Ordinarie ledamot	
Djamshid Sadykov	Ordinarie ledamot	

#### Utsedd av HSB Stockholm

##### Ordinarie ledamot

Stefan Johansson  
Ersättare  
Vakant

#### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Arne Brovig, Kerstin Svensson, Bernt Wilander och Jenny Cederlöf, två i förening.

#### Revisorer

Revisor har under året varit Gunnar Olofsson med Peter Andersson som ersättare från den 3 juni 2015. En revisor hos BoRevision AB har utsetts av HSB Riksförbund.

#### Distriktsombud

Arne Brovig

#### Fritidskommitté

Bernt Wilander sammankallande

KW

Monica Wilander  
Jens Backeman

### **Valberedning**

Binas Nisic (sammankallande)	Omval
Jens Ehrns	Nyval

### **Styrelsen för Sopsugsamfälligheten**

Arne Brovig

## **Föreningens verksamhet 2015**

### **Sammanträden**

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 3 juni 2015. Sammanträden har hållits av de olika arbetsgrupperna.

Styrelsen har under året deltagit i föreläsningar/informationsträffar hos HSB.

### **Ekonomi**

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av HSB.

### **Avgifter**

Avgifterna för lägenheter höjdes den 1 januari 2015 med 1,5 %.

### **Skulder till kreditinstitut**

Se not 15.

### **Kostnadsanalys**

Föreningen har under 2015 fortsatt arbete med att skriva om lånen och därmed få ner räntorna och därmed kunnat göra extra amorteringar. Under 2015 har extra amorteringar gjorts vilket inneburit att låneskulden per 31 december 2015 uppgår till 87 310 758 kronor vilket är ca 2 300 000 kronor lägre än avbetalningsplanen.

### **Fond för yttre underhåll**

Fond för yttre underhåll är 7 612 539 kronor att jämföra med föregående års fond för yttre underhåll där summan var 7 102 400 kronor.

### **Fastigheterna: Skötsel, underhåll och avtal**

#### **Skötsel och underhåll**

Fastigheternas skötsel och underhåll har under 2015 ombesörjts av Nordstaden AB.

### **Teknisk förvaltning**

Föreningens fastigheter förvaltades under verksamhetsåret av Nordstaden AB fränsett garage- och P-platsuthyrning som förvaltades av HSB.

KW

### **Avtal med entreprenörer**

Föreningen har under året haft separata avtal med:

Hissgruppen AB för underhåll av hissar,

Gavelins Allservice AB för städning av trapphus samt diverse gemensamhetsutrymmen. t.

RagnSells för hämtning och hantering av elsopor.

Stanley Security Solutions AB för drift och underhåll av kodlåsutrustning

Securitas Bevakning för ronderande bevakning av föreningens områden

Rubb & Stubb AB för markunderhåll och snöröjning

Containrar till städdagar har hyrts från Lotus AB till en förmånlig kostnad.

Bostadsrättsföreningen har arrenderat ut gästparkeringarna till Stockholm Parkering som erligger en del av intäkterna till föreningen, vilket motsvarar 20 000 kr per år.

Föreningen är delägare i Kista Sopsugssamfällighet som ansvarar för sophantering för flera bostadsrättsföreningar och skolor i Kista.

### **Försäkring**

Föreningens fastigheter har under året varit försäkrade hos Trygg Hansa.

För skadedjursbekämpning anlitas NOMOR.

### **Övrigt**

#### **Fritidsverksamheten**

Städning av gårdar och gångvägar inom föreningens område har gjorts vid två tillfällen under 2015. Vid dessa tillfällen inhyrdes 2 stycken containrar per tillfälle med utsättning från 10.00 — 14.30. För att undvika otillåtna sopor hölls dessa containrar under uppsikt av styrelsemedlemmar. Många nya medlemmar deltog vid städdagarna.

#### **Grannsamverkan mot brott**

Föreningens kontaktperson är Djamshid Sadykov Sorögatan 29.

Kontaktpersonen får kontinuerliga rapporter från närpolisen i Kista om bostadsinbrotten i Västerort och övriga delar av Stockholm.

Grannsamverkan mot brott i bostadsområden har gett gott resultat på andra håll och kommer förhoppningsvis att minska antalet inbrott även i vårt område.

**Samarbete** sker med andra föreningar som har P-platser under tunnelbanan.

#### **Föreningens hemsida**

[www.fano.se](http://www.fano.se)

#### **Miljöarbete**

#### **Belysning**

Under 2015 har LED-belysning projektet avslutats vad det gäller trapphusen i punkthusen.

Under 2016 kommer belysningsprojektet att avslutas genom att terrasshusen och uteparkeringen kommer att få ny belysning. *KW*



**Markytor**

Föreningens entreprenör för skötsel av mark och trädgård har fortsatt arbetet med upprustning av grönytor, buskar och rabatter som blev hårt ansatta under renoveringsarbetena. Under 2015 togs ett antal träd ner i föreningen på grund av sjukdom samt att rötterna växer in i grundmurarna.

**Grovsopor**

En cykelbod, nr 42 utmed Sorögatan är tillgänglig för elavfall (småel). Elboden är försedd med holkar för glödlampor och lågenergilampor pappror för lysrör.

**Planering för 2016****Projekt renovering**

Åtgärdande av fel i samband med renoveringen som upptäcktes 2015 ska slutföras.

**Radonmätning**

Radonmätning kommer att fortsätta under ett antal år till dess att alla mätningar visar godkänt resultat. Mätning sker även i kulvertar.

**Innergårdarna/uteparkering**

Styrelsen kommer under året att besikta asfalten och marken därunder samt ta in offerter för att se vad som måste göras. Eventuellt kommer samtliga innergårdar att asfalteras om.

**Förrådsbodas/staket**

Renovering och målning av förrådsbodas och staket (ej uteplatsstaket) kommer att påbörjas under 2016.

**Belysning**

Utebelysningen på terrasshusen och den stora parkeringen kommer att bytas till mer energibesparande belysning under 2016.

**Prognos för år 2016**

Ingen avgiftshöjning för 2016.

**Resultatdisposition 2015****Styrelsens disposition**

Balanserat resultat före fondreglering	5 062 528
Årets resultat	<u>3 938 762</u>
	9 001 290

Styrelsens avsättning till fond för yttre underhåll	- 873 000
---	-----------

Styrelsens ianspråktagande av fond för yttre underhåll	996 343
--	---------

<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>9 124 633</b>
---------------------------------------	------------------

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	9 124 633
-------------------------	-----------

KW

**Fanö-Nytt**

Har under året utkommit vid 11 tillfällen. Fanö-Nytt finns även att läsa på Fanö's hemsida [www.fano.se](http://www.fano.se)

Även annan föreningsinformation har delats ut till boende.

Vid 2 tillfällen har enkäter gått ut till boende för kontroll av vidtagna åtgärder i samband med projektet.

**Lägenhetsöverlåtelse**

Under året protokollfördes 31 lägenhetsöverlåtelser mot 28 under år 2014.

**Underhåll under 2015**

Årlig besiktning av fastigheterna utfördes under året av vår förvaltare Nordstaden.

En del av anmärkningarna åtgärdades i samband med renoveringen och andra beställdes separat.

**Motioner**

Vid motionstidens utgång den 28 februari har 3 st motion inkommit.

**Övrigt**

Arvode styrelsen 6 prisbasbelopp\* för egen fördelning

Arvode revisor 0,22 prisbasbelopp

Arvode valberedning 0,07 prisbasbelopp kr per person

Arvode fritidskommittén 0,25 prisbasbelopp för egen fördelning

- *Prisbasbelopp för 2015 44 500 kr*

**Öppet hus**

Medlemmarnas tillfälle att ställa de frågor som inte behandlas på årsstämma hölls 27 maj.

**Årets distriktsstämma i HSB**

Avhölls november 2015. Förutom sedvanlig genomgång av HSB Stockholms verksamhet presenterades HSB Stockholms påbörjade planering inför 100- årsjubileet 2023.

Efter det fortsatte de lokala distrikten sina stämmor, Fanö tillhör distrikt HSB Norrort med Arne Brovig som representant.

*KW*

**Styrelsen för brf Fanö**

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2015-01-01 2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	20 072 986	19 174 184
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-11 638 408	-11 939 889
Övriga externa kostnader	Not 3	-416 475	-539 636
Planerat underhåll		-1 005 503	-239 518
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-372 635	-476 781
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 103 549	-1 103 549
Summa rörelsekostnader		<u>-14 536 570</u>	<u>-14 299 374</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 536 416</b>	<b>4 874 811</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 847	6 817
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 599 501</u>	<u>-2 602 325</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 597 654</u>	<u>-2 595 509</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 938 762</b>	<b>2 279 302</b>

KW

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	41 829 451	42 933 000
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	66 429 990	65 958 329
		<u>108 259 441</u>	<u>108 891 329</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>108 259 941</u>	<u>108 891 829</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		314 891	45 479
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 145 108	3 198 165
Placeringskonto HSB Stockholm		30 416	30 374
Övriga fordringar	Not 11	2 433	6 160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	831 475	761 805
		<u>3 324 323</u>	<u>4 041 983</u>
Kassa och bank	Not 13	518 822	1 100 082
Summa omsättningstillgångar		<u>3 843 145</u>	<u>5 142 065</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>112 103 086</u></b>	<b><u>114 033 894</u></b>

fw



**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm****Balansräkning** **2015-12-31** **2014-12-31****Eget kapital och skulder**

<b>Eget kapital</b>		Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 804 800	1 804 800
Upplåtelseavgifter		812 600	812 600
Yttre underhållsfond		7 612 539	7 102 400
		<u>10 229 939</u>	<u>9 719 800</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 185 871	3 416 708
Årets resultat		3 938 762	2 279 302
		<u>9 124 633</u>	<u>5 696 010</u>
Summa eget kapital		<u>19 354 572</u>	<u>15 415 809</u>

**Skulder**

<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>82 376 674</u>	<u>92 110 856</u>
		82 376 674	92 110 856
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	4 934 084	0
Leverantörsskulder		1 394 107	2 272 350
Aktuell skatteskuld		3 838	0
Fond för inre underhåll		1 318 545	1 245 795
Övriga skulder	Not 17	219 258	116 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>2 502 008</u>	<u>2 872 134</u>
Summa skulder		<u>10 371 841</u>	<u>6 507 228</u>
Summa skulder		92 748 515	98 618 084

**Summa eget kapital och skulder** **112 103 086** **114 033 894****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	106 063 000	106 063 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>106 063 000</b>	<b>106 063 000</b>

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga  
KW

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 938 762	2 279 302
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 103 549	1 103 549
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>5 042 311</u>	<u>3 382 851</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-335 355	785 857
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-1 068 212</u>	<u>-2 335 439</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 638 745	1 833 268
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-471 661	-2 649 238
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	163 161
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-471 661</u>	<u>-2 486 077</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-4 800 098	-5 672 350
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-4 800 098</u>	<u>-5 672 350</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 633 014</b>	<b>-6 325 159</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 328 621</b>	<b>10 653 779</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 695 606</b>	<b>4 328 621</b>

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



## HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

#### Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,82 % av anskaffningsvärdet.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 47 026 878 kr.

KW



**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	16 908 256	16 611 374
Hyror	2 456 991	2 321 407
Övriga intäkter	919 627	441 147
Bruttoomsättning	<u>20 284 874</u>	<u>19 373 928</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-48 290	-37 602
Hysesförluster	-3 600	-2 142
Avsatt till inre fond	-159 998	-160 000
	<u><b>20 072 986</b></u>	<u><b>19 174 184</b></u>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 936 585	2 551 912
Reparationer	2 330 879	1 714 970
El	703 025	689 784
Uppvärmning	2 691 757	2 722 766
Vatten	551 593	545 459
Sophämtning	32 803	27 861
Fastighetsförsäkring	564 250	895 811
Kabel-TV och bredband	721 889	722 838
Fastighetsskatt	443 299	435 681
Förvaltningsarvoden	340 019	319 687
Tomträttsavgäld	1 216 250	1 202 934
Övriga driftskostnader	106 059	110 187
	<u><b>11 638 408</b></u>	<u><b>11 939 889</b></u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	115 267	141 798
Hyror och arrenden	4 447	13 671
Förbrukningsinventarier och varuinköp	14 794	101 557
Administrationskostnader	181 217	137 125
Extern revision	20 125	27 225
Konsultkostnader	1 375	39 160
Medlemsavgifter	79 250	79 100
	<u><b>416 475</b></u>	<u><b>539 636</b></u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	267 000	266 000
Revisionsarvode	9 777	9 781
Övriga arvoden	14 500	21 536
Löner och övriga ersättningar	0	10 250
Sociala avgifter	70 647	91 696
Pensionskostnader och förpliktelser	630	450
Övriga personalkostnader	10 081	77 068
	<u><b>372 635</b></u>	<u><b>476 781</b></u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	725	1 052
Ränteintäkter HSB placeringskonto	42	263
Ränteintäkter skattekonto	53	230
Övriga ränteintäkter	1 026	5 271
	<u><b>1 847</b></u>	<u><b>6 817</b></u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 598 251	2 586 891
Övriga räntekostnader	1 250	15 434
	<u><b>1 599 501</b></u>	<u><b>2 602 325</b></u>

KW



**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

Noter	2015-12-31	2014-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	60 576 891	60 576 891
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>60 576 891</b>	<b>60 576 891</b>
Ingående avskrivningar	-17 643 891	-16 540 342
Årets avskrivningar	-1 103 549	-1 103 549
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 747 440</b>	<b>-17 643 891</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>41 829 451</b>	<b>42 933 000</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	115 600 000	115 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	32 310 000	32 310 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>147 910 000</b>	<b>147 910 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	37 051	37 051
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 051</b>	<b>37 051</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-37 051	-37 051
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-37 051</b>	<b>-37 051</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	65 958 329	63 309 091
Årets investeringar	471 661	2 649 238
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>66 429 990</b>	<b>65 958 329</b>
<b>Not 10 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	63 661
Nedskrivning	0	-63 161
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	2 433	2 380
Skattefordran	0	3 780
<b></b>	<b>2 433</b>	<b>6 160</b>

KW

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

Noter	2015-12-31	2014-12-31
-------	------------	------------

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	831 475	761 805
	<b>831 475</b>	<b>761 805</b>

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

**Not 13 Kassa och bank**

Handelsbanken	518 822	1 100 082
	<b>518 822</b>	<b>1 100 082</b>

**Not 14 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 804 800	812 600	7 102 400	3 416 708	2 279 302
Resultatdisposition			510 139	1 769 163	-2 279 302
Årets resultat					3 938 762
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 804 800</b>	<b>812 600</b>	<b>7 612 539</b>	<b>5 185 871</b>	<b>3 938 762</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2475	4,27%	2016-12-01	2 097 894	399 996
Stadshypotek	547089	4,78%	2020-04-30	2 355 561	300 708
Stadshypotek	624983	2,99%	2016-01-30	5 967 407	645 124
Stadshypotek	624985	2,99%	2016-01-30	4 475 295	483 816
Stadshypotek	855526	0,60%	2016-03-02	13 413 140	0
Stadshypotek	862768	0,60%	2016-03-31	17 738 876	1 867 252
Stadshypotek	866050	0,60%	2016-01-06	9 925 000	100 000
Stadshypotek	868673	0,60%	2016-01-25	20 000 000	0
Stadshypotek	878940	0,60%	2016-03-01	1 337 585	137 188
Stadshypotek	913794	2,95%	2016-03-30	10 000 000	1 000 000
				<b>87 310 758</b>	<b>4 934 084</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 82 376 674

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 62 640 338

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld	4 934 084	0
--------------------------------------	-----------	---

**Not 17 Övriga skulder**

Depositioner	27 549	27 549
Momsskuld	191 709	89 400
	<b>219 258</b>	<b>116 949</b>

KW

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm****Noter** **2015-12-31**    **2014-12-31****Not 18**    **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	92 215	238 955
Förutbetalda hyror och avgifter	1 897 348	1 999 659
Övriga upplupna kostnader	512 445	633 520
	<b>2 502 008</b>	<b>2 872 134</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

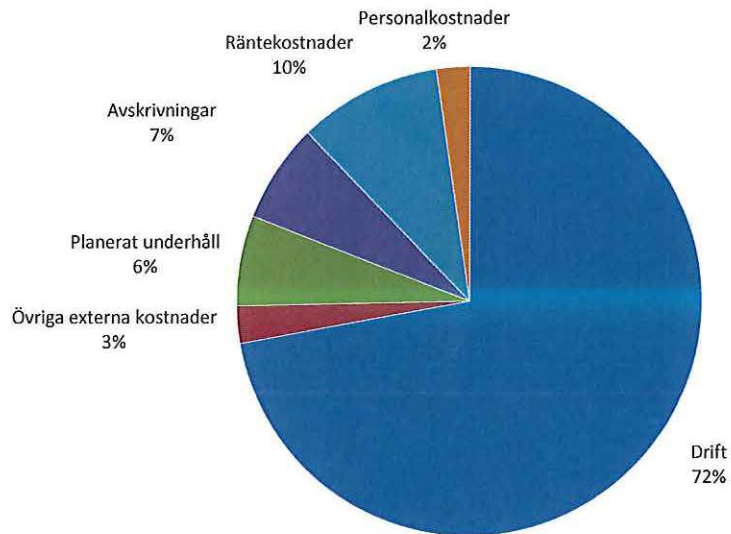
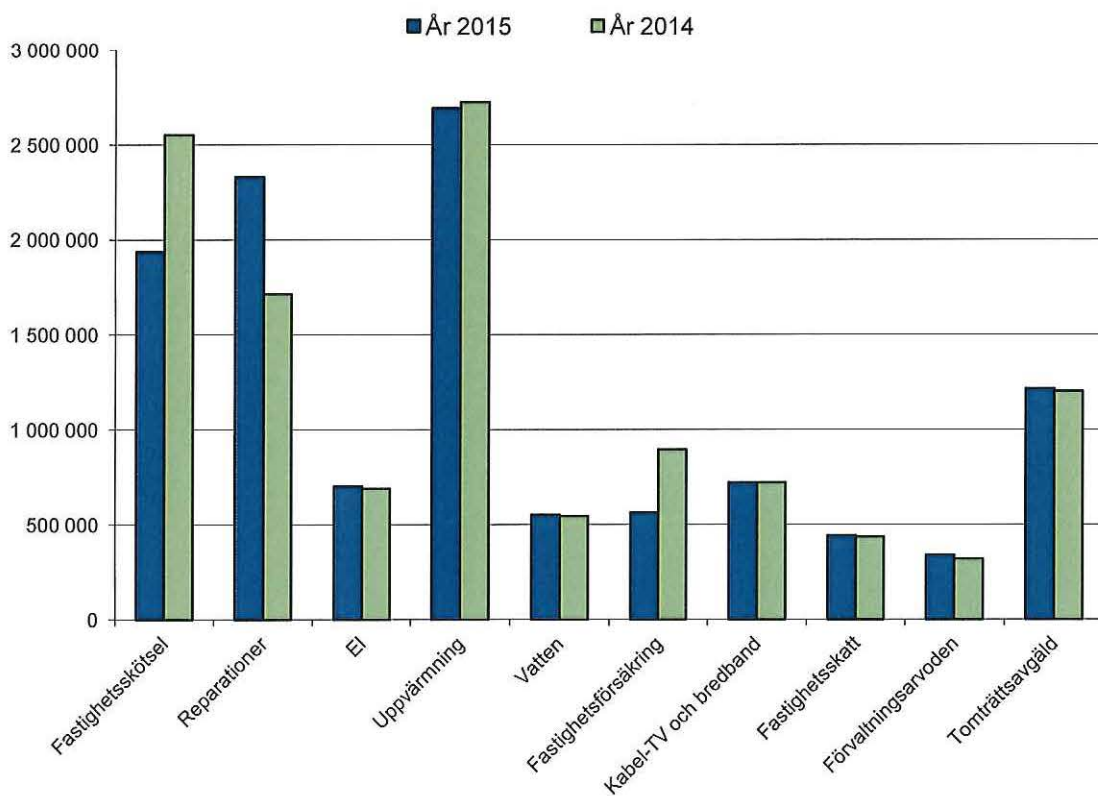
Stockholm, den 8-5-2016  
Arne Brovig  
Bernt Wilander  
Djamshid Sadykov  
Jenny Cederlöf  
Jens Backeman  
Kerstin Svensson  
Marianne Dahl  
Marianne Persson  
Stefan JohanssonVår revisionsberättelse har 17-05-16 lämnats beträffande denna årsredovisning .

.....

Av föreningen vald revisor

  
Katya Waher

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm****Totala kostnader****Fördelning driftkostnader**





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm, org.nr. 716416-3722

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn utsedd av HSB Riksförbund innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsmed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2015-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### Uttalanden

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

Stockholm den 8/5 2016,

  
Av föreningen vald revisor

  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor 1705-16

Katya Waher

## En Motion till Bostadsrättsföreningen FANÖ.

### Lamporna utanför alla ytterdörrar på loftgången Sg 95.

Lamporna som sitter utanför ytterdörrarna som tänds när man trycker på knappen för att tända lampan och för att man skall se när man skall låsa upp dörren. För det första så är det en lågenergilampa där som det tar c:a 5 minuter innan den lyser som starkast och då slocknar den!

För det andra så är det så att när jag trycker på knappen så tänder jag 5 stycken lampor på loftgången på och vad är det för energibesparing undrar jag.

**Med Vänliga Hälsningar.**



**Jan Leva Sorögatan 95.**

## **Styrelsen svar på motion insänd av Jan Leva**

Byte av lamporna i terrasshusen ingår i det pågående belysningsprojekt och bytet kommer att ske under våren 2016.

Motionen anses härmed besvarad.

**Styrelsen i mars 2016**

Till styrelsen i Brf Fanö  
Motion till kommande ordinarie årsstämma.

**Kallt i lägenhet.**

Vid bytet av fönster i bostadsföreningen upplever jag att det inte tätades ordentligt runt fönsterkarmar & lister, då det känns kallare i lägenheten.

Jag har också noterat en sämre ljudisolering av gatuljud från gården.

Misstanken är att isoleringsmaterial & foder är otillräckliga och därför bör ominstalleras rätt.

Att badrumsfönstren uppenbarligen har blivit felaktigt gjorda, bara ökar misstanken att andra fönster har samma problem.

Jag yrkar att:

Man ser över tätning & isoleringen runt alla fönsterkarmar och vid behov åtgärdar tätning samt även ändrar isoleringsmaterial om nödvändigt.

Ove & Sofia Smedberg  
Lägenhet 253, Sorögatan 39  
2016-02-25



## **Styrelsen svar på motion insänd av Ove och Sofia Smedberg**

Eftersom det inte förekommer några generella klagomål kommer styrelsen inte att göra något generell kontroll av fönstren. Varje bostadsrätt kommer att hantera löpande efter varje ärende för sig när felanmälan har skett till Nordstaden.

Motionen anses härmed besvarad.

**Styrelsen i mars 2016**

## En motion till bostadsrättsföreningen FANÖ.

### Anngående stödbenet till porten på Sorögatan 95.

Jag vill att stödbenet, ett stödben som sitter på insidan av porten som går mot gården på sorögatan 95 skall tas bort, varför jo nu har vi en portkod för att inte objudna gäster skall komma in, jag har väldigt många gånger fått fälla upp stödbenet för det skall vara låst hela tiden tycker jag.

Jag tycker inte att föreningen skall underlätta på detta sätt.

PS: Jag kan även hänvisa till FANÖ Nytt nr:2 februari 2016  
**Öppna Portar.**

**Med vänliga hälsningar.**



**Jan Leva Sorögatan 95.**

## **Styrelsen svar på motion insänd av Jan Leva**

För att tillgodose alla boendes önskemål om stödben eller icke kommer stödbenet tillsvidare att vara kvar.

Motionen anses härmed besvarad.

**Styrelsen i mars 2016**







# Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort .....

Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

# Ordlista

**Årsredovisning:** Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

**Förvaltningsberättelse:** Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

**Den ekonomiska redovisningen,** bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

**Resultaträkningen** visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

**Balansräkningen** visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

**Avskrivningar:** Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

**Omsättningstillgångar** kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

**Kortfristiga skulder** är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

**Likviditet** är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

**Skulder:** Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

**Fond för yttre underhåll:** Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

**Fond för inre underhåll:** I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

**Ansvarsförbindelser** är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

**Ställda pant** avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

