



HSB BRF FANÖ ÅRSREDOVISNING 2017



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 2018

Medlemmarna i HSB Brf Fanö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

Datum/tid: 2018-06-04 kl 18:30

Plats: Matsalen Kvarnbackaskolan

Dagordning

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

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

Vid motionstidens utgång 28 februari 2018 hade ingen motion inkommit för stämman att behandla.

Styrelsen HSB Brf Fanö



Org Nr: 716416-3722

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

Org.nr: 716416-3722

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2017-01-01 - 2017-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kv Fyn 1, 2 och 3, Kv Kastrup samt Sorö 1 i Stockholms kommun.
Tomten innehas med tomträtt.
Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	294	20 890
Hysesrätter	0	0
Lokaler	3	1 818
Parkerings- och garageplatser	240	

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

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Protector försäkringsbolag. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Kista sopsugssamfällighet.
Kista sopsugssamfällighet består av 9 bostadsrättsföreningar, skolor i området och servicehuset vid Kista Galleria.
Sopsuget består av ca 9 km rör och ca 1200 ton sopor hanteras årligen.
Terminalbyggnaden dit soporna transporteras ligger vid gångbron över Köpenhamngatan.
Föreningens andel är 8,577 %

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Relining av samtliga vertikala VVC-rör (55 st).
Målning av föreningens röda förråd.
Renovering och byte av maskiner i tvättstugan Sorögatan 57.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Förråd	Målning av föreningens bruna förråd.
2018	Portentréer	Renovering portentréer Sorögatan 67 och Sorögatan 95.
2018	Föreningslokal	Renovering av föreningslokalen Sorögatan 45.
2018	Rabatter	Kantsten i föreningens rabatter.
2018	OVK	OVK-besikning.
2018	Stamspolning	Stamspolning 50%
2019	UC	Renovera uc Sorögatan 95, stamspolning 50%
2019-2020	UC, parkering	Asfaltera stora parkeringen och gångvägar i föreningen samt måla nya parkeringslinjer, renovera uc Sorögatan 67.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2011-2016	Tak, fönster och fasader	Underhåll av tak, fönster och fasader.
2016	Hiss	Byte av styrkort på hissar.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

Övriga väsentliga händelser

Avbrott på avloppsrör från Sorögatan 29-till stadens huvudledning.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-01. Vid stämman deltog 34 medlemmar varav 34 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anuja Nagendiran	Ledamot
Arne Brovig	Ledamot
Bernt Wilander	Ledamot
Jens Ehre	Ledamot
Marianne Persson	Ledamot
Stefan Johansson	HSB-ledamot
Nelo Maciel	Ledamot, avgick 2017-09

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bernt Wilander, Marianne Persson och Anuja Nagendiran.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten

Firmatecknare

Till och med 2017-05-31:

Arne Brovig, Kerstin Svensson, Bernt Wilander och Marianne Persson.

Från och med 2017-06-01:

Arne Brovig, Jens Ehre, Bernt Wilander och Marianne Persson.

Revisorer

Gunnar Olofsson	Föreningsvald ordinarie
Lars Dahl	Föreningsvald suppleant
Olena Zozulyak	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Binas Nisic, Lars Modigh.

Underhållsplan

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

Stadqeenliq fastiqhetsybesiktning genomfördes Q4 2017.

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 396 (396) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 24 (30) överlåtelser skett.

02

**Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm****Flerårsöversikt**

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	20 891	19 891	20 073	19 174	17 958
Resultat efter finansiella poster	1 678	2 236	3 939	2 279	83
Årsavgift*, kr/kvm	801	800	803	789	745
Drift**, kr/kvm	590	583	515	529	530
Belåning, kr/kvm***	3 541	3 652	3 865	4 078	4 329
Soliditet	21%	20%	17%	14%	11%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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

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

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	20 891 137
Rörelsekostnader	- 18 633 950
Finansiella poster	- 578 872
Årets resultat	1 678 314
Planerat underhåll	+ 2 101 213
Avskrivningar	+ 2 252 426
Årets sparande	6 031 953

Årets sparande per kvm total yta **267**

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 804 800	812 600	7 899 226	8 837 946	2 236 375
Reservering till fond 2017			1 067 000	-1 067 000	
Ianspråkstagande av fond 2017			-2 101 213	2 101 213	
Balanserat i ny räkning				2 236 375	-2 236 375
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					1 678 314
Belopp vid årets slut	1 804 800	812 600	6 865 013	12 108 533	1 678 314

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	11 074 320
Årets resultat	1 678 314
Reservering till underhållsfond	-1 067 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	2 101 213
Summa till stämmans förfogande	13 786 848

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **13 786 848**

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

07

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	20 891 137	19 891 018
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-13 317 309	-13 162 667
Övriga externa kostnader	Not 3	-560 339	-707 136
Planerat underhåll		-2 101 213	-234 970
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-402 663	-461 729
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 252 426	-2 444 411
Summa rörelsekostnader		-18 633 950	-17 010 913
Rörelseresultat		2 257 187	2 880 104
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 008	3 457
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-580 880	-647 187
Summa finansiella poster		-578 872	-643 730
Årets resultat		1 678 314	2 236 375

02

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 104 183 890 106 428 141

Inventarier och maskiner

Not 8 73 575 0

104 257 465 106 428 141

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

104 257 965 106 428 641

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

404 655 318 816

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 893 794 1 639 730

Placeringskonto HSB Stockholm

30 477 30 446

Övriga fordringar

Not 10 1 902 7 744

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 1 195 327 1 346 926

4 526 155 3 343 662

Kassa och bank

Not 12 2 784 177 172

Summa omsättningstillgångar

4 528 938 3 520 834

Summa tillgångar**108 786 903 109 949 475**

az

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

1 804 800

1 804 800

Upplåtelseavgifter

812 600

812 600

Yttre underhållsfond

6 865 013

7 899 226

9 482 413

10 516 626*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

12 108 533

8 837 946

Årets resultat

1 678 314

2 236 375

13 786 848

11 074 320

Summa eget kapital

23 269 261

21 590 946**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

72 945 733

77 673 484

72 945 733

77 673 484

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

7 053 104

4 821 192

Leverantörsskulder

1 311 189

1 813 962

Skatteskulder

79 486

52 833

Fond för inre underhåll

1 468 595

1 380 370

Övriga skulder

Not 16

125 823

165 823

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

2 533 712

2 450 866

12 571 910

10 685 045

Summa skulder

85 517 643

88 358 529

Summa eget kapital och skulder

108 786 903

109 949 475

02

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 678 314	2 236 375
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 252 426	2 444 411
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 930 740	4 680 786
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	71 602	-524 687
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-345 048	427 357
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 657 294	4 583 455
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-613 111
Investeringar i maskiner/inventarier	-81 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-81 750	-613 111
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 495 839	-4 816 082
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 495 839	-4 816 082
Årets kassaflöde	1 079 706	-845 738
Likvida medel vid årets början	1 848 608	2 694 346
Likvida medel vid årets slut	2 928 314	1 848 608

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 02



HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 47 166 667 kr. 02

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Ärsavgifter	16 867 984	16 837 518
	Hyrer	2 527 599	2 452 217
	Övriga intäkter	1 680 103	763 251
	Bruttoomsättning	21 075 686	20 052 986
	Avgifts- och hyresbortfall	-24 300	-1 960
	Hyresförluster	-252	-11
	Avsatt till inre fond	-159 998	-159 998
		20 891 137	19 891 018
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 939 198	2 090 706
	Reparationer	3 933 732	3 601 549
	El	676 301	615 165
	Uppvärmning	2 734 576	2 788 414
	Vatten	647 961	616 237
	Sophämtning	52 540	40 999
	Fastighetsförsäkring	586 590	564 059
	Kabel-TV och bredband	556 272	639 364
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	506 065	492 294
	Förvaltningsarvoden	372 281	410 887
	Tomträttsavgäld	1 230 150	1 223 250
	Övriga driftkostnader	81 643	79 743
		13 317 309	13 162 667
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	206 524	170 269
	Hyrer och arrenden	19 955	108 611
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	66 716	52 953
	Administrationskostnader	136 638	272 324
	Extern revision	21 288	21 861
	Konsultkostnader	25 038	1 869
	Medlemsavgifter	84 180	79 250
		560 339	707 136
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	266 599	286 479
	Revisionsarvode	9 856	9 790
	Övriga arvoden	23 310	28 784
	Löner och övriga ersättningar	9 000	25 600
	Sociala avgifter	82 574	88 391
	Övriga personalkostnader	11 324	22 685
		402 663	461 729
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	597	416
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	30	31
	Ränteintäkter skattekonto	0	111
	Övriga ränteintäkter	1 381	2 899
		2 008	3 457
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	573 909	644 779
	Övriga räntekostnader	6 971	2 408
		580 880	647 187

02



HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	127 619 992	60 576 891
Årets investeringar	0	67 043 101
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 619 992	127 619 992
Ingående avskrivningar	-21 191 851	-18 747 440
Årets avskrivningar	-2 244 251	-2 444 411
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 436 102	-21 191 851
Utgående bokfört värde	104 183 890	106 428 141
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	120 000 000	120 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 800 000	9 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 277 000	2 277 000
Summa taxeringsvärde	171 077 000	171 077 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	37 051	37 051
Årets försäljning/utrangeringar	-37 051	0
Årets investeringar	81 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 750	37 051
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	0	-37 051
Årets avskrivningar	-8 175	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 175	-37 051
Bokfört värde	73 575	0
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 902	2 544
Övriga fordringar	0	5 200
	1 902	7 744
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 195 327	1 346 926
	1 195 327	1 346 926

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

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 12 Kassa och bank		
Handelsbanken	2 784	177 172
	2 784	177 172

Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 804 800	812 600	7 899 226	8 837 946	2 236 375
Resultatdisposition			-1 034 213	3 270 588	-2 236 375
Årets resultat					1 678 314
Belopp vid årets slut	1 804 800	812 600	6 865 013	12 108 533	1 678 314

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	26236	0,60%	2018-06-02	13 346 074	134 132
Stadshypotek	31366	0,60%	2018-06-30	14 737 998	800 000
Stadshypotek	33614	0,60%	2018-07-09	9 650 000	400 000
Stadshypotek	35985	0,60%	2018-07-25	19 900 000	100 000
Stadshypotek	44504	0,60%	2018-09-01	1 063 209	137 188
Stadshypotek	547089	4,78%	2020-04-30	1 754 145	300 708
Stadshypotek	69876	0,60%	2018-03-29	8 000 000	1 000 000
Stadshypotek	997180	0,60%	2018-01-30	8 382 383	1 016 048
				76 833 809	3 888 076
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					72 945 733
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					57 393 429
Ställda säkerheter					
Fastighetsinveckningar ställda för skulder till kreditinstitut				106 063 000	106 063 000

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut		
Checkräkningskredit	3 165 028	0
Kortfristig del av långfristig skuld	3 888 076	4 821 192
	7 053 104	4 821 192

Not 16 Övriga skulder		
Depositioner	26 299	27 549
Momsskuld	95 369	116 778
Källskatt	270	0
Övriga kortfristiga skulder	3 885	21 496
	125 823	165 823

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	58 380	56 000
Förutbetalda hyror och avgifter	1 896 670	1 889 984
Övriga upplupna kostnader	578 662	504 882
	2 533 712	2 450 866

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut	
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut	02

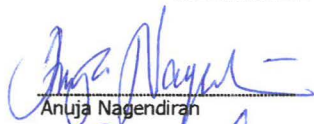


HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

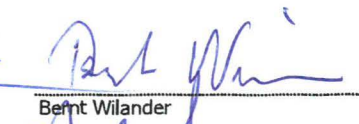
Noter

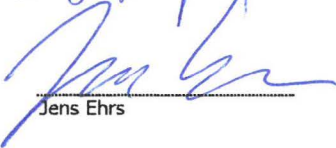
2017-12-31 2016-12-31

Stockholm, den 2018-05-09


Anuja Nagendiran


Arne Brovig

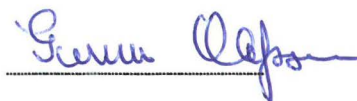

Bernt Wilander


Jens Ehre


Marianne Persson


Stefan Johansson

Vår revisionsberättelse har 2018-05-28 lämnats beträffande denna årsredovisning




Olena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kasemmerget i Stockholm för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå

på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller asidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fanö i Stockholm för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18/5 2018

Olena Zozulyak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

24/05-2018

Gunnar Olofsson

Gunnar Olofsson

Av föreningen vald revisor



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

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

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



HSB – där möjligheterna bor