

Årsredovisning för HSB:s bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Färjan i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2002-01-01 – 2002-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2002-01-01 - 2002-05-07 haft följande sammansättning;

Ledamot

Tony Eriksson
David Igra
Katarina Karlsson
Johan Eliason
Elisabeth Almgren
Anna Lycke
Mårten Lilja
Marcus Jarde
Örjan Edwall

Uppdrag

Ordförande
Vice Ordförande
Sekreterare
Ekonomiredogörare, suppleant
Ordinarie ledamot
Ordinarie ledamot
Ordinarie ledamot, utsedd av HSB
Suppleant
Suppleant, utsedd av HSB

Styrelsen har under perioden 2002-05-07 - 2002-12-31 haft följande sammansättning;

Ledamot

Tony Eriksson
David Igra
Katarina Karlsson
Anna Lycke
Elisabeth Almgren
Marcus Jarde
Mårten Lilja
Daniel Persson
Johanna Jobe
Örjan Edwall

Uppdrag

Ordförande
Vice Ordförande
Sekreterare
Ekonomiredogörare
Ordinarie ledamot
Ordinarie ledamot
Ordinarie ledamot, utsedd av HSB
Suppleant
Suppleant
Suppleant, utsedd av HSB

Firmatecknare

Firmatecknare under perioden 2002-01-01 - 2002-05-06 har varit Styrelsen samt Tony Eriksson, Katarina Karlsson, Johan Eliason och David Igra, två i förening.

Firmatecknare under perioden 2002-05-06 - 2002-12-31 har varit Styrelsen samt Tony Eriksson, Katarina Karlsson, Anna Lycke och David Igra, två i förening.

Revisorer

Revisor vald av föreningen har varit Olle Henricsson. Revisorssuppleant vald av föreningen har varit Andreas Månsson. Räkenskaperna granskas dessutom av Borevision.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Stefan Anderson, Eva-Lena Bäck och Ellinor Engström.

Distriktsombud

Distriktsombud har varit de ordinarie styrelseledamöterna och suppleanter för distriktsombuden har varit styrelsesuppleanterna.

Förvaltning

Den tekniska och den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Stockholm.

Städningen har under hela perioden utförts av Berge Städ AB

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2002.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden som även styrelsesuppleanterna kallats att delta i.

Medlemmar

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 575 medlemmar.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 93 överlåtelse skett.

Medlems- och fritidsverksamhet

Under året hölls en korvgrillning på gården. Vi som deltog bekantade oss med varandra, fick i oss ett par korvar och hade det trevligt.

Lokaler

Färjans lokaler har i stor utsträckning varit uthyrda under år 2002. Dessutom så har några mindre skrubbar och vrår lyckats bli uthyrda mycket tack vare Katarina Karlssons flit och nit.

Fastighetsskötare

Tomas Hallingstam har varit fastighetsskötare under 2002.

Medlemsbladet Färjanbladet

Färjanbladet har utkommit med 4 nummer under året. Färjanbladets attraktiva ställning på medlemsbladsmarknaden har lyckats rendera bladet en inkomst i form av annonsintäkter från Svensk Fastighetsförmedling.

Takreovering

Takreovering utfördes under 2002. Entreprenör var kunglig hovleverantör Oskar Jansson Plåt & Smide AB. Takreoveringen var omfattande vilket

innebär att det vi förhoppningsvis slipper åtgärda det på ett bra tag framöver.

Container

Under året har vi vid två tillfällen ställt upp en container på gården så våra medlemmar kunnat slänga lita större saker och därmed rensa vindarna. Detta har varit en succé och vi kommer därmed att fortsätta med detta under kommande år.

Förrådsinventering

I december så började vi med en förrådsinventering som kommer att bli färdig under våren 2003. Detta gjordes för att försöka få någon slags ordning ibland alla de förråd som finns på våra vindar och i källare. Det har visat sig att flera saknar förråd till sin lägenhet och vissa har lagt sig till med flera. Målet är att alla lägenhetsinnehavare skall få ett förråd vilket de har rätt till. De förråd som ev. blir över är det tänkt att vi skall hyra ut till de som vill ha ett extra.

Låscylinderrensning

Under åren har många låscylinder glömts bort av sina forna ägare och satt upp på tavlan för evigt bokandes en tid som ingen nyttjade. Styrelsen beslöt således att rensa bokningstavlan med mycket gott resultat. Det höga antalet låscylindrar som saknar nuvarande ägare motiverar därav en upprepad rensning inom en rimlig framtid.

Ekonomi

Årsavgifterna

Årsavgifterna i föreningen höjdes för år 2003 för att uppnå ett framtida nollresultat. Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 6 procent från och med 1/1 2003. Höjningen beror på att det allmänna kostnadsläget för entreprenad, städ och värme har ökat, samt på det höjda taxeringsvärdet.

Lån

Strategin för lånehanteringen är fortsatt att fördela lånen så att ungefär 1/5 förfaller varje år. Styrelsen har även beslutat att lägga cirka 1/5 av låneskulden till rörlig ränta, se även noter till resultat och balansräkningen.

Likvida medel

De likvida medlen uppgår till 725 137 kronor. En överföring från JP Nordiska på 1 500 000 kronor till HSB:s avräkningskonto har gjorts under året.

Styrelsearvoden

Styrelsearvoden har för perioden utbetalats med 62 029 kronor. För år 2001 uppgick styrelsearvoden till 114 250 kronor.

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultat:

Balanserad vinst	7 609 937
Årets resultat	-970 010
Summa	6 639 927

Disponeras så att i ny räkning överföres 6 639 927 kronor.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Planerade händelser 2003

Stamspolning i **samtliga** stammar fortsätter.
Brandvarnare installeras i samtliga lägenheter.
Portrenovering fortsätter.

Motioner

B i l a g a

17a.

Bakgrund:

Tvättstugan är i kraftigt behov av renovering och en kostsam investering börjar bli allt mer nödgad. Färjans finanser är inte i sådant skick att en sådan investering är möjlig i dagsläget. Just nu lagar vi våra trasiga maskiner så gott det går men det kostar att hålla dem gående.

Förslag:

Om vi återinför en avgift för nyttjande av tvättstugan kan vi på ett relativt smärtfritt sätt garantera en långsiktigt ekonomisk möjlighet för en riktigt modern tvättstuga.

Resultat:

En riktigt modern tvättstuga som vi dessutom kommer att ha råd med att förnya både vad gäller maskinpark så som annan dithörande utrustning, samt nyinvesteringar som låter sig göras med avgifterna som finansiell grund.

I dagsläget är en bokningstavla som förutom att man kan boka som vanligt i tvättstugan även kan styras från sitt eget hem via internet, ett fullkomligt plausibelt alternativ som styrelsen tittat på men hittills inte ansett sig ha råd med.

Avgiften regleras av styrelsen med ledning av de kostnader som uppstår i samband med underhållande och modernisering av tvättstugan.

*David Igra & Daniel Persson
Uppgång 14, Dykaren & uppgång 2, Färjan*

Styrelsens betänkande

Styrelsen anser idén vara ett gott initiativ, men väljer ändå att rekommendera avslag för motionen. Styrelsen menar vidare att ytterligare en höjning av avgifterna skulle kunna täcka de kostnader som uppstår i samband med en eventuell modernisering av tvättstugan.

Styrelsen uppfattar att detta är en representativ åsikt för föreningens medlemmar.

Styrelsen yrkar *avslag* för motionen.

17b.

Bakgrund:

Tack vare bredbandsteknikens inmarsch i våra hemman är en intressant lösning för att sänka våra elräkningar en teknisk möjlighet. Home Solutions är ett företag som samägs av Vattenfall och HSB. Dessa erbjuder nu en möjlighet som i korta drag går ut på att vi själva mäter elförbrukningen i varje lägenhet i föreningen. Utåt har vi endast ett el-abonnemang för hela föreningen istället för ett per lägenhet som idag. Detta gör vår förhandlingsposition mycket starkare på den "fria" elmarknaden. Kostnaden för elen, som mäts individuellt för våra lägenheter, noteras på våra avgiftsavier från HSB och läggs till på avgiften.

Förslag:

Att föreningen anlitar Home Solutions för att genomföra ovan förändring.

Resultat:

Mycket billigare el. Upp till 40% billigare enligt prognoser.

David Igra
Uppgång 14, Dykaren

Styrelsens betänkande

Styrelsen anser att motionen är ett nödvändigt steg för att gardera oss mot de stigande elkostnader den så kallat fria elmarknaden resulterat i. Det är för oss mycket tydligt att denna elreform är en oerhört viktig förändring för Färjan och dess medlemmar.

Styrelsen yrkar *bifall* för motionen.

17c.

Bakgrund:

Överföring från dispositionsfonden till den yttrefonden.
Idag har Färjan SEK 7 609 937 i dispositionsfonden och SEK 2 128 820 i fonden för yttre underhåll.

Förslag:

Förslaget är att vi flyttar över SEK 3 miljoner från dispositionsfonden.

Resultat:

En ökad flexibilitet gällande de periodiska kostnaderna, samt att det rent kosmetiskt ser bättre ut med en mer jämn fördelning mellan de olika fonderna.

*Styrelsen
Brf, Färjan*

Styrelsens betänkande

Styrelsen yrkar *bifall* för motionen.



Resultaträkning

02-01 - 02-12

01-01 - 01-12

Nettoomsättning	Not 1	11 942 505	10 480 635
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-7 019 569	-6 092 313
Planerat underhåll	Not 3	-440 000	-440 000
Fastighetsskatt		-1 010 000	-793 860
Avskrivningar		-840 396	-871 830
Summa fastighetskostnader		<u>-9 309 965</u>	<u>-8 198 003</u>
Rörelseresultat		2 632 540	2 282 632
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	83 200	125 001
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-2 895 136	-2 830 976
Summa finansiella poster		<u>-2 811 936</u>	<u>-2 705 975</u>
Resultat efter finansiella kostnader		-179 396	-423 343
Inkomstskatt		-790 614	-481 585
Årets resultat		-970 010	-904 928

**Balansräkning**

2002-12-31

2001-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark	Not 6	66 294 279	63 425 835
Pågående nyanläggningar och forskott	Not 7	0	62 175
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>66 294 279</u>	<u>63 488 010</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar**66 294 779** **63 488 510****Omsättningstillgångar**

Bostadsrätter	Not 9	438 700	438 700
---------------	-------	---------	---------

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		53 744	39 701
Skattekonto		6 769	1 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	508 212	186 849
Avräkningskonto Arsenalen		0	1 626 052
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 724 004	0
Summa kortfristiga fordringar		<u>2 292 729</u>	<u>1 854 306</u>

Kassa och bank

Nordea		12 166	12 128
J P Nordiska		712 971	2 103 611
Summa kassa och bank		<u>725 137</u>	<u>2 103 611</u>

Summa omsättningstillgångar**3 456 566** **4 396 617****Summa tillgångar****69 751 345** **67 885 127**

**Balansräkning**

2002-12-31

2001-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital		Not 11	
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		743 154	743 154
Upplåtelseavgifter		7 653 646	7 653 646
Summa Bundet eget kapital		<u>8 396 800</u>	<u>8 396 800</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		7 609 937	8 514 865
Årets resultat		-970 010	-904 928
Summa fritt eget kapital		<u>6 639 927</u>	<u>7 609 937</u>
Summa eget kapital		15 036 727	16 006 737
Avsättningar			
Fond för yttre underhåll		<u>2 128 820</u>	<u>2 743 704</u>
Summa avsättningar		2 128 820	2 743 704
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	48 891 487	47 007 533
Leverantörsskulder		1 038 121	704 192
Skatteskulder		668 549	143 380
Övriga skulder	Not 13	34 602	22 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	<u>1 953 039</u>	<u>1 268 712</u>
Summa skulder		52 585 798	49 146 814
Summa eget kapital och skulder		69 751 345	67 897 255
Poster inom linjen			
Ställda panter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		75 256 100	75 256 100
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 1% på anskaffningsvärdet som grundar sig på anläggningarnas beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-20 år.

Avsättningar

Avsättningar enligt årsredovisningslagen avser åtagande mot utomstående parter.

Föreningen har valt att även redovisa fond för yttre underhåll som avsättning i balansräkningen.

Fonden avser reservering för föreningens egna framtida underhållskostnader i enlighet med underhållsplanen eller fastställd budget. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Förmögenhetsvärde

Föreningens gemensamma förmögenhetsvärde fördelas efter bostadsrättens fördelningstal. Detta värde tas upp i respektive medlems deklARATION.

Medelantal anställda

Föreningen har under året inte haft några anställda

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsen

Arvode förtroendevalda	51 975	113 350
Sociala kostnader	10 054	33 646
Summa	62 029	146 996

Revisorer

Föreningsvald	900	900
BoRevision AB	12 045	19 793
Summa	12 945	20 693

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

74 974 167 689



Noter	2002-12-31	2001-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	10 063 115	8 900 081
Hyror	1 683 165	1 534 520
Övriga intäkter	196 225	46 034
Nettoomsättning	<u>11 942 505</u>	<u>10 480 635</u>
Not 2 Drift		
Personalkostnader	62 929	151 873
Fastighetsskötsel och städ	1 882 202	1 684 588
Reparationer	625 435	419 207
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	257 453	235 310
Uppvärmning	2 469 886	2 307 236
Vatten	375 144	428 164
Sophämtning	259 372	195 457
Fastighetsförsäkring	70 218	68 662
Kabel-TV	142 311	147 275
Övriga avgifter	6 077	0
Förvaltningsarvoden	355 223	241 188
Övrig drift	513 319	213 353
Summa drift och löpande underhåll	<u>7 019 569</u>	<u>6 092 313</u>
Not 3 Planerat underhåll		
Underhåll	1 054 884	250 677
Avsättning till fond för yttre underhåll	440 000	440 000
Avlyft från fond för yttre underhåll	-1 054 884	-250 677
Summa planerat underhåll	<u>440 000</u>	<u>440 000</u>
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Allkonto	6 224	34 239
Övriga ränteintäkter	76 976	90 762
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>83 200</u>	<u>125 001</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till kreditinstitut	2 875 649	2 950 193
Räntekostnader övriga	19 487	0
Erhållna räntebidrag	0	-119 217
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	<u>2 895 136</u>	<u>2 830 976</u>

ll Me



Noter 2002-12-31 2001-12-31

Not 6 Byggnader och Mark

Byggnader	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	74 713 332	747 133	1,00%	-12 710 825	62 002 507
Takrenovering	3 552 506	77 630	2,19%	-77 630	3 474 876
Bredband	156 334	15 633	10,00%	-15 633	140 701
	78 422 172	840 396		-12 804 088	65 618 084

Mark	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Mark	676 195				676 195
	676 195	0		0	676 195

Taxeringsvärde	2002-12-31	2001-12-31
Byggnader	187 900 000	147 586 000
Mark		
	187 900 000	147 586 000

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott

Bredband	0	62 175
	0	62 175

Not 8 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Stockholm	500	500
	500	500

Not 9 Bostadsrätter

Lgh 1088	438 700	438 700
----------	---------	---------

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

HSB-Stockholm	281 226
Länsförsäkringar	107 443
com.hem jan-mars -2003	36 928
Gemensamhetsförvaltning	82 615
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	508 212

ME
JK



Noter

2002-12-31

2001-12-31

Not 11 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Dispositionsfond	Årets resultat
Ingående balans				
2002-01-01	743 154	7 653 646	8 514 865	-904 928
Disposition enl. stämmobeslut			-904 928	904 928
Årets resultat				-970 010
Utgående balans				
2002-12-31	743 154	7 653 646	7 609 937	-970 010

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Stadshypotek	5,34%	2005-01-30	1 403 964
Stadshypotek	5,03%	2004-01-30	973 708
Stadshypotek	5,26%	2006-12-01	2 000 000
Stadshypotek	5,34%	2005-01-30	440 800
Stadshypotek	5,90%	2005-10-30	6 000 000
Stadshypotek	5,85%	2006-03-01	1 487 756
Stadshypotek	5,70%	2005-03-01	1 951 255
Stadshypotek	5,85%	2006-03-01	3 605 994
Nordbanken Hypotek	Rörlig		12 000 000
SE-Banken Bolån	6,35%	2004-05-14	9 000 000
SE-Banken Bolån	6,13%	2003-05-15	4 000 000
SE-Banken Bolån	9,65%	2003-10-30	6 000 000
SE-Banken Bolån	6,45%	2003-10-15	11 019
SE-Banken Bolån	6,45%	2003-10-15	16 991
Summa skulder till kreditinstitut			48 891 487

Not 13 Övriga skulder

Depositioner	21 400	21 400
Momskuld	13 202	1 597
	<u>34 602</u>	<u>22 997</u>

ME
JK



Noter

2002-12-31

2001-12-31

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	976 493
Upplupen räntekostnad fastighetslån	379 328
Upplupna elkostnader	31 261
Fjärrvärme december - 2002	361 576
Stockholm Vatten	3 406
Upplupna kostnader sophämtning	15 075
Upplupet revisionsarvode	30 000
upplupet styrelsearvode	120 000
upplupna arbetsgivareavgifter	35 900
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>1 953 039</u>

Stockholm

2003-04-29

Tony Eriksson

JOHANNA JÖBE

Marcus Järde

DAVID IGRA

JOHANNA KARLSSON

Anna Lyke

Elisabet Almqvist

Daniel Persson

Märten Lilja

Vår revisionsberättelse har 2003-05-12 avgivits beträffande denna årsredovisning

OLLIE HENRIKSSON
Av föreningen vald revisor

Mikael Ek
Av BoRevision AB förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Org.nr 702000 - 6909

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm för räkenskapsåret 2002-01-01 – 2002-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

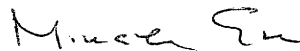
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, samt att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12/5 2003



Olle Henriksson
Av föreningen vald revisor



Mikael Ek
BoRevision AB