



Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Org.nr: 702000-6909

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Färjan i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är privatbostadsföretag, s k äkta bostadsrättsförening, och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Dykaren 29, Färjan 10 och Färjan 11. Fastigheterna uppfördes 1929 och 1930, med 487 bostadslägenheter. Bostadsrättsföreningen tog över ansvaret för förvaltningen den 15 maj 1930. Den ekonomiska planen upprättades 1935.

Inom föreningens finns 17 garageplatser (Dykaren 29), 14 garageboxar (Färjan 11), samt 42 lokaler för kommersiell uthyrning. I föreningen finns flera gemensamma lokaler, 7 st tvättstugor, ett stort cykelförråd och hobbyrum. För uthyrning finns dessutom en föreningslokal och två övernattningslägenheter.

Tabell 1: Bostadsbestånd, Brf Färjan

Antal lägenheter	Dykaren 29	Färjan 10/11	Brf Färjan
1 rum och kök*	52	295	347
2 rum och kök	13	126	139
3 rum och kök	1		
4 rum och kök	2	1	1
Totalt antal lägenheter	68	422	490
Boyta (kvm)	2691	15 746	18 437
Lokaler (kvm)			2 069
Genomsnittlig bostadsyta	40	37	38

* För 15 lägenheter i Dykaren och 60 i Färjan 10/11 avses kokvrå.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under perioden 2019-01-01 – 2019-04-25 haft följande sammansättning:

	Mandattid utgår
Elisabeth Almgren, ordförande	2019
Nils Sandstedt, vice ordförande	2020
Ingrid Anros, ledamot	2019
Leila Alikadic, ledamot, utsedd av HSB	
Joanna Forslund, ledamot	2019
Anton Martiin, ledamot	2020
Marcus Reiner, ledamot	2019
Karin Elgh, kassör	2019
Eric Lennerth, suppleant	2019
Malin Wennberg, suppleant	2019
Markus Stenudd, suppleant	2019

20

Styrelsen har under perioden 2019-04-26 – 2019-12-31 haft följande sammansättning:

	Mandattid utgår
Elisabeth Almgren, ordförande	2021
Ingrid Anros, ledamot	2021
Susann Myrberg, ledamot, utsedd av HSB	
Joanna Forslund, ledamot	2021
Marcus Reiner, ledamot	2021
Karin Elgh, ekonomiansvarig	2021
Markus Stenudd, ekonomiansvarig	2021
Malin Wennberg, ledamot	2021
Eric Lennerth, suppleant	2020
Linda Boholm Lundemo, suppleant	2020
Victoria Reinsalo, suppleant	2020

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit ledamöterna två i förening.

Revisorer

Av HSB Riksförbund har extern revisor utsetts. Internrevisor vald av föreningen har varit Jessica Lindeberg.

Valberedning

Valberedningen har under perioden 2019-04-26--2019-12-31 bestått av bestått av Kristin Malmberg, Lars Andersson och Camilo Perez ingick i valberedningen fram till stämman 2019-04-25, då de avgick.

Distriktsombud

Distriktsombud har varit de ordinarie styrelseledamöterna och suppleanter.

Utbildning

Deltagande av ett antal styrelsemedlemmar har under året skett i av HSB och Fastighetsägarna anordnade kurser.

Två styrelsemedlemmar har genomgått grundkurs för styrelseledamöter (HSB), fyra styrelsemedlemmar har genomgått kurs i bostadsrättsjuridik (HSB) och två styrelsemedlemmar har genomgått kurs i grundläggande hyresrätt (Fastighetsägarna). Utöver detta har en styrelsemedlem deltagit i kurs om fastighetsägaransvar (HSB), en styrelsemedlem i budgetringskurs (HSB) samt en styrelsemedlem i ordförandekurs (HSB).

Underhållsplan

Ett av föreningens viktigaste styrdokument är underhållsplanen. Den innehåller periodiskt och löpande underhåll som måste genomföras för att hålla fastigheten i gott skick. Underhållsplanen ligger till grund för beslut om vilka belopp som årligen ska avsättas till fonden för yttre underhåll. Den är därmed ett av de viktigaste instrumenten styrelsen har att sätta en lämplig årsavgift och på sikt ha ordning på ekonomin.

Förvaltning

Inom ramen för ett samarbete med Arbetsförmedlingen har Färjan en anställd. Den anställdes arbetsuppgifter är fördelade till 30% inom vaktmästeri och till 70% inom fastighetsskötsel. Sedan 2018 är Spetsudden AB vår förvaltare. Detta innebär att Färjan även under 2019 har genomfört hela det löpande underhållet så väl som delar av de planerade i egen regi. Effekterna av förvaltningsmodellen syns i såväl kostnader och kvalitet som i tid för genomförande.

02

En viktig effekt och ett av målen med förvaltningsmodellen i egen regi är möjligheten till fortlöpande analys av rutiner och tidsåtgång på detaljnivå i förvaltningen. Analysen syftar till att dels optimera underhållsplanen och dels att skapa ett slagkraftigt underlag vid framtida upphandlingar av extern förvaltare och underentreprenörer i övrigt.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25:e april. Vid stämman deltog 34 (41) medlemmar varav 32 röstberättigade. Stämman hölls i föreningslokalen på Svarvargatan 4.

Medlemsinformation

Vid årets slut hade föreningen 666 (642) medlemmar. Under året har 74 (112) lägenheter överlåtits, varav 0 (2) genom arv och 8 (4) genom gåva.

Tabell 2: Överlåtelse, Brf Färjan

2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
74 st	112 st	64 st	64 st	90 st	95 st	83 st	78 st	84 st	88 st

Medlemskap

Föreningen har ett kollektivt medlemskap i HSB Stockholm ekonomisk förening. Brf Färjan är dessutom medlem i Fastighetsägarna. Medlemskapen används i samband med ärenden som inte täcks i övriga avtal. Det kan exempelvis vara juridisk konsultation i samband med tvist. Medlemskapen ger rabatter på vitvaror och andra kapitalvaror för Brf:s medlemmar. Vissa försäkringsbolag ger förhållandevis stora rabatter på privata hemförsäkringar när föreningen har ett HSB-medlemskap.

Energideklaration

En energideklaration får aldrig vara äldre än tio år, varför en ny energideklaration upprättades under 2018. Sedan föregående energideklaration upprättades har både innehåll, beräkningsgrunder och utformning förändrats. De nya energideklarationerna (Färjan 10, Färjan 11, Dykaren 29 skiljs åt) visar energiprestanda om 157 - 160 kWh/kvm, år varav 17 kWh utgörs av elförbrukning. Likvärdiga fastigheter förbrukar 135 - 169 kWh/kvm, år.

Informationskanaler

Medlemsmottagning torsdagar

Styrelserummet hålls öppet varannan torsdag för att ge medlemmar möjlighet att diskutera förslag och förbättringar med styrelseledamöter. Här finns också möjlighet att utföra praktiska ärenden, såsom köp av ny tvättcylinder samt ställa allmänna frågor till styrelsen.

Medlemstidningen Färjanbladet

Fyra nummer av Färjanbladet har utkommit under året. I tidningen får medlemmarna skriftlig information från styrelsen blandat med små reportage som berör Färjan. Vi har några annonsörer i varje nummer för att finansiera tryckkostnaden och grafisk design.

Hemsidan

Föreningen hemsida är www.hsb.se/stockholm/farjan. Här läggs aktuella nyheter ut och här finns containerschemat samt blanketter för autogiro, andrahandsuthyrning och ansökan för ändring i lägenhet att ladda ner. Här hittar de boende också kontaktvägar och övrig information om gemensamma utrymmen i huset. Via Home Solutions finns tillgänglighet till information om individuell elförbrukning. BRF Färjan finns även på Facebook.

Kontaktlista

Styrelsen har en kontaktlista, där medlemmar via mejl blir informerade om aktuella ämnen av speciellt intresse. Anmälan till kontaktlistan görs via hemsidan alternativt mejl till styrelsen.

Interna och externa avtal

Bredband: levereras av Telenor

Kabel-tv: levereras av Telenor

Teknisk förvaltning: Spetsudden AB

Hyresavtalen för Brf:s kommersiella lokaler och garage har omförhandlats löpande.

Avtalet med HSB om ekonomisk förvaltning har omförhandlats under 2019

Övriga boendetjänster

Föreningen har avtal om elleverans. Medlemmarna debiteras med samtliga avgifter och skatter inkluderade. En utökad och kostnadseffektiv återvinningscentral finns på Färjans innergård. Container för grovsopor har under året ställts upp i en vecka varje månad.

Medlemslokaler och gemensamma utrymmen

Övernattningsslägenheterna är populära och beläggningen har varit fortsatt hög. **Föreningslokalen** har låg beläggning. **Grillplatsen** har som vanligt använts flitigt. Tystnad ska råda från och med klockan 22.00. Fredagar och lördagar (mellan juni och augusti) har ordningsvakter ronderat innergården.

Lokaler

Inga större renoveringar har gjorts av lokaler under året.

Händelser under räkenskapsåret

Underhållsarbetet

Sedan några år har Färjan, inom ramen för ett samarbete med arbetsförmedlingen, en anställd fastighetsskötare. Detta innebär att en stor del av det löpande samt delar av det planerade underhållet utförs i egen regi med en ökad effektivisering som följd. Effekterna syns såväl i kostnader och kvalitet som i tid för genomförande. Löpande underhåll av tillsynskaraktär genomförs av deltidsanställd förvaltare. Större planerade åtgärder genomförs till största delen av utomstående entreprenörer efter sedvanlig upphandling.

Underhåll, renoveringar och förbättringar under året

- Fortsatt arbete med partiella stambyten, vid behov
- Fortsatt arbete med ytskiktsrenovering av vindsgångar i fastigheterna Färjan 10 och 11
- Färdigställande av hissmodernisering i uppgång G och I
- Fortsatta arbeten med samtliga fastigheters ventilationssystem, vilket kräver nollställning
- Energideklaration av samtliga fastigheter
- Fortsatta utredningar, samt upphandling av åtgärd av horisontella samlingsledningar mot Gjutargatan och Svarvargatan
- Upphandling av balkongrenovering, Färjan 10/11 samt Dykaren
- Utredning omfattande tätskikt över garagebjälklag, Dykaren
- Byte av 15 st VVC-ventiler i kulvert, Färjan 10 och 11
- Upphandling av modernisering av porttelefonisystem samt taggläsare
- Upphandling av nya elmätare till samtliga lägenheter och lokaler
- Åtgärd av ytskikt i duschutrymme, port 32 P (färdigställt 2020)
- Upphandling av tvättstugerenovering
- Utbyte av delar av maskinpark i tvättstuga
- Fortsatt arbete med föreningens systematiska brandskydd
- Anordning av sekundär utrymningsväg i tvättstuga
- Åtgärd av putsskador och spruckna fönstersmygar, Färjan 10 och 11
- Åtgärd av putsskador i fasad, Dykaren

- Demontering av gammal soptrycksledning i kulvert
- Fortsatt arbete med radonmätning, alla fastigheter
- Montage av ny inspektionsdörr ovanför lokal mot Gjutargatan
- Takmålning Färjan 10 och 11
- Komplettering med hänggränna på nedersta balkonggraden, Dykaren
- Nollställning av elektroniskt skalskyddssystem
- Byte avloppsstammar i garage, Dykaren
- Byte av synliga avloppsstammar i tvättstuga

Ekonomi

Lån, placeringar och likvida medel

I slutet av året var våra långfristiga skulder fördelade på ca 38 procent med obunden/kort räntebindningsperiod (3-månadersränta samt 1 år) och 62 procent bundna avtal. Styrelsens grundläggande inställning är att rörliga lån över en längre tid är billigast. Ur bostadsrättsföreningens utgångspunkt är det dock lämpligt att genom längre löptider jämna ut räntekostnader över tiden. Detta för att föreningsavgifter inte ska variera på grund av kortsiktiga ränteförändringar och därmed sprida ut kapitalkostnaden över flera generationer medlemmar. Styrelsen har sett intervallet runt ca 60/40% som lämpligt. Vid investeringsbeslut använder styrelsen en diskonteringsränta om 5 procent.

All eventuell överlikviditet används i första hand till att kontant betala åtgärder som hamnar under periodiskt underhåll och därefter till att göra extra amorteringar på lån.

Styrelsearvoden och personalkostnader

Brf Färjans årsstämma har beslutat följande modell för arvoden till styrelsen.

Styrelsemedlem får 2 procent av ett prisbasbelopp för varje närvarande protokollfört sammanträde. Därutöver disponerar styrelsen fem st prisbasbelopp att fritt fördela efter arbetsbörda under året. Två av dessa prisbasbelopp delas mellan ordförande, vice ordförande, sekreterare och kassör. Utöver styrelsearvode arvoderas både föreningens interna revisor och valberedningen med 8 procent av ett prisbasbelopp. För året 2019 är ett prisbasbelopp 46 500 kr.

Taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde för 2019 uppgår till 754 600 000 kr, varav markvärde 538 000 000 kr och byggnad 216 600 000 kr.

Markvärde 538 000 000 kr fördelas på bostäder 506 000 000 kr och lokaler 32 000 000 kr.

Byggnadsvärde 216 600 000 kr fördelas på bostäder 198 000 000 kr och lokaler 18 600 000 kr.

Årsavgifterna

En avgiftshöjning gjordes senast i juli 2013 med 3%, därefter är avgifterna oförändrade.

Vindsutvecklingsprojektet

Under 2019 fortlöpte arbetet fram till början av februari då en period av slutförande av mindre justeringar påbörjades. Under mars månad har slutbesiktningar genomförts. Den 18 mars erhöles en godkänd slutbesiktning varefter en aktiv försäljningsprocess påbörjades. Den första lägenheten såldes till slutkund i slutet av mars och i maj respektive augusti såldes även de övriga två lägenheterna till slutkund. 02



Tabell 3: Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgifter bostäder, kr/kvm BOA	577	572	572	572	572	572	564
Driftskostnad, kr/kvm BOA+LOA	585	520	611	476	489	512	496
varav värme, kr/kvm	140	146	143	155	141	132	147
Låneskuld, kr/kvm BOA	2168	2141	2844	2 848	2 848	2 848	2 848
Räntekostnader, kr/kvm BOA	29	36	37	39	53	69	85
Yttre underhållsfond, kr/kvm BOA+LOA	0	0	2,6	0,4	0,7	26	6
Nettoomsättning, tkr	16 958	16 174	17 251	14 918	16 288	15 158	15 380
Hyrer / nettoomsättning	0,27	0,24	0,24	0,23	0,22	0,23	0,19
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 998	-4 430	206	-947	460	-2 012	431
Soliditet	0,25	0,28	0,09	0,09	0,11	0,10	0,13

BOA = bostadsarea

LOA = lokalarea

Förändring eget kapital	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång:	757 054	24 080 546	0	-3 560 562	-4 429 738
Reservering till fond 2018:			2 200 000	-2 200 000	
Ianspråktagande av fond 2018:			-2 200 000	2 200 000	
Balanserat i ny räkning:				-4 429 738	4 429 738
Årets resultat					-1 998 820
Belopp vid årets slut:	757 054	24 080 546	0	-7 990 300	-1 998 820

Förslag till disposition av årets resultat:*Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:*

Balanserat resultat	-7 990 300
Årets resultat	<u>-1 998 820</u>
Summa att disponera för stämman	-9 989 120

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	2 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond	
Balanserat resultat	<u>-12 189 120</u>
	-9 989 120

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

02


HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	16 957 746	16 174 235
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-15 476 496	-17 243 465
Övriga externa kostnader	Not 3	-454 493	-319 961
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 067 107	-932 494
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 442 174	-1 442 179
Summa rörelsekostnader		<u>-18 440 270</u>	<u>-19 938 097</u>
Rörelseresultat		-1 482 524	-3 763 862
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 137	3 053
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-518 434	-668 929
Summa finansiella poster		<u>-516 297</u>	<u>-665 876</u>
Årets resultat		-1 998 820	-4 429 738

02


HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm
Balansräkning **2019-12-31** **2018-12-31**
Tillgångar
Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7	51 612 128	53 054 302
	51 612 128	53 054 302

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	500	500

Summa anläggningstillgångar

	51 612 628	53 054 802
--	------------	------------

Omsättningstillgångar
Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	336 245	139 083
Not 9	2 496 736	3 979 463
Not 10	665 972	579 818
	3 498 954	4 698 365

Kassa och bank

Not 11	3 648 963	3 206 123
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

	7 147 916	7 904 487
--	-----------	-----------

Summa tillgångar

	58 760 544	60 959 289
--	-------------------	-------------------

02


HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm
Balansräkning
2019-12-31
2018-12-31
Eget kapital och skulder
Eget kapital
Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

24 837 600

24 837 600

Yttre underhållsfond

0

0

 24 837 600

 24 837 600

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-7 990 300

-3 560 562

Årets resultat

-1 998 820

-4 429 738

 -9 989 121

 -7 990 300

Summa eget kapital

 14 848 479

 16 847 300

Skulder
Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

38 993 171

39 350 175

 38 993 171

 39 350 175

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

269 736

95 200

Leverantörsskulder

993 098

1 423 696

Skatteskulder

196 549

109 444

Övriga skulder

Not 14

340 118

203 613

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

3 119 393

2 929 861

 4 918 894

 4 761 814

Summa skulder

 43 912 065

 44 111 989

Summa eget kapital och skulder

58 760 544

60 959 289

02


HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 998 820	-4 429 738
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 442 174	1 442 179
Kassaflöde från löpande verksamhet	-556 647	-2 987 560
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 642 257	-1 927 962
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-17 456	114 720
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 068 155	-4 800 802
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-182 468	-12 065 050
Inbetalda insatser	0	15 394 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-182 468	3 329 450
Årets kassaflöde	885 687	-1 471 352
Likvida medel vid årets början	5 257 328	6 728 680
Likvida medel vid årets slut	6 143 015	5 257 328

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 07



HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,57 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 3-10% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition 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 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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.

02


HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	10 449 939	10 356 468
Årsavgifter el	971 369	832 056
Hyror	4 568 176	4 295 174
Bredband	655 387	665 092
Övriga intäkter	484 744	251 336
Bruttoomsättning	<u>17 129 615</u>	<u>16 400 126</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-168 869	-222 837
Hyresförluster	-3 000	-3 054
	16 957 746	16 174 235
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 290 526	866 895
Reparationer	2 019 252	1 614 116
El	1 807 309	1 485 034
Uppvärmning	2 844 353	3 003 675
Vatten	402 122	486 158
Sophämtning	371 548	431 619
Fastighetsförsäkring	241 757	219 779
Kabel-TV och bredband	1 061 892	1 013 851
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 187 829	982 046
Förvaltningsarvoden	374 628	410 281
Övriga driftkostnader	204 949	149 086
Planerat underhåll	3 670 332	6 580 925
	<u>15 476 496</u>	<u>17 243 465</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	107 731	91 021
Administrationskostnader	244 966	112 530
Extern revision	32 000	0
Konsultkostnader	0	46 816
Medlemsavgifter	69 796	69 593
	<u>454 493</u>	<u>319 961</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	480 640	307 840
Revisionsarvode	4 000	3 680
Övriga arvoden	40 081	16 263
Löner och övriga ersättningar	344 311	551 331
Sociala avgifter	372 944	251 611
Uttagsbeskattning	78 195	0
Pensionskostnader och förpliktelser	20 020	36 112
Övriga personalkostnader	-273 083	-234 344
	<u>1 067 107</u>	<u>932 494</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	578	1 590
Övriga ränteintäkter	1 559	1 463
	<u>2 137</u>	<u>3 053</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	511 258	661 798
Övriga räntekostnader	7 176	7 131
	<u>518 434</u>	<u>668 929</u>

02


HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	84 676 945	84 676 945
Ingående anskaffningsvärde mark	676 195	676 195
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 353 140	85 353 140
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-32 298 839	-30 856 660
Årets avskrivningar	-1 442 174	-1 442 179
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 741 012	-32 298 839
Utgående redovisat värde	51 612 128	53 054 302
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	198 000 000	157 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	18 600 000	19 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	506 000 000	316 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	32 000 000	13 400 000
Summa taxeringsvärde	754 600 000	506 000 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 685	8
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 494 051	2 051 205
Övriga fordringar	0	1 928 250
	2 496 736	3 979 463
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	665 972	579 818
	665 972	579 818
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Handkassa	10 822	34 906
Handelsbanken	3 638 141	3 171 217
	3 648 963	3 206 123

02


HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm
Noter **2019-12-31** **2018-12-31**
Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	119892	1,42%	2022-09-01	3 969 550	40 200
Stadshypotek	144068	1,15%	2020-03-04	2 000 000	0
Stadshypotek	190587	1,25%	2024-06-30	4 311 612	0
Stadshypotek	190588	1,20%	2023-06-30	2 715 635	0
Stadshypotek	190589	1,20%	2023-06-30	2 784 365	0
Stadshypotek	200460	0,98%	2021-09-01	5 426 199	54 536
Stadshypotek	204990	0,71%	2020-09-02	11 940 000	120 000
Stadshypotek	852065	1,20%	2020-09-02	794 296	0
Stadshypotek	967012	1,07%	2020-09-01	5 321 250	55 000
				39 262 907	269 736

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 38 993 171

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 37 914 227
Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 68 081 700 68 081 700
Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Kortfristig del av långfristig skuld				269 736	95 200
				<u>269 736</u>	<u>95 200</u>

Not 14 Övriga skulder

Depositioner	64 800	65 125
Momsskuld	265 110	123 946
Inre fond	2 880	0
Källskatt	7 328	8 368
Övriga kortfristiga skulder	0	6 174
	340 118	203 613

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	45 647	25 455
Förutbetalda hyror och avgifter	1 557 628	1 279 589
Övriga upplupna kostnader	1 516 119	1 624 817
	3 119 393	2 929 861

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år. *07*



HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 23/3-2020

Elisabeth Almgren
Elisabeth Almgren

Ingrid Anros
Ingrid Anros

Joanna Forslund
Joanna Forslund

Karin Elgh
Karin Elgh

Malin Vennberg
Malin Vennberg

Marcus Reiner
Marcus Reiner

Markus Stenudd
Markus Stenudd

Susann Myrberg
Susann Myrberg

Vår revisionsberättelse har ²⁰²⁰⁻⁰³⁻²⁷ lämnats beträffande denna årsredovisning

Wildeberg

Lena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Färjan i Stockholm, org.nr. 702000-6909

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Färjan i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 revisorssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

02

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 Färjan i Stockholm för räkenskapsåret 2019 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 revisorssed i Sverige. Revisorn 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 27/03 2020

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Jessica Lindeberg
Av föreningen vald revisor