

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Org.nr: 702000-6909

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Färjan i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett 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. Föreningen tog över ansvaret för förvaltningen den 15 maj 1930. Den ekonomiska planen upprättades 1935.

Inom Föreningen finns sjutton (17) garageplatser (Dykaren 29), fjorton (14) garageboxar (Färjan 11), samt fyrtyotvå (42) lokaler för kommersiell uthyrning. I Föreningen finns flera gemensamma lokaler, sju (7) tvättstugor samt stort cykelförråd och hobbyrum. För uthyrning till föreningens medlemmar finns dessutom föreningslokal och en (1) övernattningsslägenhet.

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 2022-01-01 – 2022-05-11 haft följande sammansättning:

	Mandattid utgår
Elisabeth Almgren, ordförande	2023
Eric Lennerth, vice ordförande	2022
Fiama Jimenez Flores, ledamot, utsedd av HSB	
Joanna Forslund, ledamot	2023
Markus Stenudd, kassör	2023
Malin Wennberg, ledamot	2023
Emily Ranney, ledamot	2023
Erik Roman, ledamot	2023
Jonna Josefsson, suppleant	2022
Sonja Björk Ebert, suppleant	2022
Joakim Täändal, suppleant	2022

Styrelsen har under perioden 2022-05-11 – 2022-12-31 haft följande sammansättning:

	Mandattid utgår
Elisabeth Almgren, ordförande	2023
Eric Lennerth, vice ordförande	2024
Fiama Jimenez Flores, ledamot, utsedd av HSB	
Joanna Forslund, ledamot	2023
Markus Stenudd, kassör	2023
Erik Roman, kassör	2023
Malin Wennberg, ledamot	2023
Emily Ranneby, ledamot	2023
Jonna Josefsson, ledamot	2024
Sonja Björk Ebert, ledamot	2024
Joakim Tännadal, ledamot	2024
Linda Rydén, suppleant	2023
Rui Liang Zhang, suppleant	2023

Styrelsen har under året hållit tolv (12) protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Elisabeth Almgren, Eric Lennerth, Joanna Forslund, Erik Roman och Markus Stenudd, två i förening.

Revisorer

Av HSB Riksförbund har extern revisor utsetts. Internrevisorer valda av föreningen har varit Anton Swartz och Mårten Svantesson under perioden 2022-01-01–2022-12-31.

Valberedning

Valberedningen har under perioden 2022-01-01–2022-12-31 bestått av Kristin Malmberg och Kenneth Koitzsch.

Distriktsombud

Distriktsombud har varit ordinarie styrelseledamöter och suppleanter.

Utbildning

Deltagande av ett antal styrelsemedlemmar har under året skett i av HSB och Fastighetsägarna anordnade kurser inom bl a inom juridik (HSB) och hyror/hyressättning för lokaler och hyresrätter (Fastighetsägarna).

Underhållsplan

Ett av föreningens viktigaste styrdokument är underhållsplanen. Den innehåller periodiskt och löpande underhåll som måste genomföras för att hålla fastigheten i gott skick. Den är därmed ett av de viktigaste instrumenten styrelsen har att sätta en lämplig årsavgift och på sikt ha ordning på ekonomin.

Förvaltning

Sedan 2018 är Spetsudden AB föreningens fastighetsförvaltare och HSB är föreningens ekonomiska förvaltare. Inom ramen för ett samarbete med Arbetsförmedlingen har föreningen också en (1) anställd, vilkens arbetsuppgifter är fördelade till trettio (30) procent inom vaktmästeri och till sjuttio (70) procent inom fastighetsskötsel. Detta innebär att föreningen även under 2022 har genomfört delar av löpande underhållet så väl som delar av de planerade i egen regi. Effekterna av förvaltningsmodellen syns i såväl kostnader och kvalité som i tid för genomförande.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11:e maj 2022. Vid stämman avlades trettio (30) röster. Stämman hölls i föreningslokalen på Svarvargatan 4.

Medlemsinformation (siffror inom parentes avser föregående räkenskapsår)

Vid årets slut hade föreningen 675 (675) medlemmar. Under året har 88 (98) lägenheter överlåtits, varav 0 (1) genom arv och 9 (6) genom gåva.

Tabell 2: Överlåtelse, Brf Färjan

2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
88st	98 st	90 st	74 st	112 st	64 st	64 st	90 st	95 st	83 st	78 st

Medlemskap

Föreningen har ett kollektivt medlemskap i HSB Stockholm ekonomisk förening och föreningen 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 föreningens 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 och energideklarationerna från detta år (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**Medlemstidningen Färjanbladet**

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

Hemsidan

Föreningens hemsida är www.hsb.se/stockholm/farjan. Här läggs aktuella nyheter ut och här finns information för medlemmarna samt blanketter för autogiro, andrahandsuthyrning och ansökan för ändring i lägenhet att ladda ner. Här hittar medlemmarna också kontaktvägar och övrig information om gemensamma utrymmen i huset. Föreningen finns även på Facebook.

Interna och externa avtal

Bredband: levereras av Telenor

Kabel-tv: levereras av Telenor

Teknisk förvaltning: Spetsudden AB

Hysesavtalen för föreningens kommersiella lokaler och garage omförhandlas löpande och vid behov. Avtalet med HSB om ekonomisk förvaltning tecknades 2019.

Övriga boendetjänster

Föreningen har kollektivt avtal för alla medlemmar om elleverans med Nordic Green Energy och 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

Övernattningslägenheten är populär och beläggningen har varit hög under året. *Föreningslokalen* har efter periodvisa nedstängningar under balkongprojektet återfått en viss beläggning under slutet av året. *Grillplatsen* har som vanligt använts flitigt. 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

Större planerade åtgärder genomförs till största delen av utomstående entreprenörer efter sedvanlig upphandling.

Underhåll, renoveringar och förbättringar under året

- Färdigställande av projekt trapphusbelysning
- Färdigställande av projekt armaturbyten i allmänna utrymmen
- Balkongrenovering enligt plan
- Utökade balkongåtgärder
- Komplettering balkonger, Dykaren, med hängränna samt plåtsockel
- Uppföljning av prognosstyrning med goda resultat
- Upphandling av elbilsladdare, flerbilsgarage
- Vindsröjningar
- Flytt av originalfönster och innerdörrar till ny förvaring i kulvert
- Reparation av mindre fasadskador
- Renovering av ett mindre antal fönster med rötskador
- Planering och start av upphandling, fönsterrenovering
- Glasbyte till energiglas, lokal port 32 A samt lokal Igeldammsgatan 14
- Akuta åtgärder av sandfång, 32 T och P
- Besiktning av yttertak, Färjan
- Upphandling av takåtgärder
- Genomförande av akuta takåtgärder
- Reparation av trappa mellan port 12 och innergård
- OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll) Kv. Dykaren
- Ventilationsåtgärder efter OVK, Dykaren
- Demontering av sopsug i cykelrum, omvandling till förråd
- Rengöring av textilvårdsutrustning
- Byte av ett mindre antal radiatorer port 32 A
- Upphandling av armaturbyten och kompletteringar, utemiljö
- Målning räckesdetaljer tillhörande vädringsbalkonger
- Upphandling och utförande av div. målerikompletteringar
- Byte av läckande plåtning ovanför portal 32 A
- Reparation och infärgning av grundmur, del 1, 32 A – D
- Upphandling av infärgning av resterande del av grundmur, för åtgärd 2023
- Återkommande hissbesiktning
- Åtgärd av säkerhetsbrister samt erforderliga ombesiktningar
- Åtgärd av läckande avloppsledningar, utvändigt
- Garagesopning
- Montering av insynsskydd, uteplats Färjan
- Byte av träskärmar och ytbehandling av pergola, Färjan
- Byte av sopsugsdörr, Färjan

- Reparation och infärgning av fasad, sophus, efter dörrbyte
- Reparation av grindar, Färjan
- Byte del av klinker och kakel i tvättstuga
- Spolning/slamsugning av markbrunnar
- Batteribytten, brandvarnare i allmänna utrymmen
- Byte av skadade kantreglar, entréportar
- Besiktning av rökluckor, Dykaren
- Upphandling av serviceavtal, lokalventilation Dykaren
- Planering och upphandling av soprumsåtgärder, Färjan
- Komplettering markgrus, innergård Färjan
- Iordningsställande av soprum, Dykaren
- Nedtagning av oxlar mot Svarvargatan
- Upphandling av stamspolning, köksstammar
- Upphandling och installation av ventilationssystem, soprum Färjan
- Byte av del av vertikal avloppsstam, Färjan
- Komplettering av dörrstängare och skyltning i allmänna utrymmen
- Start matavfallssinsamling
- Uppföljning av matavfallsinsamling
- Löpande klottersanering, Färjan och Dykaren
- Utredning och åtgärd av vattenskador, löpande
Uppföljning av installerad effektbegränsare, undercentral
- Löpande uppdatering av systematiskt brandskyddsarbete och brandskyddsutrustning
Löpande insatser mot skadedjur, utemiljö
- Omförhandling lokalhyresavtal
Löpande arbete med uthyrning av kommersiella lokaler

Ekonomi

Lån, placeringar och likvida medel

I slutet av året var föreningens långfristiga skulder fördelade på ca trettiosju (37) procent med obunden/kort räntebindningsperiod (3-månadersränta samt 1 år) och sextiotre (63) procent bundna avtal, vilket bygger på beslut taget av styrelsen. Styrelsens grundläggande inställning är att rörliga lån över en längre tid är billigast. Det är dock lämpligt att ha längre löptider för att 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. Vid investeringsbeslut använder styrelsen en diskonteringsränta om fem (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

Föreningens årsstämma har beslutat följande modell för arvoden till styrelsen.

Styrelsemedlem får två (2) procent av ett prisbasbelopp för varje närvarande protokollfört sammanträde. Därutöver disponerar styrelsen fem (5) 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 sexton (16) procent av ett prisbasbelopp. För året 2022 var ett prisbasbelopp 48 300kr.

Taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde för 2022 uppgår till 866 000 000 kr, varav markvärde 605 000 000 kr och byggnad 261 000 000 kr.

Markvärde 605 000 000 kr fördelas på bostäder 576 000 000 kr och lokaler 29 000 000 kr.

Byggnadsvärde 261 000 000 kr fördelas på bostäder 238 000 000 kr och lokaler 23 000 000 kr.

Årsavgifterna

En avgiftshöjning gjordes i oktober 2022 med sju (7) procent.

Ekonomiska nyckeltal

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa föreningens nyckeltal de senaste fem åren i tabellen nedan.

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	145	180	169	152	175
Skuldsättning, kr/kvm	2 872	1 912	1 902	1 915	1 924
Räntekänslighet, %	5%	3%	4%	4%	4%
Energikostnad, kr/kvm	202	200	182	192	199
Driftskostnad, kr/kvm*	651	606	565	596	537
Årsavgift, kr/kvm	658	623	594	567	562
Totala intäkter, kr/kvm*	835	806	753	773	745

Årsavgift anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift måste uträkningen utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott som föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme. Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur föreningen räknar ut överskott/sparande.

Belåning fördelas på kvadratmetytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger", utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet anger hur många procent som bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till

medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Händelser efter årets slut

Den enligt underhållsplanen planerade renoveringen av fönster har under januari 2023 påbörjats genom att ett antal anbudsgivare fått göra besök i ett antal lägenheter. Offerter väntas in under februari 2023 och arbetet sätter därefter snarast igång.

Förändring eget kapital 2022

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	757 054	24 080 546	2 200 000	-13 850 017	-607 032
Reservering till fond 2022			3 200 000	-3 200 000	
Reservering till fond 2021			3 200 000	-3 200 000	
Ianspråktagande av fond 2022			-3 200 000	3 200 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-3 200 000	3 200 000	
Balanserad i ny räkning				-607 032	607 032
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-26 705 466
Belopp vid årets slut	757 054	24 080 546	2 200 000	-14 457 049	-26 705 466

Förslag till disposition av årets resultat 2022

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-14 457 049
Årets resultat	-26 705 466
Reservering till underhållsfond	-3 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond	3 200 000
Summa till stämmans förfogande	-41 162 516

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-41 162 516
-------------------------	--------------------

Då BRF Färjan redovisar enligt principen för K2, innebär det att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras och skrivas av över tid. När underhåll av befintliga byggnader sker kan detta inte klassas som ny- och tillbyggnad vilket innebär att underhåll inte får tas upp i balansräkningen och skrivas av över tid. Det innebär att när underhåll av befintlig byggnad sker behöver kostnaden för detta tas i resultatet vilket är fallet med balkongrenoveringen. Det negativa resultatet är därmed kopplat till renoveringen av balkongerna som skett i enlighet med upprättad underhållsplan för föreningen. Balkongrenoveringen bär ca 26msek av det negativa resultatet. Det betyder att om kostnaden för balkongprojektet exkluderas hade föreningen levererat ett positivt resultat på strax över 500tkr.

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

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 2022.

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 2022 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 revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

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 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Färjan i Stockholm för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anton Swartz
Av föreningen vald revisor

Mårten Svantesson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ELISABETH ALMGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 12:09:21



JONNA JOSEFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 19:44:50



MARKUS STENUDD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 13:21:28



JOAKIM TÄNNDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 22:39:45



ERIC LENNERTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 13:07:10



JOANNA FORSLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 19:09:47



ERIK ROMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-07 kl. 17:41:44



MALIN VENNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 21:41:30



SOON-JA MARI BJÖRK EBERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 12:05:54



EMILY NICOLE RANNEBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 12:46:36



FIAMA JIMENEZ FLORES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-10 kl. 09:11:52



MÅRTEN SVANTESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 22:10:11



ANTON SWARTZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 15:48:24



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 15:21:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MÅRTEN SVANTESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 22:11:17



ANTON SWARTZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 15:07:47



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 15:21:48



Resultaträkning**2022-12-31****2021-12-31****Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 1	17 900 643	17 379 534
-----------------	-------	------------	------------

Rörelsekostnader

Drift och underhåll	Not 2	-40 296 516	-15 139 426
---------------------	-------	-------------	-------------

Övriga externa kostnader	Not 3	-573 100	-368 799
--------------------------	-------	----------	----------

Personalkostnader och arvoden	Not 4	-929 388	-670 128
-------------------------------	-------	----------	----------

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 406 500	-1 409 562
---	--	------------	------------

Summa rörelsekostnader		<u>-43 205 504</u>	<u>-17 587 914</u>
------------------------	--	--------------------	--------------------

Rörelseresultat**-25 304 861****-208 380****Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 330	2 529
---	-------	-------	-------

Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-795 904	-401 182
--	-------	----------	----------

Summa finansiella poster		<u>-793 573</u>	<u>-398 653</u>
--------------------------	--	-----------------	-----------------

Årets resultat**-26 098 434****-607 032**

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>47 369 418</u>	<u>48 775 918</u>
	47 369 418	48 775 918

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>47 369 918</u>	<u>48 776 418</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

	360 114	323 263
Not 9	2 047 941	3 924 967

Övriga fordringar

Not 10	<u>867 500</u>	<u>802 133</u>
--------	----------------	----------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>3 275 556</u>	<u>5 050 363</u>
------------------	------------------

Kassa och bank

Not 11	401 338	3 219 017
--------	---------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>3 676 893</u>	<u>8 269 380</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>51 046 811</u>	<u>57 045 798</u>
-------------------	-------------------

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

24 837 600

24 837 600

Yttre underhållsfond

2 200 000

2 200 000

27 037 60027 037 600*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-14 457 049

-13 850 017

Årets resultat

-26 098 434

-607 032

-40 555 483-14 457 049

Summa eget kapital

-13 517 88312 580 551**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

28 870 917

10 756 747

28 870 91710 756 747*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

29 332 782

27 966 688

Leverantörsskulder

946 027

1 073 434

Skatteskulder

43 156

163 450

Övriga skulder

Not 14

391 490

280 655

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

4 980 322

4 224 273

35 693 77733 708 500

Summa skulder

64 564 69444 465 247**Summa eget kapital och skulder****51 046 811****57 045 798**

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-26 098 434	-607 032
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 406 500	1 409 562
Kassaflöde från löpande verksamhet	-24 691 934	802 530
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	17 633	-331 895
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	619 183	58 893
Kassaflöde från löpande verksamhet	-24 055 117	529 527
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	19 480 264	-269 736
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	19 480 264	-269 736
Årets kassaflöde	-4 574 853	259 791
Likvida medel vid årets början	6 824 479	6 564 688
Likvida medel vid årets slut	2 249 626	6 824 479

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

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.

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.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 519 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	12 133 401	11 498 530
Individuell mätning el	980 099	1 050 936
Hyror	4 756 759	4 659 027
Bredband	59 304	55 404
Övriga intäkter	225 507	479 704
Bruttoomsättning	<u>18 155 070</u>	<u>17 743 601</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-251 426	-360 960
Hyresförluster	-3 001	-3 107
	17 900 643	17 379 534
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 330 181	1 291 206
Reparationer	2 016 565	1 997 982
El	1 369 079	1 356 246
Uppvärmning	3 030 418	3 124 037
Vatten	675 905	620 428
Sophämtning	703 500	448 878
Fastighetsförsäkring	312 737	297 845
Kabel-TV och bredband	1 086 247	1 100 180
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 264 310	1 221 325
Förvaltningsarvoden	647 701	573 518
Övriga driftkostnader	236 977	261 740
Planerat underhåll	27 622 896	2 846 042
	40 296 516	15 139 426
Not 3	Övriga externa kostnader	
Bevakningskostnader	21 000	23 626
Förbrukningsinventarier och varuinköp	109 290	52 016
Administrationskostnader	323 846	149 561
Extern revision	33 000	35 000
Konsultkostnader	15 464	39 648
Medlemsavgifter	70 500	68 949
	573 100	368 799

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	480 640	461 714
Revisionsarvode	4 000	3 808
Övriga arvoden	51 015	22 833
Löner och övriga ersättningar	311 751	146 193
Sociala avgifter	299 257	221 946
Uttagsbeskattning	76 291	0
Pensionskostnader och förpliktelser	10 551	19 246
Övriga personalkostnader	-304 117	-205 612
	929 388	670 128
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 418	941
Övriga ränteintäkter	912	1 588
	2 330	2 529
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	788 126	391 435
Övriga räntekostnader	7 778	9 747
	795 904	401 182

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7	Byggnader och mark	
	Akkumulerade 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
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan	
Ingående avskrivningar	-36 577 222	-35 167 660
Årets avskrivningar	-1 406 500	-1 409 562
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 983 722	-36 577 222
Utgående redovisat värde	47 369 418	48 775 918
	Taxeringsvärde	
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	238 000 000	198 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	23 000 000	18 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	576 000 000	506 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	29 000 000	32 000 000
Summa taxeringsvärde	866 000 000	754 600 000
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	199 653	319 505
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 848 288	3 605 462
	2 047 941	3 924 967
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
Förutbetalda kostnader	867 500	802 133
	867 500	802 133

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Not 11 Kassa och bank		
-----------------------	--	--

Handkassa	2 175	10 330
Handelsbanken	399 163	3 208 687
	401 338	3 219 017

Not 12 Skulder till kreditinstitut						
------------------------------------	--	--	--	--	--	--

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	144068	3,67%	2023-03-07	2 000 000	0
Stadshypotek AB	190587	1,25%	2024-06-30	4 311 612	0
Stadshypotek AB	190588	1,20%	2023-06-30	2 715 635	0
Stadshypotek AB	190589	1,20%	2023-06-30	2 784 365	0
Stadshypotek AB	301848	1,08%	2025-09-01	5 156 250	55 000
Stadshypotek AB	395711	1,04%	2026-09-01	5 262 591	54 536
Stadshypotek AB	492079	3,71%	2025-06-30	4 875 000	250 000
Stadshypotek AB	492080	3,86%	2027-06-30	4 875 000	250 000
Stadshypotek AB	510833	3,25%	2023-03-01	3 848 950	40 200
Stadshypotek AB	510834	3,25%	2023-03-02	11 580 000	120 000
Stadshypotek AB	512941	3,88%	2024-09-01	5 000 000	0
Stadshypotek AB	512942	3,25%	2023-03-07	5 000 000	0
Stadshypotek AB	852065	3,67%	2023-03-09	794 296	0
				58 203 699	769 736

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 54 355 019

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 28 870 917

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 68 196 100 60 081 700

Not 13 Skulder till kreditinstitut		
------------------------------------	--	--

Kortfristig del av långfristig skuld	29 332 782	27 966 688
	29 332 782	27 966 688

Not 14 Övriga skulder		
-----------------------	--	--

Depositioner	107 200	67 200
Momsskuld	273 253	207 687
Inre fond	2 880	2 880
Källskatt	6 664	1 395
Övriga kortfristiga skulder	1 493	1 493
	391 490	280 655

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	84 291	44 378
Förutbetalda hyror och avgifter	1 794 530	1 773 786
Övriga upplupna kostnader	3 101 502	2 406 109
	4 980 322	4 224 273

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

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Elisabeth Almgren

.....
Emily Nicole Ranneby

.....
Eric Lennerth

.....
Erik Roman

.....
Fiama Jimenez Flores

.....
Joakim Tännal

.....
Joanna Forslund

.....
Jonna Josefsson

.....
Malin Vennberg

.....
Markus Stenudd

.....
Soon-Ja Mari Björk Ebert

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor