

Kallelse till föreningsstämma

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

Datum: Tisdagen den 27 maj 2014
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 medlemmar insända motioner
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 2014 hade 1 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 2013

Organisationsnummer: 716416-3722

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening FANÖ i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31

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 Kastруп 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	t.o.m. 30 maj 2013
Berndt Widoff	Vice ordförande	avgick 30 maj 2013
Bernt Wilander	Sekreterare	
Ilona Hellström	Ordinarie ledamot	
Nore Eriksson	Ordinarie ledamot	
Kerstin Svensson	Ordinarie ledamot	
Arne Brovig	Ordförande	från 1 juni 2013

Ersättare

Jenny Cederlöf	Invald 24 maj 2012
Marianne Persson	Invald 24 maj 2012
Michael Cavallin	Invald 30 maj 2013

Utsedd av HSB Stockholm

Ordinarie ledamot

Stefan Johansson
Ersättare
Vakant

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Kerstin Illervik, Berndt Widoff (tom 30 maj 2013), Bernt Wilander och Kerstin Svensson, Arne Brovig (från 1/6 2013), två i förening.

Revisorer

Revisor har under året varit Gunnar Olofsson med Mikael Engdahl som ersättare från den 24 maj 2012. En revisor hos BoRevision AB har utsetts av HSB Riksförbund.

Distriktsombud

Kerstin Illervik	Ordinarie
Ebba Hedlund	Ordinarie
Nore Eriksson	Ersättare
Bernt Wilander	Ersättare

Fritidskommitté

Bernt Wilander	sammankallande
Monica Wilander	
Agneta Andersson	t.o.m 30 maj 2013
Jens Backeman	
Elin Moe	t.o.m augusti 2013
Catharina Wilander	Resurs

Valberedning

Mikael Engdahl sammankallande	Omvald på stämman den 30maj 2013
Michael Cavallin	Vald på stämman den 24 maj 2012.
Gustavo Flores	Omvald på stämman den 30 maj 2013
Binas Nisic	Vald på stämman 30 maj 2013

Styrelsen för Sopsugsamfälligheten

Arne Brovig

Föreningens verksamhet 2013**Sammanträden**

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 30 maj 2013. Sammanträden har hållits av de olika arbetsgrupperna. Styrelsen har under året deltagit i föreläsningar/informationsträffar om energifrågor och föreningens elhandelsavtal för fastighetsel med Luleå Energi

Ekonomi

Den ekonomiska förvaltningen har handhäfts av HSB.

Avgifter

Avgifterna för lägenheter höjdes den 1 januari 2013 med 4 %.

Skulder till kreditinstitut

Se not 15.

Kostnadsanalys

Renoveringsprojektet (fönster, tak, fasader) har finansierats via lån från Svenska Handelsbanken. Föreningen har lånat 63,3 miljoner kronor inkl moms under 2013. Detta har medfört höjda räntekostnader för föreningen.

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll är 6 924 926 kr att jämföra med föregående års fond för yttre underhåll där summan var 5 652 064 kr.

Fastigheterna: Skötsel, underhåll och avtal

Skötsel och underhåll

Fastigheternas skötsel och underhåll har under 2013 ombesörjts av Nordstaden AB.

Teknisk förvaltning

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

Avtal med entreprenörer

Föreningen har under året haft separata avtal med Hissgruppen AB för underhåll av hissar och garageportar,

Plusa Service AB för städning av trapphus samt diverse gemensamhetsutrymmen t.o.m 1 oktober därefter övertog Gavelins Allservice AB uppdraget.

RagnSells för hämtning och hantering av elsopor.

Niscayah AB för underhåll av kodlåsutrustning, (gick samman med Stanley Security Solutions AB i slutet av året).

Securitas Bevakning för ronderande bevakning av föreningens områden

HSB Mark 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 erlägger en del av intäkterna till föreningen, vilket motsvarar 20 000 kr per år.

Gästparkeringen vid Sorögatan 29 har varit avstängd under hela 2013 för uppställning av byggbodan.

Även gästparkeringen vid Sorögatan 117 har varit avstängd under en del av 2013 på grund av garagereoveringarna.

Föreningen är delägare i Kista Sopsugsamfällighet som ansvarar för sophanteringen för flera bostadsrättsföreningar och skolor i Kista.

Försäkring

Föreningens fastigheter har under året varit försäkrade hos Trygg Hansa.

För skadedyrsbekämpning anlitas NOMOR.

Övrigt

Fritidsverksamheten

Städning av gårdar och gångvägar inom föreningens område har gjorts vid två tillfällen under 2013. 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.

15 december ordnades julpyssel för medlemmarna i föreningen med pyssel och kaffe.

Pyssleftermiddagen var välbesökt och många fina saker tillverkades.

Grannsamverkan mot brott

Föreningens kontaktperson är från 1 juni 2013 Michael Cavallin.

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.

Hemsida

www.fano.se

Miljöarbete

Belysning

Under 2013 har den yttre belysningen i föreningen förstärkts. Detta för att skapa en säkrare utemiljö samt belysa marken. Den nya belysningen minskar de gemensamma elkostnaderna för ytterbelysning med ca 50%.

Marktytor

Föreningens entreprenör för skötsel av mark och trädgård har varit HSB Mark. De har under 2013 skött det löpande arbetet men har inte gjort några nyplanteringar på grund av renoveringen.

Grovsopor

En cykelbod, nr 42 utmed Sorögatan är tillgänglig för elavfall (småel).

Elboden är försedd med holkar för glödlampor och lågenergilampor papprör för lysrör.

Planering för 2014

Projekt renovering

Projektet kom igång under hösten 2011 med etablering av manskapsbodas och förråd för byggmaterial. Fönsterbyten pågick under större delen av 2012 och slutfördes under 2013. Renovering av fasad och tak startades under sommaren 2012 och blev klart under december 2013.

Renoveringen av garage- och entreplan på terrasshusen slutfördes under 2013.

Slutbesiktningen genomfördes 29 november 2013, entreprenaden godkändes med undantag för vissa punkter som ska åtgärdas av entreprenören. Garantitiden på entreprenaden är från slutbesiktningsdatum och 5 år för de flesta ingående delar i projektet med undantag för förslitningsdetaljer ex. persiennsnören där garantitiden är 2 år från montagedatum.

Under 2014 kommer föreningen att prova en ny typ LED-belysning i trapphusen. Med start i en trappuppgång för utvärdering.

Radonmätning.

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

Prognos för år 2014

Avgiftshöjning från januari 2014 med 6% på grund av underhållsåtgärder och med avsikt att påbörja amortering av lån.

Brf Fanö: Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till

Balanserat resultat	3 511 106 kr
Årets resultat	<u>83 076 kr</u>
	3 594 182 kr

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fonden motsvarande årets kostnad	- 695 526 kr
Överföring till yttre fonden enligt plan/ budget	873 000 kr
Balanserat resultat, överskott	<u>3 416 708 kr</u>
	3 594 182 kr

Fanö-Nytt

Har under året utkommit vid 10 tillfällen. Fanö-Nytt finns även att läsa på Fanö:s hemsida 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 28 lägenhetsöverlåtelse mot 22 under år 2012.

Underhåll under 2013

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

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

Byte av ventiler för värmesystemet är utfört i hela föreningen.

Slamsugning av avloppsbrunnar i garagen utfördes, i garaget Sorögatan 67 hittades en stor mängd spillolja.

De obokningsbara tvättpelarna i tvättstugorna togs bort.

Motioner

Vid motionstidens utgång den 31 mars har 1 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 2013 44 500 kr*

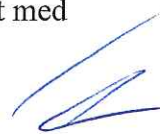
Öppet hus

Medlemmarnas tillfälle att ställa de frågor som inte behandlas på årsstämma hölls 23 maj.

Årets distriktsstämma i HSB

Avhölls i samband med bostadsrättsmässan i november 2013. 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 Bernt Wilander som representant.



Styrelsen för 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

2013-01-01 - 2013-12-31

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	17 957 568	16 856 101
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-12 441 919	-13 269 127
Planerat underhåll		-695 526	-66 400
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-433 630	-423 585
Avskrivningar	Not 3	-906 137	-906 136
Summa fastighetskostnader		<u>-14 477 212</u>	<u>-14 665 248</u>
Rörelseresultat		3 480 356	2 190 852
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	19 005	52 628
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-3 416 285	-2 218 725
Summa finansiella poster		<u>-3 397 280</u>	<u>-2 166 097</u>
Årets resultat		83 076	24 756

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 44 036 549 44 942 686

Inventarier

Not 7 0 0

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 8 63 309 091 34 068 313

107 345 640 79 010 999*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 63 661 63 661

Andra långfristiga fordringar

Not 10 100 000 200 000

163 661 263 661

Summa anläggningstillgångar

107 509 301 79 274 660**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

18 533 15 492

Avräkningskonto HSB Stockholm

4 244 001 3 507 926

Placeringskonto HSB Stockholm

30 110 1 031 134

Övriga fordringar

Not 11 8 031 17 853

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 1 572 737 972 756

5 873 412 5 545 160

Kassa och bank

Not 13 6 379 668 3 497 933

Summa omsättningstillgångar

12 253 080 9 043 093**Summa tillgångar****119 762 381 88 317 753**

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm****Balansräkning** **2013-12-31** **2012-12-31****Eget kapital och skulder**

		2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 804 800	1 804 800
Upplåtelseavgifter		812 600	812 600
Underhållsfond		6 924 926	6 118 326
		<u>9 542 326</u>	<u>8 735 726</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 511 106	4 292 950
Årets resultat		83 076	24 756
		<u>3 594 182</u>	<u>4 317 706</u>
Summa eget kapital		<u>13 136 508</u>	<u>13 053 432</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	97 783 206	47 870 395
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	20 008 544
Leverantörsskulder		4 112 722	3 254 746
Fond för inre underhåll		1 164 370	1 131 940
Övriga skulder	Not 17	86 323	156 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 479 253	2 841 975
Summa skulder		<u>106 625 874</u>	<u>75 264 322</u>
Summa eget kapital och skulder		119 762 381	88 317 753

Poster inom linjen**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	106 033 000	96 118 900
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	106 033 000	96 118 900

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	83 076	24 756
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	906 137	906 136
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>989 213</u>	<u>930 892</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-593 200	104 837
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-18 551 259</u>	<u>16 971 459</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-18 155 246</u>	<u>18 007 188</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-29 240 778	-29 069 873
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-29 140 778</u>	<u>-28 969 873</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>49 912 811</u>	<u>14 413 518</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>49 912 811</u>	<u>14 413 518</u>
Årets kassaflöde	2 616 787	3 450 833
Likvida medel vid årets början	8 036 992	4 586 159
Likvida medel vid årets slut	10 653 779	8 036 992

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in 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.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

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 22 %.

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.

	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	225 000	225 000
Löner och andra ersättningar	72 780	
Sociala kostnader	51 691	42 227
	<u>349 471</u>	<u>267 227</u>
Revisorer		
Föreningsvald	9 079	9 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	8 529	20 834
Sociala kostnader	2 680	6 546
Pensionskostnader och förpliktelser	450	450
	<u>11 659</u>	<u>27 830</u>
Totalt	<u>370 209</u>	<u>304 058</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

Noter	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	15 673 231	15 074 451
Hyror	2 219 910	1 816 964
Övriga intäkter	283 655	238 167
Bruttoomsättning	<u>18 176 796</u>	<u>17 129 582</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-58 774	-113 472
Hyresförluster	-454	-9
Avsatt till inre fond	<u>-160 000</u>	<u>-160 000</u>
	17 957 568	16 856 101
Not 2 Drift		
Personalkostnader	370 209	304 058
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 939 973	2 194 364
Reparationer	2 670 199	3 368 191
El	766 481	835 837
Uppvärmning	2 982 209	3 070 730
Vatten	535 336	520 388
Sophämtning	67 164	39 357
Fastighetsförsäkring	208 132	169 018
Kabel-TV	263 753	256 128
Övriga avgifter	598 232	616 939
Förvaltningsarvodena	317 478	326 003
Tomträttsavgäld	1 216 591	1 216 250
Övriga driftskostnader	<u>506 162</u>	<u>351 865</u>
	12 441 919	13 269 127
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	513 324	513 324
Om- och tillbyggnad	<u>392 813</u>	<u>392 812</u>
	906 137	906 136
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 830	5 287
Ränteintäkter HSB placeringskonto	3 045	27 065
Ränteintäkter skattekonto	222	304
Övriga ränteintäkter	<u>10 908</u>	<u>19 971</u>
	19 005	52 628
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 623 056	1 600 663
Övriga räntekostnader	<u>793 229</u>	<u>618 062</u>
	3 416 285	2 218 725



HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	60 576 891	60 576 891
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 576 891	60 576 891
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 634 205	-14 728 069
Årets avskrivningar	-906 137	-906 136
Utgående avskrivningar	-16 540 342	-15 634 205
Bokfört värde	44 036 549	44 942 686
Taxeringsvärde		
Byggnader	115 600 000	111 054 000
Mark	32 310 000	29 310 000
	<u>147 910 000</u>	<u>140 364 000</u>
Not 7 Inventarier		
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
Bokfört värde	0	0
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	34 068 313	4 998 440
Årets investeringar	29 240 778	29 069 873
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 309 091	34 068 313
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	63 661	63 661
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 661	63 661
Not 10 Övriga finansiella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärde	200 000	300 000
Årets amorteringar	-100 000	-100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>100 000</u>	<u>200 000</u>
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	5 831	15 876
Skattekonto	2 200	1 977
	<u>8 031</u>	<u>17 853</u>



HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Fastighetsskötsel	119 523	119 523
Vattenkostnad	44 000	13 000
Fastighetsförsäkring	884 561	208 132
Tomträttsavgäld	304 025	304 025
Kabel tv	67 380	65 928
Bredband	73 500	73 500
Ekonomisk/Administrativ förvaltning	79 748	78 432
Markskötsel	0	110 216
	1 572 737	972 756

Not 13 Kassa och bank		
Handelsbanken	1 052 794	1 048 659
Handelsbanken	5 279 666	2 338 541
Swedbank	2 074	2 074
Plusgirot	45 134	108 659
	6 379 668	3 497 933

Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 804 800	812 600	6 118 326	4 292 950	24 756
Resultatdisp enl. stämmobeslut			806 600	-781 844	-24 756
Årets resultat					83 076
Belopp vid årets slut	1 804 800	812 600	6 924 926	3 511 106	83 076

Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2475	4,27%	2016-12-01	2 897 886	366 663
Stadshypotek	368837	2,99%	2015-09-01	2 683 336	0
Stadshypotek	547089	4,78%	2020-04-30	2 956 977	278 155
Stadshypotek	565391	3,45%	2014-06-30	14 500 000	1 449 996
Stadshypotek	576649	3,23%	2014-09-01	2 830 046	2 390
Stadshypotek	614762	2,95%	2015-12-30	10 000 000	0
Stadshypotek	614763	2,80%	2014-12-30	10 000 000	0
Stadshypotek	624983	2,99%	2016-01-30	6 451 250	0
Stadshypotek	624985	2,99%	2016-01-30	4 838 157	0
Stadshypotek	667494	2,69%	2014-01-03	10 000 000	0
Stadshypotek	670384	2,71%	2014-01-23	20 000 000	0
Stadshypotek	705040	2,57%	2014-03-03	4 740 554	0
Stadshypotek	705042	2,57%	2014-03-03	5 885 000	0
				97 783 206	2 097 204
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					95 686 002
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					87 297 186

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut		
Checkkredit Handelsbanken	0	20 008 544

Not 17 Övriga skulder		
Depositioner	29 549	16 749
Källskat	38 844	79 328
Moms	18 969	44 184
Inre fond	-1 039	0
Övriga	0	16 462
	86 323	156 723

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm****Noter****2013-12-31****2012-12-31****Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intakter**

Upplupna räntekostnader	340 296	54 178
Förutbetalda hyror och avgifter	1 827 405	1 622 157
Städkostnader	30 750	23 313
Underhållskostnader	523 714	139 866
Elkostnad	113 000	83 000
Fjärrvärme	336 997	738 916
Revision	19 000	19 000
Arvoden	186 530	0
Rev.arvode	5 000	0
Arbetsgivaravgifter	54 373	48 198
Snöröjning	0	113 347
Övriga	42 188	0
	3 479 253	2 841 975

Stockholm, den 5 Maj 2014


Arne Brovig



Bernt Wilander



Ilona Talapka



Kerstin Illervik



Kerstin Svensson




Nore Eriksson



Stefan Johansson

* Vår revisionsberättelse har 22-5-2014 lämnats beträffande denna årsredovisning

* Avviker från Standard utformningen



Gunnar Olofsson

Av föreningen vald revisor



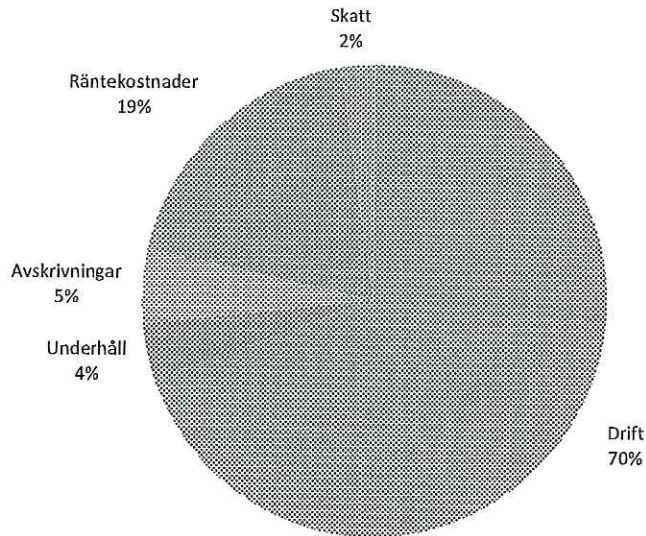
Sajjan Singh Dang

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

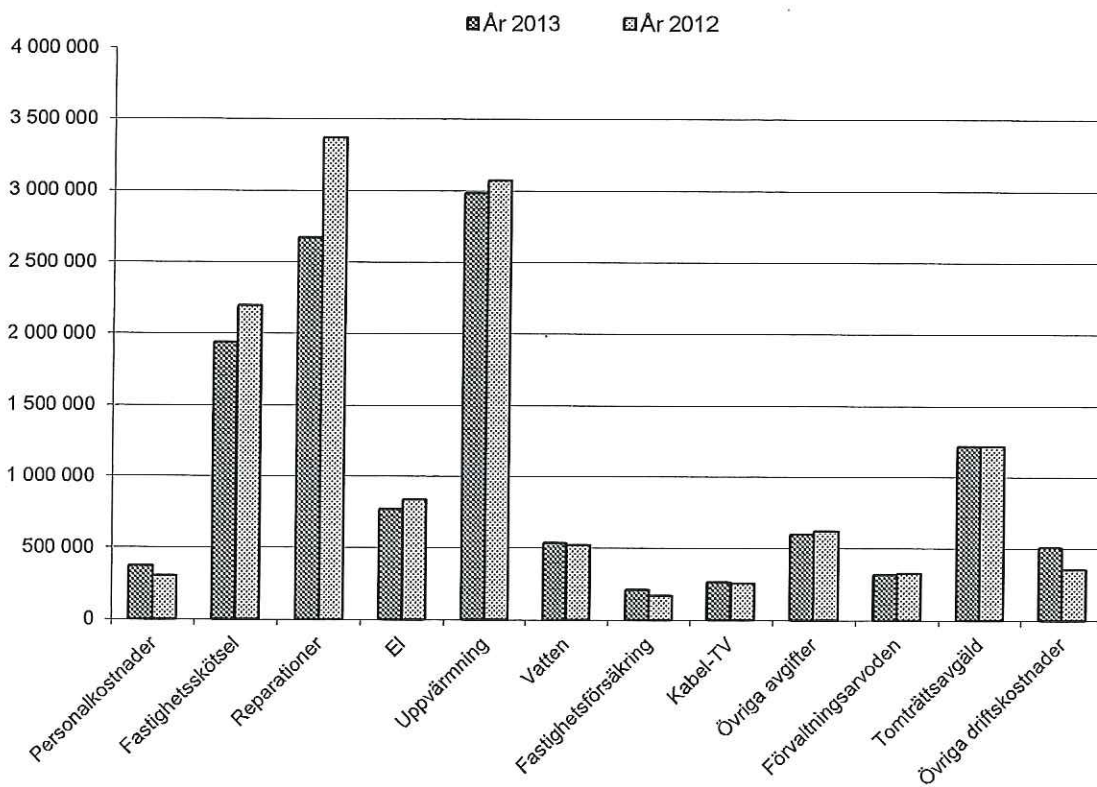


HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen HSB Brf Fanö för år 2013.

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. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat 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 Brf Fanö för år 2013.

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 revisionssed 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Anmärkning

Utan att det påverkar några av våra uttalanden i revisionsberättelsen vill vi lämna följande anmärkning.

Enligt ISA måste revisor inhämta skriftligt uttalande från styrelsen gällande styrelsens ansvar, att inga oegentligheter förekommit, att alla tvister och skadeståndskrav som kan orsaka väsentliga kostnader är bokförda eller lämnade upplysning om, att revisorn fått tillgång till allt räkenskapsmaterial samt alla protokoll, att samtliga affärshändelser är bokförda samt att alla tillgångar och skulder är upptagna i årsredovisningen. Styrelsen har underlåtit att lämna ett skriftligt uttalande om ovanstående.

Vi vill även fästa uppmärksamhet på att styrelsens förslag till resultatdisposition ska innehålla reservering till underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Årets föreslag motsvarar inte rekommenderad avsättning.

Stockholm den 22/5-2014

Av föreningen vald
revisor



Sajan Singh Dang

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Till Styrelsen Fanö Brf.

Motion till Årsstämman 2014.

Efter fönsterbyte samt sänkning av inomhustemperaturen är det för kallt inomhus under vinterhalvåret. Golven har aldrig tidigare varit kalla att gå på, men så är det nu. Vid fönstren är temperaturen runt 19 grader. Om det finns fler som upplever samma sak, så föreslår jag att inomhustemperaturen höjs under kommande vinterhalvår.

Peter Lundvall, Sorögatan 85, lägenhetsnummer 144

Styrelsens svar på motion insänd av Peter Lundvall

Brf Fanö har under åren 2011-2012 genomfört byte av stamventiler i värmesystemet för att möjliggöra energisparåtgärder i syfte att sänka föreningens höga kostnader för uppvärmning.

Lägenheter som efter ventilbytet fått ett sämre inomhusklimat kommer att individuellt injusteras om inomhustemperaturen avviker vid uppmätning enligt rekommendationer av Boverket.

Styrelsen i april 2014