



# HSB BRF FANÖ ÅRSREDOVISNING 2014



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 2015

Medlemmarna i HSB Brf Fanö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

Datum/tid: 2015-06-03 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 En andra läsning och beslut angående styrelsens uppdaterade förslag till nya stadgar enligt normalstadgar 2011 för HSB bostadsrättsföreningar.
  - 20 Insända motioner av medlemmar
  - 21 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 31 mars 2015 hade 4 motioner inkommit för stämman att behandla.

**Styrelsen HSB Brf Fanö**



## ÅRSREDOVISNING

### HSB:s bostadsrättsförening FANÖ i Stockholm avseende år 2014

Organisationsnummer: 716416-3722

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening FANÖ i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31

### 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 en 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	
Nore Eriksson	Ordinarie ledamot	avgick 2014-09
Jenny Cederlöf	Ordinarie ledamot	
Marianne Persson	Ordinarie ledamot	

#### Ersättare

Djamshid Sadykov Invald 2014-05-27

#### 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 Lars Dahl som ersättare från den 27 maj 2014. En revisor hos BoRevision AB har utsetts av HSB Riksförbund.

**Distriktsombud**

Arne Brovig  
Kerstin Svensson  
Bernt Wilander

**Fritidskommitté**

Bernt Wilander sammanställande  
Monica Wilander  
Jens Backeman

**Valberedning**

Binas Nisic (sammanställande) Vald på stämman den 27 maj 2014  
Berndt Widoff Vald på stämman den 27 maj 2014.

**Styrelsen för Sopsugsamfälligheten**

Arne Brovig

**Föreningens verksamhet 2014****Sammanträden**

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, 10 ordinarie och 1 extrainsatt möte med anledning av styrelsens arbete med nya stadgar. Förutom ordinarie styrelsemöten har de olika arbetsgrupperna i styrelsen har under året hållit arbetsmöten.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 27 maj 2014.

Styrelsen har under året deltagit i Luleå Energi's föreläsningar/informationsträffar om energifrågor och föreningens elhandelsavtal för fastighetsel.

**Ekonomi**

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av HSB.

**Avgifter**

Avgifterna för lägenheter höjdes den 1 januari 2014 med 6 %.

**Skulder till kreditinstitut**

Se not 16.

**Kostnadsanalys**

Våra taxebundna kostnader för el och fjärrvärme har under året minska med ca 7 - 10 % jämfört med tidigare år. Amortering av lånen har gjort med ca 5 000 000 kronor. I övrigt har kostnaderna följt budgeten.

## **Fond för yttre underhåll**

Fond för yttre underhåll är 7 102 400 kr att jämföra med föregående års fond för yttre underhåll där summan var 6 924 926 kr.

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

### **Skötsel och underhåll**

Fastigheternas skötsel och underhåll har under 2014 ombesörjts av Nordstaden AB.

### **Teknisk förvaltning**

Föreningens fastigheter förvaltades under verksamhetsåret av Nordstaden AB fränsett 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,

Gavelins Allservice AB för städning av trapphus samt diverse gemensamhetsutrymmen.

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

HSB Mark för markunderhåll och snöröjning t.o.m. 30/4, därefter Rubb & Stubb AB för samma uppdrag.

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.

Föreningen är delägare i Kista Sopsugsamfällighet som ansvarar för sopherteringen 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 2014. Vid dessa tillfällen hyrdes 2 stycken containrar in 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.

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

Pyssleftermiddagen var välbesökt och många fina saker tillverkades.

## **Grannsamverkan mot brott**

Föreningens kontaktperson från 1 juni 2014 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 2014 har LED-belysning monterats i trapphuset Sorögatan 65. Armaturerna är försedda med närvarodetektor som tänder resp. armatur när någon rör sig i trapphuset. Annan tid lyser armaturen med 10 % av full styrka. Denna typ av armatur innebär en stor elbesparing för föreningen.

### **Markytor**

Föreningens entreprenör för skötsel av mark och trädgård har från sensvåren 2014 börjat upprustning av grönytor, buskar och rabatter som blev hårt ansatta under renoveringsarbetena.

### **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 2015**

### **Projekt renovering**

Åtgärdande av fel som är föranledda av renoveringen fortsätter. Under hösten kommer 2-årsbesiktningen då genomgång ska göras av besiktningsprotokoll.

### **Belysning**

Utbyte av armaturer i övriga trapphus kommer att fortsätta under 2015/2016. Under 2015 kommer även belysningen på parkeringarna att förbättras.

### **Radonmätning**

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

9



## Prognos för år 2015

Avgiftshöjning från januari 2014 med 1,5 % med avsikt att fortsätta amorteringen av föreningens lån.

## Brf Fanö: Förslag till resultatdisposition

### Stämman har att ta ställning till

Balanserat resultat	3 416 708 kr
Årets resultat	<u>2 279 302 kr</u>
	5 696 010 kr

### Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fonden motsvarande årets kostnad	- 239 518 kr
Överföring till yttre fonden enligt plan/ budget	873 000 kr
Balanserat resultat, överskott	<u>5 062 528 kr</u>
	5 696 010 kr

### Fanö-Nytt

Har under året utkommit vid 10 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.

### Lägenhetsöverlåtelser

Under året protokollfördes 28 lägenhetsöverlåtelser mot 22 under år 2014.

### Underhåll under 2014

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

En del av anmärkningarna åtgärdades i samband med renoveringen och andra beställdes separat. Slamsugning av avloppsbrunnar utomhus och i de garagen utfördes.

### Motioner

Vid motionstidens utgång den 31 mars har 4 st motion inkommit.

G

**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 2014 44 400 kr*

**Öppet hus**

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

**Årets distriktsstämma i HSB**

Distriktsstämman hölls i november 2014. Arne Brovig och Kerstin Svensson deltog i stämman.

**Styrelsen för brf Fanö**



Org Nr: 716416-3722

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2014-01-01 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	19 174 184	17 957 568
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-11 939 889	-11 981 486
Övriga externa kostnader	Not 3	-539 636	-523 854
Planerat underhåll		-239 518	-695 526
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-476 781	-370 209
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 103 549	-906 137
Summa rörelsekostnader		<u>-14 299 374</u>	<u>-14 477 212</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 874 811</b>	<b>3 480 356</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 817	19 005
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-2 602 325</u>	<u>-3 416 285</u>
Summa finansiella poster		<u>-2 595 509</u>	<u>-3 397 280</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 279 302</b>	<b>83 076</b>



Org Nr: 716416-3722

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	42 933 000	44 036 549
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	65 958 329	63 309 091
		<u>108 891 329</u>	<u>107 345 640</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	63 661
Andra långfristiga fordringar	Not 11	0	100 000
		<u>500</u>	<u>163 661</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>108 891 829</u>	<u>107 509 301</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		45 479	18 533
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 198 165	4 244 001
Placeringskonto HSB Stockholm		30 374	30 110
Aktuell skattefordran		3 780	5 831
Övriga fordringar	Not 12	2 380	2 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	761 805	1 572 737
		<u>4 041 983</u>	<u>5 873 412</u>
Kassa och bank	Not 14	1 100 082	6 379 668
Summa omsättningstillgångar		<u>5 142 065</u>	<u>12 253 080</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>114 033 894</u></b>	<b><u>119 762 381</u></b>



Org Nr: 716416-3722

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 804 800	1 804 800
Upplåtelseavgifter		812 600	812 600
Yttre underhållsfond		7 102 400	6 924 926
		<u>9 719 800</u>	<u>9 542 326</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 416 708	3 511 106
Årets resultat		2 279 302	83 076
		<u>5 696 010</u>	<u>3 594 182</u>
Summa eget kapital		<u>15 415 809</u>	<u>13 136 508</u>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	92 110 856	97 783 206
Leverantörsskulder		2 272 350	4 112 722
Fond för inre underhåll		1 245 795	1 164 370
Övriga skulder	Not 17	116 949	86 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 872 134	3 479 253
Summa skulder		<u>98 618 084</u>	<u>106 625 874</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>114 033 894</u></b>	<b><u>119 762 381</u></b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
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>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>



Org Nr: 716416-3722

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 279 302	83 076
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 103 549	906 137
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 382 851	989 213
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	785 857	-593 200
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-2 335 439	-18 551 259
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 833 268	-18 155 246
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-2 649 238	-29 240 778
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	163 161	100 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 486 077	-29 140 778
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-5 672 350	49 912 811
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-5 672 350	49 912 811
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-6 325 159</b>	<b>2 616 787</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>10 653 779</b>	<b>8 036 992</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 328 621</b>	<b>10 653 779</b>

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





Org Nr: 716416-3722

## 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.

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och kan då välja att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3:s principer, vilket föreningen använt sig av. Olika redovisningsprinciper har därmed tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

#### 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. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader.

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 stämman.

#### Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsföreningens 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.



Org Nr: 716416-3722

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

Noter	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	16 616 449	15 673 231
Hyror	2 311 207	2 219 910
Övriga intäkter	451 347	283 655
Bruttoomsättning	<u>19 379 003</u>	<u>18 176 796</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-37 602	-58 774
Hyresförluster	-2 142	-454
Avsatt till inre fond	<u>-160 000</u>	<u>-160 000</u>
	<b>19 179 259</b>	<b>17 957 568</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 551 912	1 939 973
Reparationer	1 714 970	2 670 199
El	689 784	766 481
Uppvärmning	2 722 766	2 982 209
Vatten	545 459	535 336
Sophämtning	27 861	67 164
Fastighetsförsäkring	895 811	208 132
Kabel-TV och bredband	722 838	720 256
Fastighetsskatt	435 681	433 630
Förvaltningsarvoden	319 687	317 478
Tomträtsavgäld	1 202 934	1 216 591
Övriga driftskostnader	<u>110 187</u>	<u>124 037</u>
	<b>11 939 889</b>	<b>11 981 486</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	141 798	135 868
Hyror och arrenden	13 671	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	101 557	77 120
Administrationskostnader	137 125	93 239
Extern revision	27 225	19 963
Konsultkostnader	39 160	122 564
Medlemsavgifter	<u>79 100</u>	<u>75 100</u>
	<b>539 636</b>	<b>523 854</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	266 000	225 000
Revisionsarvode	9 781	9 079
Övriga arvoden	21 536	8 529
Löner och övriga ersättningar	10 250	72 780
Sociala avgifter	91 696	54 371
Pensionskostnader och förpliktelser	450	450
Övriga personalkostnader	<u>77 068</u>	<u>0</u>
	<b>476 781</b>	<b>370 209</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 052	4 830
Ränteintäkter HSB placeringskonto	263	3 045
Ränteintäkter skattekonto	230	222
Övriga ränteintäkter	<u>5 271</u>	<u>10 908</u>
	<b>6 817</b>	<b>19 005</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 586 891	2 623 056
Övriga räntekostnader	<u>15 434</u>	<u>793 229</u>
	<b>2 602 325</b>	<b>3 416 285</b>




**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

Noter	2014-12-31	2013-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade 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	-16 540 342	-15 634 205
Årets avskrivningar	-1 103 549	-906 137
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 643 891</b>	<b>-16 540 342</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>42 933 000</b>	<b>44 036 549</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>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	37 051	37 051
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 051</b>	<b>37 051</b>
<b>Ackumulerade 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	63 309 091	34 068 313
Årets investeringar	2 649 238	29 240 778
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>65 958 329</b>	<b>63 309 091</b>
<b>Not 10 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	63 661	63 661
Nedskrivning	-63 161	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>63 661</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11 Övriga finansiella anläggningstillgångar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	100 000	200 000
Årets amorteringar	-100 000	-100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>0</b>	<b>100 000</b>



Org Nr: 716416-3722

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

Noter	2014-12-31	2013-12-31			
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	2 380	2 200			
	<b>2 380</b>	<b>2 200</b>			
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	761 805	1 572 737			
	<b>761 805</b>	<b>1 572 737</b>			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
<b>Not 14 Kassa och bank</b>					
Handelsbanken	1 100 082	6 332 460			
Nordea plusgiro	0	45 134			
Swedbank	0	2 074			
	<b>1 100 082</b>	<b>6 379 668</b>			
<b>Not 15 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 804 800	812 600	6 924 926	3 511 106	83 076
Resultatdisposition			177 474	-94 398	-83 076
Årets resultat					2 279 302
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 804 800</b>	<b>812 600</b>	<b>7 102 400</b>	<b>3 416 708</b>	<b>2 279 302</b>
<b>Not 16 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2475	4,27%	2016-12-01	2 497 890	399 996
Stadshypotek	368837	2,99%	2015-09-01	2 539 588	287 496
Stadshypotek	547089	4,78%	2020-04-30	2 656 269	300 708
Stadshypotek	614762	2,95%	2015-12-30	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	1,95%	2015-01-04	10 000 000	0
Stadshypotek	670384	1,86%	2015-01-22	20 000 000	0
Stadshypotek	705040	1,74%	2015-03-03	4 740 554	0
Stadshypotek	705042	1,74%	2015-03-03	5 885 000	0
Stadshypotek	756531	1,76%	2015-03-30	11 186 252	1 177 500
Stadshypotek	775218	1,74%	2015-03-02	2 815 896	56 600
Stadshypotek	809126	2,80%	2015-03-30	8 500 000	212 500
				<b>92 110 856</b>	<b>2 434 800</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					89 676 056
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					79 936 856
<b>Not 17 Övriga skulder</b>					
Depositioner				27 549	29 549
Momsskuld				89 400	18 969
Källskatt				0	38 844
Övriga kortfristiga skulder				0	-1 039
				<b>116 949</b>	<b>86 323</b>



Org Nr: 716416-3722

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

Noter	2014-12-31	2013-12-31
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	238 955	340 296
Förutbetalda hyror och avgifter	1 999 659	1 827 405
Övriga upplupna kostnader	633 520	1 311 552
	<b>2 872 134</b>	<b>3 479 253</b>


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

Stockholm, den 2015-05-04

  
Arne Brovig

  
Kerstin Svensson

  
Bertt Wilander


  
Marianne Persson

  
Ilona Talapka

  
Jenny Cederlöf

  
Stefan Johansson

Vår revisionsberättelse har 15/5 2015 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Gunnar Olofsson  
Av föreningen vald revisor

  
Hans Kypengren  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor





## 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 2014-01-01 - 2014-12-31.

#### 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 redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god redovisningssed 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 2014-12-31 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 2014-01-01 - 2014-12-31.

#### 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 redovisningssed 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 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 15/5 2015

  
 Av föreningen vald  
 revisor

  
 BoRevision i Sverige AB  
 Av HSB Riksförbund  
 förordnad revisor

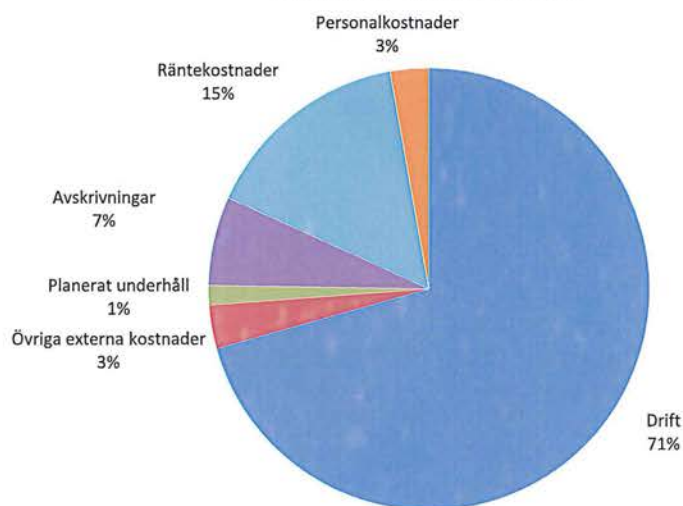
**Hans Kypengren**



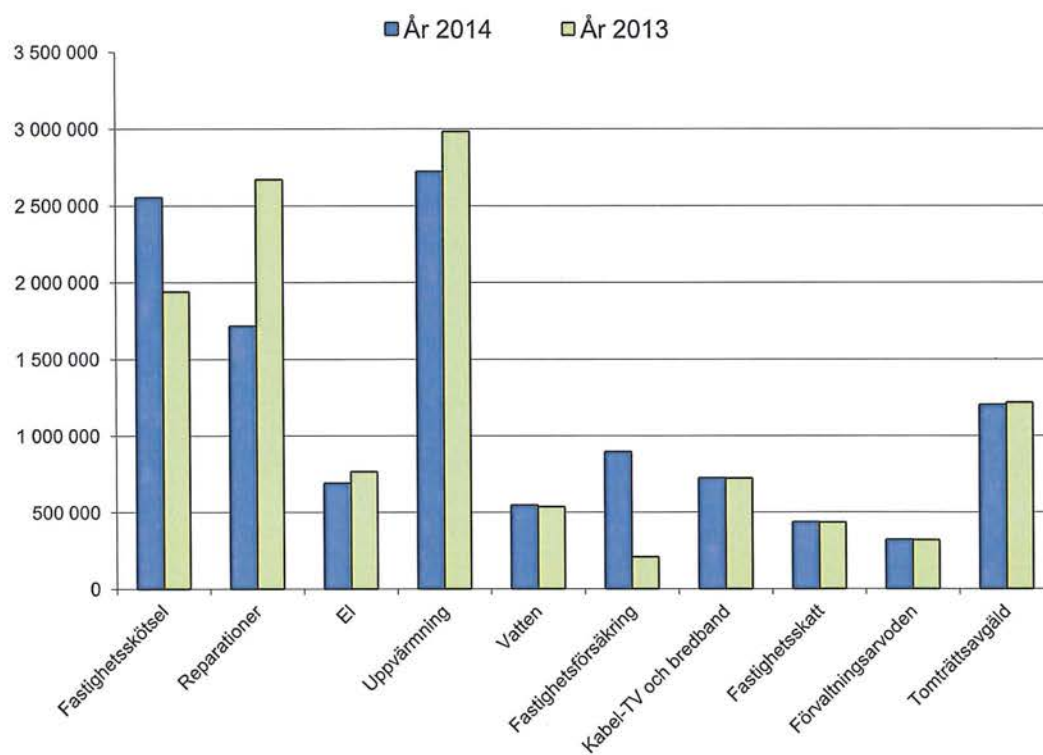
Org Nr: 716416-3722

## HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader



2015-01-27  
BRF Fanö  
Årsstämma 2015

## **Motion – Tvättstugan**

### **Bakgrund**

Tvättstugan i Brf Fanö håller väldigt låg standard gentemot de kostnader föreningen lagt ner på underhåll de senaste åren samt de höga avgifterna.

För tillfället så har man ett väldigt gammalt bokningssystem, som fortfarande är styrt av en nyckel. Brf Fanö är en av de sista föreningar i Kista som fortfarande har detta forntida bokningssystem. Detta bör bytas till något modernare system där man t.ex. kan boka tider över nätet.

Dessutom är tiderna via bokningssystemet extremt dåliga för personer som arbetar under vanliga arbetstider dvs. 8.00 – 17.00. Om man har en pendlingstid på ca 30-45 minuter så hinner man aldrig hem till sin tvättid på en vanlig vardag då tvättiden börjar 17.30. Denna tvättid bör flyttas fram till 19.00, precis som resterande tvättstugor runt om hela Kista området.

### **Yrkande**

Jag yrkar på att samtliga medlemmar skall ha möjlighet att få ta del av en normal tvättid där de efter sitt jobb kan hinna med att komma hem, laga mat samt tvätta sina kläder.

Jag yrkar även på att bokningssystemet skall uppgraderas till ett system som är styrt via nätet.

Angad Singh  
Sorögatan 29  
164 47 Kista  
Tel. 073-600 28 20  
E-post: [angad.singh@hotmail.se](mailto:angad.singh@hotmail.se)

## **Styrelsen svar på motion insänd av Angad Singh**

Styrelsen har påbörjat arbetet med att undersöka vilka bokningssystem som finns på marknaden, kostnaden för dessa samt vilka funktioner som de kan erbjuda. Detta arbete ska vara klart under 2015.

Motionen anses härmed vara besvarad.

**Styrelsen i april 2015**



2015-01-27  
BRF Fanö  
Årsstämma 2015

## **Motion – Styrelsemötesprotokoll**

### **Bakgrund**

Styrelsen sammanträder och har styrelsemöten ca 10-12 gånger/år som protokollförs. Dessa protokoll blir inte synliga för medlemmarna. Det är medlemmarna som äger bostadsrättsföreningen och skall givetvis ha insyn i samtliga styrelsemötesprotokoll. Skulle det finnas "känsliga" uppgifter så bör dessa döljas innan distribution. Det finns inga argument från styrelsen sida att dölja protokollen för medlemmarna. Styrelsearbetet ska vara transparent för samtliga medlemmar så att alla får ta del av vad som verkligen tas upp vid varje möte.

### **Yrkande**

Jag yrkar på att samtliga medlemmar skall ha möjlighet att ta del av styrelsemötesprotokollet efter varje styrelsemöte.

Angad Singh  
Sorögatan 29  
164 47 Kista  
Tel. 073-600 28 20  
E-post: [angad.singh@hotmail.se](mailto:angad.singh@hotmail.se)



## **Styrelsen svar på motion insänd av Angad Singh**

Protokollen för styrelsemötena är inte offentliga och det är olämpligt att publicera protokollen eftersom de innehåller material som är enbart för styrelsens arbete.

Motionen anses härmed besvarad.

**Styrelsen i april 2015**

2015-01-27  
BRF Fanö  
Årsstämma 2015

## **Motion – Arvode**

### **Bakgrund**

Styrelsen får ett arvode som bestäms vid stämman. Däremot framgår det inte hur det fördelas mellan styrelsemedlemmarna. Hur fördelas det mellan ordförande, ledamot och suppleant? Vilka andra kostnader tas ut i samband med styrelsearbete som t ex representation och liknande? Vi är en förening som består av 294 lägenheter med minst det dubbla antalet personer. Det är av stor vikt att styrelsearbetet är transparent och demokratiskt.

### **Yrkande**

Jag yrkar på att medlemmarna röstar för att arvodesfördelning redovisas årligen vid årsstämman samt att andra kostnader som har med styrelsearbetet visas öppet på hemsidan så att andra i föreningen får ta del av samtliga intäkter/kostnader berörande styrelsen.

Angad Singh  
Sorögatan 29  
164 47 Kista  
Tel. 073-600 28 20  
E-post: [angad.singh@hotmail.se](mailto:angad.singh@hotmail.se)

## **Styrelsen svar på motion insänd av Angad Singh**

Föreningsstämman har beslutat att styrelsearvodet ska uppgå till 6 prisbasbelopp och att styrelsen inom sig fördelar arvodet.

Övriga kostnader som är kopplade till styrelsearbetet redovisas i årsredovisningen.

Motionen anses härmed besvarad.

**Styrelsen i april 2015**

## **Motion – Etik och moral**

### **Bakgrund**

Många föreningar och bolag har etiska och moraliska riktlinjer för styrelsens arbete. Vår förening saknar en sådan. Det kan vara bra att upprätta en policy på hur personer i styrelsen ska bete sig när det gäller etik och moral. Denna policy bör godkännas på en stämma. Det är dålig etik att t ex endast utgå ifrån sig själv och glömma bort att det finns 293 andra lägenheter i föreningen, när beslut tas om t ex investeringar, beställningar eller prioritet på olika typer av fastighetsproblem. Detta blir oftast en kostnadsfråga som resterande lägenhetsägaren drabbas av med höjda avgifter etc.

För tillfället så är Brf Fanö en av de dyraste föreningarna när det gäller avgifter i Kista området. Styrelsearbetet ska präglas av transparens, demokrati och nytta för **samtliga** medlemmar.

### **Yrkande**

Jag yrkar på att en policy avseende etik och moral upprättas för styrelsens medlemmar. Policyn godkänns vid en extrainsatt stämma.

Angad Singh  
Sorögatan 29  
164 47 Kista  
Tel. 073-600 28 20  
E-post: [angad.singh@hotmail.se](mailto:angad.singh@hotmail.se)

## **Styrelsen svar på motion insänd av Angad Singh**

Samtliga åtgärder i föreningen som inte är löpande drift beslutas av medlemmarna på föreningsstämman. Vid större investeringar genomförs även en extra föreningsstämma.

Styrelsen har en policy för etik och moral som är framtagen av HSB vilken styrelsen arbetar efter. Styrelsen arbetar alltid efter att styrelsearbetet ska ske transparent och enligt föreningens stadgar och bostadsrättslagen. Styrelsens arbete redovisas på föreningsstämman och i årsredovisningen.

Motionen anses härmed besvarad.

**Styrelsen i april 2015**





# 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 namntäckning:

.....

(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.



