

# ÅRSREDOVISNING

BRF  
FANÖ

2011

## Kallelse till föreningsstämma

Medlemmarna i HSB:s bostadsrättsförening FANÖ i Stockholm kallas härmed till ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA enligt följande:

**Datum:** Torsdagen den 24 maj 2012

**Tid:** Klockan 18.30

**Plats:** Kvarnbackaskolans matsal

### DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Upprättande av närvaroförteckning/röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av balans- och resultaträkning
11. Beslut med anledning av föreningens resultat enligt den fastställda resultaträkningen.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisor för kommande verksamhetsår samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
14. Val av styrelseledamöter
15. Val av styrelsesuppleanter
16. Val av revisor och revisorssuppleant
17. Val av fyra distriktsombud och suppleanter
18. Val av valberedning
19. Val av fritidskommitté
20. Styrelsen informerar
21. Av medlem insänd motion
22. Avslutning

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock bara **en** röst tillsammans.

Endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är röstberättigad.

Vid motionstidens slut den 31 mars 2011 hade ingen motion inkommit för stämman att behandla.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast äkta maka/make, annan medlem eller person som varaktigt sammanbor med medlemmen kan uppträda som ombud. Ombud får bara företräda **en** medlem.

STYRELSEN

# ÅRSREDOVISNING

## HSB:s bostadsrättsförening FANÖ i Stockholm avseende år 2011

Organisationsnummer: 716416-3722

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening FANÖ i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31

### 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

|                     |                   |                    |
|---------------------|-------------------|--------------------|
| Kerstin Illervik    | Ordförande        |                    |
| Berndt Widoff       | Vice ordförande   | Omvald 26 maj 2011 |
| Christina Håkansson | Sekreterare       |                    |
| Ilona Hellström     | Ordinarie ledamot |                    |
| Nore Eriksson       | Ordinarie ledamot |                    |
| Kerstin Svensson    | Ordinarie ledamot | Omvald 26 maj 2011 |
| Tomas Notlund       | Ordinarie ledamot | Omvald 26 maj 2011 |

##### Ersättare

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Arne Brovig     | Avgick 26 maj 2011 |
| Bernt Wilander  | Omvald 26 maj 2011 |
| Karl Mårtensson | Invald 26 maj 2011 |

#### Utsedd av HSB Stockholm

##### Ordinarie ledamot

Stefan Johansson

##### Ersättare

Vakant

#### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Kerstin Illervik, Berndt Widoff, Christina Håkansson och Kerstin Svensson, två i förening.

#### Revisorer

Revisor har under året varit Gunnar Olofsson med Jenny Cederlöf som ersättare från den 26 maj 2011. En revisor hos BoRevision AB har utsetts av HSB Riksförbund. J, -

### **Distriktsombud**

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Kerstin Illervik | Ordinarie |
| Berndt Widoff    | Ordinarie |
| Nore Eriksson    | Ersättare |
| Bernt Wilander   | Ersättare |

### **Fritidskommitté**

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| Bernt Wilander     | sammankallande |
| Monica Wilander    |                |
| Agneta Andersson   |                |
| Catharina Wilander | Resurs         |

### **Valberedning**

|                |   |
|----------------|---|
| Mikael Engdahl | Omvald på stämman den 26 maj 2011<br>sammankallande |
| Jenny Cederlöf | Omvald på stämman den 26 maj 2011.                  |
| Bahman Adeli   | Omvald på stämman den 26 maj 2011                   |

### **Styrelsen för Sopsugsamfälligheten**

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Arne Brovig         |           |
| Kerstin Illervik    |           |
| Christina Håkansson | Ersättare |

## **Föreningens verksamhet 2011**

### **Sammanträden**

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 26 maj 2011. Sammanträden har hållits av de olika arbetsgrupperna. Styrelsen har under året deltagit i utbildningar och föreläsningar.

### **Ekonomi**

Den ekonomiska förvaltningen har hafts om hand av HSB.

### **Avgifter**

Avgifterna för lägenheter höjdes den 1 januari 2011 med 2 %.

### **Skulder till kreditinstitut**

Se not 15.

### **Ränteswap**

Den ränteswap på 6 500 000 kronor som vi har haft på Handelsbanken löpte ut den 27 juni 2011.

### **Kostnadsanalys**

I samband med renoveringsprojektet (fönster, tak, fasader) har brf erhållit lånelöfte från Svenska Handelsbanken och en del av detta har lyfts och placerats på checkkredit. Vi lyfte från denna cirka 5 miljoner kronor under 2011. Detta medför naturligtvis förhöjda räntekostnader.. Jm

### **Fond för yttre underhåll**

Fond för yttre underhåll är 5 652 064 kr att jämföra med föregående års fond för yttre underhåll där summan var 5 777 335 kr.

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

#### **Skötsel och underhåll**

Fastigheternas skötsel och underhåll har under 2011 ombesörjts av Nordstaden AB.

#### **Förvaltning**

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

#### **Avtal med entreprenörer**

Föreningen har under året haft separata avtal med Hissgruppen för underhåll av hissar och garageportar, Plussa Service för städning av trapphus samt diverse gemensamhetsutrymmen, Ragn Sells för hämtning av elsopor, Niscayah AB för skötsel av kodlåsutrustning, Securitas för bevakning och HSB Mark för markunderhåll. För snöröjning har föreningen haft avtal med HSB Mark. De containrar som vi hyrt till städdagarna har från 2011 hyrts från Lotus till en väsentligt lägre kostnad.

Gästparkeringarna arrenderas av Parkeringsbolaget som normalt erlägger en del av intäkterna till föreningen, vilket motsvarar 20 000 kr per år. Vi har i samband med placeringen av byggbodar vid Sorögatan 29 då gästparkering tagits bort erhållit en mindre del.

Vi är även medlemmar i Kista Sopsugsamfällighet, vilken ansvarar för sopherteringen för flera bostadsrättsföreningar i Kista.

#### **Försäkring**

Föreningens fastigheter har under året varit försäkrade hos Trygg Hansa.

#### **Övrigt**

##### **Fritidsverksamheten**

Städdagar genomfördes den 8 maj och den 9 oktober. Till dessa tillfällen inhyrdes 2 stycken containrar per tillfälle med utsättning från 10.00 — 15.00. För att undvika otillåtna sopor hölls dessa containrar under bevakning. Detta medförde en minskad kostnad med cirka 50 % jämfört med tidigare år.

Den 18 december ordnades julpyssel för medlemmarna i föreningen med pyssel och kaffe. Den var välbesökt och många fina saker tillverkades.

**Grannsamverkan mot brott**, vår kontaktperson är Bernt Wilander.

Grannsamverkan har nu startat med en grupp av totalt 3 personer förutom vår kontaktperson. Vi räknar med att denna samverkan kommer att minska antalet inbrott successivt.

**Samarbete** sker med övriga föreningar som har P-platser under tunnelbanan med tanke på säkerheten. Arbetet kommer under 2012 att intensifieras.

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

## Miljöarbete

### Belysning

Under 2011 har styrelsen beslutat att se över den yttre belysningen i föreningen. Detta för att skapa en säkrare utemiljö samt belysa marken och inte himlen. Detta kommer även att på sikt minska de gemensamma elkostnaderna.

Vårt byte av elleverantör har givit en mycket bra ekonomisk effekt.

### Markytor

Vår entreprenör för markytor har varit HSB Mark. De har skött det löpande arbetet men har ej gjort några nyplanteringar eftersom styrelsen avvaktar med detta till dess att första renoveringsdelen är klar.

### Grovsopor

En cykelbod, nr 42 utmed Sorögatan är tillgänglig för elavfall (småel). Den är inte avsedd för vitvaror. Dessa ska lämnas till återvinningscentral.

Elboden har nu försetts med holkar för glödlampor och lågenergilampor förutom det pappör som finns för lysrör.

## Planering för 2012

### Spisfläktar

Tyvär har arbetet med byte av spisfläktar, installation av spaltventiler, justering av ventilation samt obligatorisk ventilationskontroll ännu ej till fullo kunnat genomföras. Detta på grund av att vår entreprenör ej har givits tillträde till en del lägenheter.

### Projekt renovering

Projektet kom igång under hösten 2011 med iordningställande av plats för byggbodas och erbjudande av plats för maskin och fönsterförvaring. När fönster i etapp 1 är klara kommer fasad och takarbeten att sättas igång på den etappen. Fönsterbyten kommer att fortsätta etappvis.

Garagerenoveringen som har blivit försenad kommer att samordnas med den övriga renoveringen, start har skett i garaget Sorögatan 95 den 1 mars. Under våren kommer även entréplanet på Sorögatan 95 att åtgärdas.

### Radonmätning.

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

### Prognos för år 2012

Avgiftshöjning från januari 2012 med 2% på grund av underhållsåtgärder.

JM

## Brf Fanö: Förslag till resultatdisposition

### Stämman har att ta ställning till

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Balanserat resultat | 3 488 904 kr        |
| Årets resultat      | <u>1 270 309 kr</u> |
|                     | 4 759 213 kr        |

### Styrelsen föreslår följande disposition

|  |                     |
|--|---------------------|
| Uttag ur yttre fonden motsvarande årets kostnad  | - 406 738 kr        |
| Överföring till yttre fonden enligt plan/ budget | 873 000 kr          |
| Balanserat resultat, överskott                   | <u>4 292 951 kr</u> |
|  | 4 759 213 kr        |

### Fanö-Nytt

Har under året givits ut 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.

### Lägenhetsöverlåtelse

Under året protokollfördes 44 lägenhetsöverlåtelse mot 36 under år 2010.

### Underhåll under 2011

Årlig besiktning av fastigheterna utfördes den 11 november av vår förvaltare, Nordstaden. En del av anmärkningarna åtgärdas i samband med renovering och andra beställs separat. Byte av avstängningsventiler i kulvertarna har gjorts i halva föreningen, resterande 2012. Hisskorgsrenovering har skett på Sorögatan 29 och 117 eftersom tidigare gjord ommålning saboterades.

Nordstaden har i trapphusen bytt ut namnregistren till enhetlighet.

Miljöinventering avseende PCB och asbest genomfördes. På Sorögatan 95 konstaterades asbestförekomst i limmet under två mattor varför dessa byttes ut, PCB förekom inte.

Färgkonsult anlätades för att säkerställa rätt kulör på våra fastigheter.

Informationsmöte hölls den 5 oktober för berörda boende i första etappen angående fönsterbyte.

På Fyngatan 4 har vi monterat snörasskydd på taket samt monterat ner stolpar vid entré.

### Motioner

Vid motionstidens utgång den 31 mars har en (1) motion inkommit.

### Övrigt

|                         |                                |
|-------------------------|--------------------------------|
| Arvode styrelsen        | 225 000 kr för egen fördelning |
| Arvode revisor          | 9 000 kr                       |
| Arvode valberedning     | 3 000 kr per person            |
| Arvode fritidskommittén | 10 000 kr för egen fördelning  |

**Fastighetsskötsel 2011** har föreningen avtal med Nordstaden Stockholm AB.

**Öppet hus** med tillfälle att ställa de frågor som inte behandlas på årsstämma hölls efter informationsmötet den 18 maj.

Bredbandsbolaget besökte oss en afton för att informera om TV och telekommunikation. Vidare besökte oss en firma angående köksluckor och dörrar.

#### **Årets distriktsstämma i HSB**

HSB informerade om sin verksamhet samt om nya byggprojekt.

Förslag till nya normalstadgar för HSB är under utarbetning och kommer att anpassas till stockholmsföreningar. *sm*

**Styrelsen för brf Fanö**





Org Nr: 716416-3722

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

| <b>Resultaträkning</b>                        |       | <b>2011-01-01<br/>2011-12-31</b> | <b>2010-01-01<br/>2010-12-31</b> |
|---|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                        | Not 1 | <b>16 676 943</b>                | <b>16 579 746</b>                |
| <b>Fastighetskostnader</b>                    |       |                                  |                                  |
| Drift   | Not 2 | -11 900 679                      | -12 450 201                      |
| Planerat underhåll                            |       | -406 738                         | -1 498 272                       |
| Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift |       | -405 126                         | -397 801                         |
| Avskrivningar                                 | Not 3 | -906 137                         | -906 136                         |
| Summa fastighetskostnader                     |       | <u>-13 618 680</u>               | <u>-15 252 410</u>               |
| <b>Rörelseresultat</b>                        |       | <b>3 058 263</b>                 | <b>1 327 335</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                     |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter     | Not 4 | 51 562                           | 10 113                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter    | Not 5 | -1 839 516                       | -1 614 903                       |
| Summa finansiella poster                      |       | <u>-1 787 954</u>                | <u>-1 604 791</u>                |
| <b>Årets resultat</b>                         |       | <b>1 270 309</b>                 | <b>-277 455</b>                  |

JM

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm****Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 45 848 822 46 754 959

Inventarier

Not 7 0 0

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 8 4 998 440 0

50 847 262 46 754 959*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 63 661 63 661

Andra långfristiga fordringar

Not 10 300 000 0

363 661 63 661

Summa anläggningstillgångar

51 210 923 46 818 620**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

31 599 37 168

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 504 803 2 129 124

Placeringskonto HSB Stockholm

1 004 068 0

Övriga fordringar

Not 11 36 008 1 682

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 1 043 331 767 306

4 619 809 2 935 280

Kassa och bank

Not 13 1 077 288 1 180 056

Summa omsättningstillgångar

5 697 097 4 115 337**Summa tillgångar****56 908 020** **50 933 957** J

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm****Balansräkning** **2011-12-31**    **2010-12-31****Eget kapital och skulder**

|  |        | 2011-12-31        | 2010-12-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital</b>                          | Not 14 |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                   |                   |
| Insatser                                     |        | 1 804 800         | 1 804 800         |
| Upplåtelseavgifter                           |        | 812 600           | 812 600           |
| Underhållsfond                               |        | <u>5 652 064</u>  | <u>5 777 336</u>  |
|  |        | 8 269 464         | 8 394 736         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 3 488 904         | 3 141 087         |
| Årets resultat                               |        | <u>1 270 309</u>  | <u>-277 455</u>   |
|  |        | 4 759 212         | 2 863 632         |
| <br>   |        |                   |                   |
| Summa eget kapital                           |        | <u>13 028 676</u> | <u>11 258 368</u> |
| <br>   |        |                   |                   |
| <b>Skulder</b>                               |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 15 | 33 456 877        | 34 428 673        |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16 | 5 233 944         | 0                 |
| Leverantörsskulder                           |        | 1 202 379         | 624 586           |
| Fond för inre underhåll                      |        | 1 116 337         | 1 095 815         |
| Övriga skulder                               | Not 17 | 162 136           | 145 216           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | <u>2 707 671</u>  | <u>3 381 299</u>  |
| Summa skulder                                |        | 43 879 344        | 39 675 589        |
| <br>   |        |                   |                   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <u>56 908 020</u> | <u>50 933 957</u> |

**Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

|  |            |            |
|--|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | 46 971 000 | 46 971 000 |
| Fastighetsinteckningar totalt uttagna                          | 49 118 900 | 49 118 900 |

**Ansvarsförbindelser***Inga**Inga*

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

| <b>Kassaflödesanalys</b>   | <b>2011-01-01<br/>2011-12-31</b> | <b>2010-01-01<br/>2010-12-31</b> |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>  |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster                                | 1 270 309                        | -277 455                         |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>         |                                  |                                  |
| Avskrivningar  | 906 137                          | 906 136                          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                               | <u>2 176 446</u>                 | <u>628 681</u>                   |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>             |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                | 195 218                          | 164 183                          |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                   | <u>5 175 551</u>                 | <u>54 378</u>                    |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                               | <u>7 547 215</u>                 | <u>847 241</u>                   |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                                    |                                  |                                  |
| Investeringar i fastigheter                                      | -4 998 440                       | 0                                |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar | <u>-300 000</u>                  | <u>27 289</u>                    |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                           | <u>-5 298 440</u>                | <u>27 289</u>                    |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                                   |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder                | <u>-971 796</u>                  | <u>-2 583 618</u>                |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                          | <u>-971 796</u>                  | <u>-2 583 618</u>                |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>1 276 979</b>                 | <b>-1 709 088</b>                |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                            | <b>3 309 181</b>                 | <b>5 018 268</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                              | <b>4 586 159</b>                 | <b>3 309 181</b>                 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning på byggnader**

Avskrivning sker enligt en 100-årig plan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning med 20 år.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

**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 26,3 %.

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

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

|   | 2011-01-01     | 2010-01-01     |
|---|----------------|----------------|
|   | 2011-12-31     | 2010-12-31     |
| <b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b> |                |                |
| Arvoden styrelse  | 225 000        | 253 000        |
| Sociala kostnader   | 46 137         | 55 464         |
|   | <u>271 137</u> | <u>308 464</u> |
| <b>Revisorer</b>  |                |                |
| Föreningsvald   | 9 000          | 0              |
| <b>Övriga förtroendevalda/anställda</b>                         |                |                |
| Löner och ersättningar  | 19 000         | 0              |
| Sociala kostnader   | 5 970          | 0              |
| Pensionskostnader och förpliktelser                             | 450            | 450            |
|   | <u>25 420</u>  | <u>450</u>     |
| <b>Totalt</b>   | <u>305 557</u> | <u>308 914</u> |

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

| <b>Noter</b>  | <b>2011-01-01<br/>2011-12-31</b> | <b>2010-01-01<br/>2010-12-31</b> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>                            |                                  |                                  |
| Årsavgifter   | 14 773 784                       | 14 494 497                       |
| Hyror   | 1 841 148                        | 1 756 883                        |
| Övriga intäkter   | 268 700                          | 566 344                          |
| Bruttoomsättning  | <u>16 883 632</u>                | <u>16 817 724</u>                |
| Avgifts- och hyresbortfall                              | -46 650                          | -76 469                          |
| Hyresförluster  | -39                              | -1 509                           |
| Avsatt till inre fond                                   | -160 000                         | -160 000                         |
|   | <b>16 676 943</b>                | <b>16 579 746</b>                |
| <b>Not 2 Drift</b>                                      |                                  |                                  |
| Personalkostnader                                       | 313 807                          | 308 914                          |
| Fastighetsskötsel och lokalvård                         | 2 008 992                        | 2 180 067                        |
| Reparationer  | 2 028 009                        | 1 906 379                        |
| El  | 706 318                          | 753 479                          |
| Uppvärmning   | 3 296 470                        | 3 555 106                        |
| Vatten  | 490 428                          | 497 098                          |
| Sophämtning   | 42 494                           | 72 217                           |
| Fastighetsförsäkring                                    | 151 366                          | 137 602                          |
| Kabel-TV  | 269 014                          | 260 700                          |
| Övriga avgifter   | 543 350                          | 599 848                          |
| Förvaltningsarvoden                                     | 448 022                          | 542 928                          |
| Tomträttsavgäld   | 1 216 250                        | 1 216 250                        |
| Övriga driftskostnader                                  | 386 159                          | 419 613                          |
|   | <b>11 900 679</b>                | <b>12 450 201</b>                |
| <b>Not 3 Avskrivningar</b>                              |                                  |                                  |
| Byggnader   | 513 324                          | 513 324                          |
| Om- och tillbyggnad                                     | 392 813                          | 392 812                          |
|   | <b>906 137</b>                   | <b>906 136</b>                   |
| <b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                                  |                                  |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm             | 3 647                            | 2 191                            |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto                       | 4 068                            | 0                                |
| Ränteintäkter skattekonto                               | 1 753                            | 0                                |
| Övriga ränteintäkter                                    | 42 093                           | 7 922                            |
|   | <b>51 562</b>                    | <b>10 113</b>                    |
| <b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                                  |                                  |
| Räntekostnader långfristiga skulder                     | 1 292 254                        | 1 280 083                        |
| Ränteswap kostnader                                     | 113 190                          | 321 973                          |
| Övriga räntekostnader                                   | 434 072                          | 12 847                           |
|   | <b>1 839 516</b>                 | <b>1 614 903</b>                 |

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

| <b>Noter</b>   | <b>2011-12-31</b>  | <b>2010-12-31</b>  |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>                     |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                 | 60 576 891         | 60 576 891         |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                   | 60 576 891         | 60 576 891         |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                        | -13 821 932        | -12 915 796        |
| Årets avskrivningar  | -906 137           | -906 136           |
| Utgående avskrivningar                                     | -14 728 069        | -13 821 932        |
| Bokfört värde  | <b>45 848 822</b>  | <b>46 754 959</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                      |                    |                    |
| Byggnader  | 111 054 000        | 111 054 000        |
| Mark   | 29 310 000         | 29 310 000         |
|  | <b>140 364 000</b> | <b>140 364 000</b> |
| <b>Not 7 Inventarier</b>                                   |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                 | 37 051             | 37 051             |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                   | 37 051             | 37 051             |
| Ingående avskrivningar                                     | -37 051            | -37 051            |
| Utgående avskrivningar                                     | -37 051            | -37 051            |
| <b>Bokfört Värde</b>                                       | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>          |                    |                    |
| Årets investeringar  | 4 998 440          | 0                  |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                   | <b>4 998 440</b>   | <b>0</b>           |
| <b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>               |                    |                    |
| Andelar i HSB Stockholm                                    | 500                | 500                |
| Kista Fastighetsförvaltning                                | 63 161             | 63 161             |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                   | <b>63 661</b>      | <b>63 661</b>      |
| <b>Not 10 Övriga finansiella anläggningstillgångar</b>     |                    |                    |
| Reversfordran Sthlm Stad                                   | 300 000            | 0                  |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                   | 300 000            | 0                  |
| <b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>               |                    |                    |
| Skattefordringar   | 34 335             | 1 682              |
| Skattekonto  | 1 673              | 0                  |
|  | <b>36 008</b>      | <b>1 682</b>       |
| <b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |                    |                    |
| Fastighetsskötsel  | 119 083            | 0                  |
| Markskötsel  | 109 137            | 0                  |
| Samfällighetsavg   | 106 811            | 106 811            |
| Fastighetsförsäkring                                       | 166 505            | 151 366            |
| Bevakningskostnader  | 30 765             | 0                  |
| Tomträttsavgäld  | 304 025            | 304 025            |
| Kabel tv   | 64 032             | 61 861             |
| Bredband   | 73 500             | 73 500             |
| Ekonomisk förvaltning                                      | 69 473             | 53 743             |
| Stockholm vatten   | 0                  | 16 000             |
|  | <b>1 043 331</b>   | <b>767 306</b>     |

JM

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm****Noter** **2011-12-31** **2010-12-31****Not 13 Kassa och bank**

|               |                  |                  |
|---------------|------------------|------------------|
| Handelsbanken | 1 038 872        | 1 138 703        |
| Swedbank      | 2 074            | 2 074            |
| Plusgirot     | 36 342           | 39 279           |
|               | <b>1 077 288</b> | <b>1 180 056</b> |

**Not 14 Förändring av eget kapital**

|                              | Insatser         | Uppl.<br>avgifter | Underh.-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat   |
|------------------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång      | 1 804 800        | 812 600           | 5 777 336        | 3 141 087              | -277 455         |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut  |                  |                   | -125 272         | 347 817                | 277 455          |
| Årets resultat               |                  |                   |                  |                        | 1 270 309        |
| <b>Belopp vid årets slut</b> | <b>1 804 800</b> | <b>812 600</b>    | <b>5 652 064</b> | <b>3 488 904</b>       | <b>1 270 309</b> |

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|--------------|------------|-------|------------|-------------------|-------------------------|
| Stadshypotek | 226158     | 4,02% | 2012-03-29 | 4 874 718         | 0                       |
| Stadshypotek | 226159     | 4,02% | 2012-03-29 | 6 500 000         | 0                       |
| Stadshypotek | 2475       | 4,27% | 2016-12-01 | 2 897 886         | 0                       |
| Stadshypotek | 368837     | 2,99% | 2015-09-01 | 2 683 336         | 0                       |
| Stadshypotek | 500313     | 3,99% | 2013-12-01 | 4 740 554         | 0                       |
| Stadshypotek | 760270     | 5,75% | 2012-04-30 | 3 007 097         | 0                       |
| Stadshypotek | 791375     | 5,90% | 2012-09-01 | 2 868 286         | 0                       |
| Stadshypotek | 925804     | 3,89% | 2013-12-01 | 5 885 000         | 0                       |
|              |            |       |            | <b>33 456 877</b> | <b>0</b>                |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 33 456 877

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 33 456 877

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                           |           |   |
|---------------------------|-----------|---|
| Checkkredit Handelsbanken | 5 233 944 | 0 |
|---------------------------|-----------|---|

**Not 17 Övriga skulder**

|                  |                |                |
|------------------|----------------|----------------|
| Depositioner     | 16 749         | 16 949         |
| Källskatt        | 75 896         | 75 896         |
| Redovisning moms | 51 990         | 43 294         |
| Skattekonto      | 0              | 65             |
| Övriga           | 17 501         | 9 012          |
|                  | <b>162 136</b> | <b>145 216</b> |





### HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

Noter

2011-12-31

2010-12-31

**Not 18** **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader         | 68 579           | 41 729           |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 1 956 077        | 1 907 161        |
| Städkostnader                   | 24 138           | 23 313           |
| Snöröjning                      | 40 000           | 105 605          |
| Underhållskostnader             | 120 350          | 301 503          |
| Elkostnader                     | 70 000           | 77 000           |
| Fjärrvärme                      | 357 420          | 851 524          |
| Revision                        | 19 000           | 18 000           |
| Arbetsgivaravgifter             | 52 107           | 55 464           |
|                                 | <b>2 707 671</b> | <b>3 381 299</b> |

Stockholm, den 2012-04-22

Bert Widoft

För Christina Håkansson  
  
Christina Håkansson

Iona Hellström

Kerstin Illerik

Kerstin Svensson

Nore Eriksson

Stefan Johansson

Tomas Notlund

Vår revisionsberättelse har 9/5 2012 lämnats beträffande denna årsredovisning

Gunnar Olsson

Joakim Mattsson

Bert Widoft

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

suppleant



## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

Organisationsnummer 716416-3722

---

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

#### *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.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 den 31 december 2011 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.

Jm



## Rapport om årsredovisningen

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

#### *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 lagen om ekonomiska föreningar.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

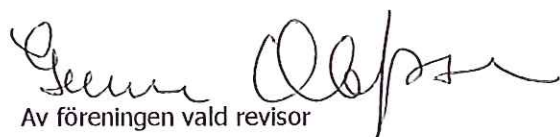
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

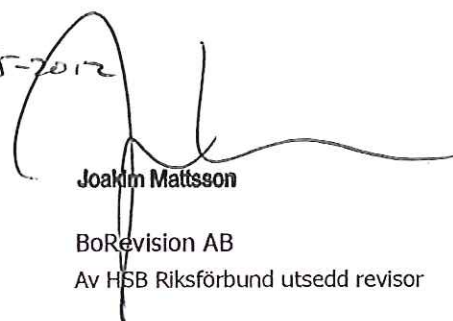
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Stockholm den 2012-04-24

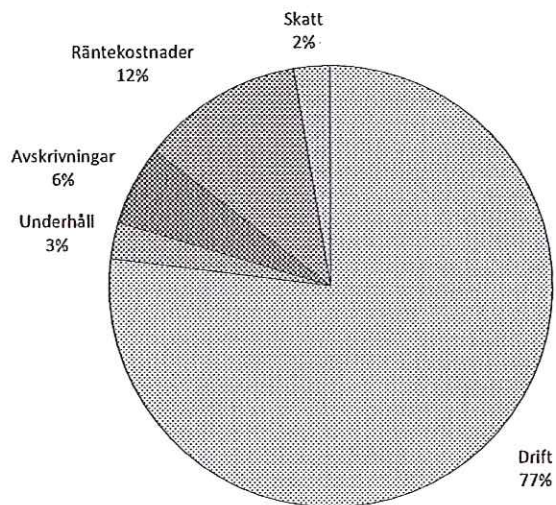
  
Av föreningen vald revisor

9/5-2012  
  
Joakim Mattsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbundet utsedd revisor



### HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

