

Stämmohandlingar HSB:s Brf Färjan

Den 25 april 2012, kl 19.00

Färjans föreningslokal, Svarvargatan 4



Dagordning stämma 2012
Verksamhetsberättelse 2011
Årsbokslut 2011
Revisionsberättelse
Ombudsfullmakt

Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Medlemmarna i HSB:s bostadsrättsförening Färjan i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 25 april 2012 kl 19.00 i Färjans föreningslokal, Svarvargatan 4.

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning för 2011
9. Revisorernas berättelse för 2011
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen för 2011
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen för 2011
13. Fråga om arvoden för 2011
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter för 2012
15. Val av revisor och suppleant för 2012
16. Val av valberedning
17. Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB
18. Behandling och beslut om inkomna motioner
19. Övriga anmälda ärenden
20. Stämman avslutas

Efter mötet ges möjlighet till fortsatt frågestund och mingel.

Röstberättigade

Varje medlem har en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans en röst. Endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är röstberättigad.

Om du inte själv kan komma

En medlem får företrädas av ombud vid stämman. Endast medlemmens make/ maka, sambo, förälder, syskon, barn eller annan medlem i föreningen får vara ombud. Ombudet ska ha en skriftlig fullmakt att företräda medlemmen. Fullmaktsblankett finns längst bak i årsredovisningen.

En medlem får medföra ett biträde. Det är samma krav på biträde som på ombud.

Not: Mötet beräknas ta ca 60 minuter.



Org Nr: 702000-6909

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Org.nr: 702000-6909

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

Förvaltningsberättelse 2011

HSB:s Brf Färjan i Stockholm. Organisationsnummer: 702000-6909

Verksamhetens art och inriktning

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 18 garageplatser (Dykaren 29), 16 garageboxar (Färjan 11), 9 MC-platser (Dykaren 29) samt 29 lokaler för kommersiell uthyrning. I föreningen finns flera gemensamma lokaler, 7 st tvättstugor (19 tvättmaskiner), 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			
4 rum och kök		1	1
Totalt antal lägenheter	65	422	487
Boyta (kvm)	2 352	15 732	18 087
Lokaler (kvm)			1 557
Genomsnittlig bostadsyta	36	37	37

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

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under perioden 2011-01-01 – 2011-04-27 haft följande sammansättning:

	Mandattid utgår
Elisabeth Almgren, ordförande	2011
Nils Sandstedt, vice ordförande	2012
Ylva Novak, sekreterare	2011
Anders Ottosson	2011
Rasmus Olsson	2011
Mathias Dackheden	2011
Gabriella Eriksson, ledamot, utsedd av HSB	
Anna Bergström, suppl., kassör	2012
Stina Sievert, suppl.	2012
Lars-Åke Weman, suppl.	2012

Styrelsen har under perioden 2011-04-27 – 2011-12-31 haft följande sammansättning:

	Mandattid utgår
Elisabeth Almgren, ordförande	2013
Nils Sandstedt, vice ordförande	2012
Ylva Novak, sekreterare	2013
Anna Bergström, kassör	2012

W

Mathias Dackheden, ledamot	2013
Lars-Åke Weman, ledamot	2012
Gabriella Eriksson, ledamot utsedd av HSB	
Andreas Beijer, suppl. tom juni 2011	(2013)
Alexander Falck, suppl.	2013
Erik Mäkelä, suppl.	2013
Minela Hadziomerovic, suppl.	2013

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Elisabeth Almgren, Nils Sandstedt, Ylva Novak och Anna Bergström, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Marcus Noreby vid BoRevision utsedd av HSB:s Riksförbund. Internrevisor vald av föreningen har varit Johanna Nordberg.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Stina Sievert (sammankallande) och Norah Sakai.

Distriktsombud

Distriktsombud har varit de ordinarie styrelseledamöterna och suppleanter.

Utbildning

Under året har Alexander Falck och Minela Hadziomerovic gått HSB:s Introduktionskurs för styrelseledamöter.

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. Underhållsplanen upprättades 2008. Den uppdateras årligen av styrelsen.

Förvaltning

Den administrativa och ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB. Den tekniska förvaltningen har skötts av T&T Förvaltning, som även tillhandahållit fastighetsskötare. Städningen har utförts av Berge Städ AB och markskötsel har levererats av T&T Förvaltning. Elhandelsbolag har för medlemmar och föreningen varit O2 Energi. Hämtning av återvinningsbart material har skötts av Sita AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 april. Vid stämman deltog 41 (35) medlemmar varav 35 röstberättigade. Stämman hölls i föreningslokalen på Svarvargatan 4.

MW

Medlemmar och lägenhetsöverlåtelser

Vid årets slut hade föreningen 587 (581) medlemmar. Under året har 84 (88) lägenheter överlåtit, varav 2 genom gåva. Alla nya medlemmar får infohäftet "Välkommen till Färjan" där nödvändig information om vår förening finns.

Tabell 2: Överlåtelser, Brf Färjan

2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
84 st	88 st	109 st	75 st	99 st	105 st	103 st	95 st	73 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.

Lägenhetsregistret

Lantmäteriet upprättade 2009 ett nationellt lägenhetsregister. Syftet var bl.a. att registrera antalet bostäder, upplåtelseformer etc. Dessutom skall alla vara folkbokförda på en lägenhet istället för i en fastighet. Styrelsen inrapporterade lägenhetsregister för Brf Färjan i december 2009. De nya lägenhetsnumren skall användas vid myndighetskontakter. Varje medlem har fått information om vilket lägenhetsnummer han/hon bor på. Lägenhetsnumren är anslagna i portarna och finns på vår hemsida.

Vid kontakter med styrelsen, HSB och T&T förvaltning skall de gamla lägenhetsnumren som finns på varje lägenhetsdörr användas.

Energideklaration

Den obligatoriska energideklarationen godkändes för Brf Färjan i december 2008. Enligt deklARATIONEN förbrukar föreningen 138 KWh/kvm, varav el 8 KWh/kvm, och betecknas som låg. Likvärdiga fastigheter förbrukar 136-168 KWh/kvm.

Energideklaration skall göras med 6 års intervall i fastigheter med S-ventilation.

Informationskanaler

Medlemsmottagning torsdagar

Styrelserummet har varit öppet varannan torsdag för att ge medlemmar möjlighet att diskutera förslag och förbättringar med styrelseledamöter. Här har också funnits möjlighet att utföra praktiska ärenden, såsom kvittering av ny tvättcyllinder och inköp av vinds-/tvättstugenyckel samt ställa allmänna frågor till styrelsen.

Medlemstidningen Färjanbladet

Fyra nummer av Färjanbladet har utkommit under året. Redaktör har varit Annabel Ruyter. 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.

MW

Hemsidan

Föreningens hemsida www.hsb.se/stockholm/farjan har som redaktör haft Alexander Falck. Aktuella nyheter läggs regelbundet ut på hemsidan. Dessutom finns containerschemat samt blankett för autogiro och andrahandsuthyrning att ladda ner. Via Home Solutions finns tillgänglighet till information om individuell elförbrukning.

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: Det femåriga avtalet med Bredbandsbolaget sades upp av Bredbandsbolaget till 1 nov 2011. Nytt ramavtal har handlats upp, nytt avtal tecknades med Bredbandsbolaget.

Kabel-tv: levereras av ComHem.

Teknisk förvaltning: Teknisk förvaltare under 2011 har varit T&T Förvaltning.

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

Övriga boendetjänster

Föreningen har avtal om elleverans med rörligt elpris. 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

Övernattningslägenheterna har varit populära och beläggningen har varit hög. **Föreningslokalen** har under merparten av året gått att hyra

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.

Underhåll, renoveringar och förbättringar

Rengöring av hela värmesystemet har utförts av firma Chemiclean.

En omfattande utredning av värmesystemets funktion har genomförts och vitala delar, såsom t ex värmepump, i undercentralen har bytts ut, liksom termostatventilerna i alla radiatorer i varje lägenhet. Utredning av varmvattenproblemet har slutförts och projektplan för åtgärder tagits fram.

Underhåll och renovering av bärande pelare och väggar i Dykarens källare har utförts av SKANSKA Direkt.

Underhåll och renovering av balkonger och fasad på plan 5 i Dykaren har slutförts. Arbetet omfattade nya tätskikt, nya plåtdetaljer inklusive förbättrad avrinning från taket, tilläggsisolering och omputsning av fasaden. Huvudentreprenör var Puts och Platt AB. Samtliga upphandlingar samt garantibesiktning av 2008 och 2009 års fasadrenovering har utförts av byggkonsult Helena Willman Arkitektur (HEWARK AB).

Utredning av status för grundmurarna på Färjan har genomförts och projektplan för åtgärd tagits fram av Ångpanneföreningen (ÅF).

Renovering av fontänen på Färjans gård har påbörjats och Vita Damen har under året kommit tillbaka i samma form men nyare skick.

MW

Planerade händelser 2012-2015

Garantibesiktning av fönstermålning och -tätning skall utföras Q2 2012.

Nytt låssystem skall installeras. Stamspolning skall utföras. Utredning och åtgärd av fuktgenomslag i Dykarens källare skall fortsätta. Åtgärd av stödmurarna mot Alströmergatan och Gjutargatan har hög prioritet. Utredning av status på balkongplattor skall genomföras och ev. åtgärder genomföras.

Fasad- och fönsterrenoveringarna under 2008 och 2009 har inneburit att en tidigareläggning av underhållsåtgärder har gjorts. Under de närmaste fem åren bör fokus ligga på sådant som fått stå tillbaka för de stora renoveringarna. Prioriterade åtgärder, förutom ovan, är entréer och trappuppgångar i Dykaren samt trappuppgångar i Färjan.

Ekonomi

Tabell 3: Nyckeltal, Brf Färjan

Antal lägenheter	2011	2010	2009	2008	2007
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	542	529	529	588	619
Driftskostnad, kr/kvm	507	599	464	454	492
varav värme, kr/kvm	142	160	139	129	127
varav gemensam el/kvm	27	41	22	25	12
Låneskuld, kr/kvm	2 856	2 749	2 698	2 536	2 596
Räntekostnader, kr/kvm	95	75	81	127	101
Yttre underhållsfond, kr/kvm	3	73	293	354	297
Hyror / nettoomsättning	0,17	0,17	0,17	0,15	0,14

Taxeringsvärde

Markvärde är 209 400 000 kr varav bostäder är 203 000 000 kr och lokaler är 6 400 000 kr. Byggnadsvärde är 153 200 000 kr varav bostäder är 142 000 000 kr och lokaler är 11 200 000 kr. Totalt taxeringsvärde för 2011 uppgår till 362 600 000 kr.

Årsavgifterna

Efter flera sänkningar av årsavgiften de senaste fem åren, höjdes avgiften under andra hälften av 2011 med 5%. Inför 2012 har avgifterna behållits oförändrade.

Lån, placeringar och likvida medel

Belåningsgraden ökade under 2011 till följd av de senaste årens stora renoveringar. I slutet av året var våra långfristiga skulder fördelade på 50 procent rörligt (3-månadersränta) och 50 procent bundna avtal. En del av de bundna avtalen har dock varit på den kortare löptiden ett år, då denna ränta legat lägre än den rörliga under året. Under första delen av 2012 kommer fördelningen att gå mot mer rörliga avtal. Styrelsens grundläggande inställning angående lån 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 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.

MN

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 3 st prisbasbelopp att fritt fördela efter arbetsbörda under året. Ett 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. Utöver dessa arvoden finns personalkostnader för redaktör till Brf Färjan.

För året 2011 är ett prisbasbelopp 42 800 kr.

Styrelsearvoden och personalkostnader för 2011 kommer att utgå med 274 104 kr (267 072 kr) exklusive sociala kostnader.

Förslag till disposition av årets resultat:

Följande medel står till stämmans förfogande:

Balanserat resultat:	- 605 041 kr
Årets resultat:	- <u>1 288 697 kr</u>
Summa att disponera för stämman:	- 1 893 738 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad:	- 2 754 112 kr
Avsättning till fond för yttre underhåll:	2 700 000 kr
Överförs i ny räkning:	- <u>1 839 626 kr</u>
	- 1 893 738 kr

Förtydligande av årets resultat

De negativa resultat som gjorts fyra år i rad kommer av kostnader hänförliga till omfattande renoveringar av våra fastigheter. Sett till den löpande driften gör vi år 2011 ett positivt resultat, men kostnaderna för det periodiska underhållet har varit större än de medel som avsatts till underhållsfonden för året. Underhållsfonden kommer att behöva byggas på igen då den tömts av de senaste årens renoveringar.

MN



Org Nr: 702000-6909

HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Resultaträkning		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	Not 1	14 378 859	13 860 351
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-9 166 827	-10 832 061
Planerat underhåll		-2 754 112	-2 658 046
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-810 074	-797 899
Avskrivningar	Not 3	<u>-1 248 608</u>	<u>-1 131 494</u>
Summa fastighetskostnader		-13 979 621	-15 419 500
Bruttoresultat		399 237	-1 559 149
Avyttring av tillgångar	Not 4	-16 848	0
Rörelseresultat		382 389	-1 559 149
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 111	5 748
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 715 856</u>	<u>-1 354 692</u>
Summa finansiella poster		-1 708 745	-1 348 944
Resultat efter finansiella kostnader		-1 326 356	-2 908 092
Inkomstskatt återbetalning från tidigare taxeringsår		37 659	0
Årets resultat		-1 288 697	-2 908 092

m

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm****Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 7 61 552 983 59 434 037

Mark och markanläggningar

Not 8 829 972 676 195

62 382 955 60 110 232*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

62 383 455 60 110 732**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

128 579 55 205

Avräkningskonto HSB Stockholm

737 843 1 712 977

Övriga fordringar

Not 10 4 423 3 663

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 747 587 679 751

1 618 432 2 451 596

Kassa och bank

Not 12 10 142 668 984

Summa omsättningstillgångar

1 628 574 3 120 580**Summa tillgångar****64 012 029** **63 231 312**

m

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm****Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

745 279

744 954

Upplåtelseavgifter

8 697 821

8 438 146

Underhållsfond

62 500

1 320 545

9 505 60010 503 645*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-605 041

1 045 006

Årets resultat

-1 288 697-2 908 092-1 893 738-1 863 086

Summa eget kapital

7 611 8628 640 559**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 14

51 663 073

49 723 629

Checkräkningskredit

Not 15

1 233 632

0

Leverantörsskulder

729 276

1 005 002

Skatteskulder

8 724

21 233

Övriga skulder

Not 16

172 279

85 673

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

2 593 1823 755 216

Summa skulder

56 400 16654 590 753**Summa eget kapital och skulder****64 012 029****63 231 312****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

68 081 700

63 081 700

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

75 256 100

75 256 100

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*



Org Nr: 702000-6909

HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Kassaflödesanalys	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 326 356	-2 908 092
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 248 608	1 131 494
Inkomstskatt	37 659	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-40 089</u>	<u>-1 776 598</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-141 970	57 477
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-130 031</u>	<u>-1 756 942</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-312 089</u>	<u>-3 476 063</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 350 468	-155 305
Investeringar i markanläggningar	<u>-170 863</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-3 521 331</u>	<u>-155 305</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 939 444	3 943 640
Inbetalda insatser	<u>260 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>2 199 444</u>	<u>3 943 640</u>
Årets kassaflöde	-1 633 976	312 272
Likvida medel vid årets början	2 381 961	2 069 689
Likvida medel vid årets slut	747 985	2 381 961

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen *mn*

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 1% på anskaffningsvärdet som grundar sig på anläggningens beräknade ekonomiska livslängd.
Faasdrenoveringen och porttelefonen skrivs av med 3% årligen. Takrenoveringen skrivs av med 3,75% årligen från och med 2011. För övriga anläggningar sker avskrivning med 10 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings räntetäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	274 104	267 072
Sociala kostnader	<u>76 853</u>	<u>84 311</u>
	350 957	351 383
Revisorer		
Föreningsvald	3 392	3 348
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	20 992	3 200
Sociala kostnader	<u>6 596</u>	<u>1 037</u>
	27 588	4 237
Totalt	<u>381 937</u>	<u>358 968</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift. MN

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**

Noter	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 812 160	9 570 276
Hyror	2 460 054	2 313 941
El, enhetsmätning	1 260 500	1 296 134
Övriga intäkter	1 046 912	1 012 229
Bruttoomsättning	<u>14 579 626</u>	<u>14 192 580</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-200 647	-191 800
Hyresförluster	-120	-140 429
	<u>14 378 859</u>	<u>13 860 351</u>
Not 2 Drift		
Personalkostnader	388 118	364 318
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 417 938	1 721 490
Reparationer	1 231 826	1 535 121
El	1 754 708	2 041 658
Uppvärmning	2 569 399	2 893 706
Vatten	331 447	310 487
Sophämtning	273 916	333 110
Fastighetsförsäkring	103 188	103 188
Kabel-TV	298 996	285 709
Övriga avgifter	20 121	438
Förvaltningsarvoden	286 116	626 523
Övriga driftskostnader	491 054	616 314
	<u>9 166 827</u>	<u>10 832 061</u>
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	810 300	747 133
Om- och tillbyggnad	421 222	384 361
Markanläggningar	17 086	0
	<u>1 248 608</u>	<u>1 131 494</u>
Not 4 Avyttring tillgångar		
Utrangering gamla fasaden	<u>16 848</u>	<u>0</u>
	<u>16 848</u>	<u>0</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 456	3 473
Ränteintäkter skattekonto	759	-282
Övriga ränteintäkter	4 896	2 557
	<u>7 111</u>	<u>5 748</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 637 670	1 316 429
Övriga räntekostnader	78 186	38 263
	<u>1 715 856</u>	<u>1 354 692</u>

mv

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**

Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	80 779 000	80 623 695
Avyttringar/utrangeringar	-22 771	0
Årets investeringar	3 367 316	155 305
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>84 123 545</u>	<u>80 779 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 344 963	-20 213 469
Årets avskrivningar	-1 231 522	-1 131 494
Avyttringar/utrangeringar	5 923	0
Utgående avskrivningar	<u>-22 570 562</u>	<u>-21 344 963</u>
Bokfört värde	61 552 983	59 434 037
Taxeringsvärde		
Byggnader	153 200 000	153 200 000
Mark	209 400 000	209 400 000
	<u>362 600 000</u>	<u>362 600 000</u>
Not 8 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	676 195	676 195
Årets investeringar	170 863	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>847 058</u>	<u>676 195</u>
Årets avskrivningar	-17 086	0
Utgående avskrivningar	<u>-17 086</u>	<u>0</u>
Bokfört värde	829 972	676 195
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 423	3 663
	<u>4 423</u>	<u>3 663</u>

M

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm****Noter** **2011-12-31** **2010-12-31**
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Home Solutions	40 449	40 449
Comhem	76 390	72 349
HSB Stockholm	66 922	0
Fastighetsförsäkring	108 272	103 188
T & T Förvaltning	182 309	175 670
Upplupna intäkter medlemmar el Home Solutions	259 977	266 047
Upplupna intäkter panter och överlåtelser	13 268	22 048
	747 587	679 751

Not 12 Kassa och bank

Handelsbanken	0	650 439
Handkassa	10 142	18 545
	10 142	668 984

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	744 954	8 438 146	1 320 545	1 045 006	-2 908 092
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-1 258 045	-1 650 047	2 908 092
Försäljning lägenheter	325	259 675	0	0	0
Årets resultat					-1 288 697
Belopp vid årets slut	745 279	8 697 821	62 500	-605 041	-1 288 697

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	233993	4,23%	2012-03-01	24 000 000	0
Stadshypotek	364795	2,38%	2012-09-01	5 500 000	0
Stadshypotek	370975	3,25%	2014-09-01	4 019 800	0
Stadshypotek	398054	3,44%	2013-12-01	5 537 365	57 231
Stadshypotek	428569	3,01%	2012-03-01	794 296	0
Stadshypotek	459693	3,30%	2012-06-30	4 311 612	0
Stadshypotek	460162	4,03%	2015-06-30	2 784 365	0
Stadshypotek	460164	4,03%	2015-06-30	2 715 635	0
Stadshypotek	497142	3,58%	2013-12-01	2 000 000	0
				51 663 073	57 231

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 51 605 842

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 51 376 918

Not 15 Checkräkningskredit

Checkräkningskredit (beviljad kredit 3 mkr.)	1 233 632	0
	1 233 632	0

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Depositioner (nycklar och fjärrkontroll till garageport)	37 200	36 000
Deposition Ad Performance AB	92 232	0
Momsskuld	42 847	49 673
	172 279	85 673


MN


**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**


Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	142 835	78 934
Förutbetalda hyror och avgifter	1 503 909	1 318 638
HSB Stockholm	9 000	20 836
Upplupen fjärrvärme	318 752	452 197
Upplupen elkostnad	131 662	230 059
Upplupen arbetsgivareavgift	78 045	77 859
Upplupen revisionskostnad	23 000	24 000
Upplupna arvoden förtroendevalda	248 000	247 800
SITA Sverige AB	0	3 576
Juristinkasso	2 129	0
Övriga Köpta Tjänster	0	18 406
Upplupna kostnader snöskottning	0	112 269
T & T Förvaltning	56 345	108 761
J A Eriksson	0	2 995
MF Rör AB	2 016	0
Hissen Elektronmekanisk Verkstad	0	2 786
Pele Security	16 118	0
Sign Consult Swden AB	0	1 375
Stockholm Vatten	33 354	31 493
Axeta AB	0	589 488
Puts & Plattsättnings AB	0	433 744
Struktursanering Sverige AB	26 517	0
FWD	1 500	0
	2 593 182	3 755 216

Stockholm, den 2012-03-21


 Anna Bergström




 Elisabeth Almgren

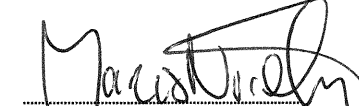

 Gabriella Eriksson


 Lars-Åke Weman


 Mathias Dackheden


 Mats Sandstedt


 Ylva Novak
Vår revisionsberättelse har 2012-03-27 lämnats beträffande denna årsredovisning

 Av föreningen vald revisor


 Marcus Noreby
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Organisationsnummer 702000-6909

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

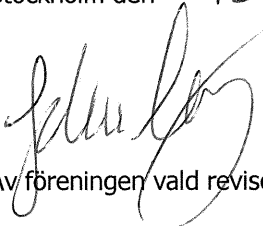
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

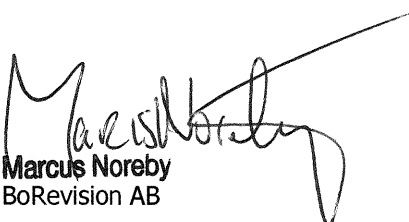
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar (behandlar), vinsten (förlusten) enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27/3 - 2012

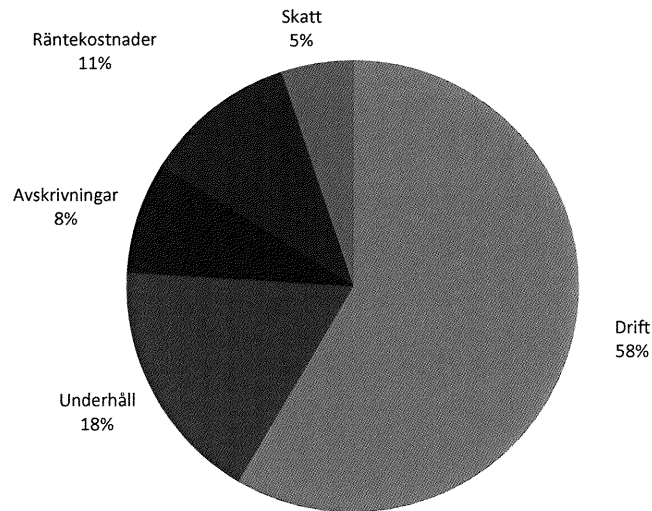

Av föreningen vald revisor


Marcus Noreby
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

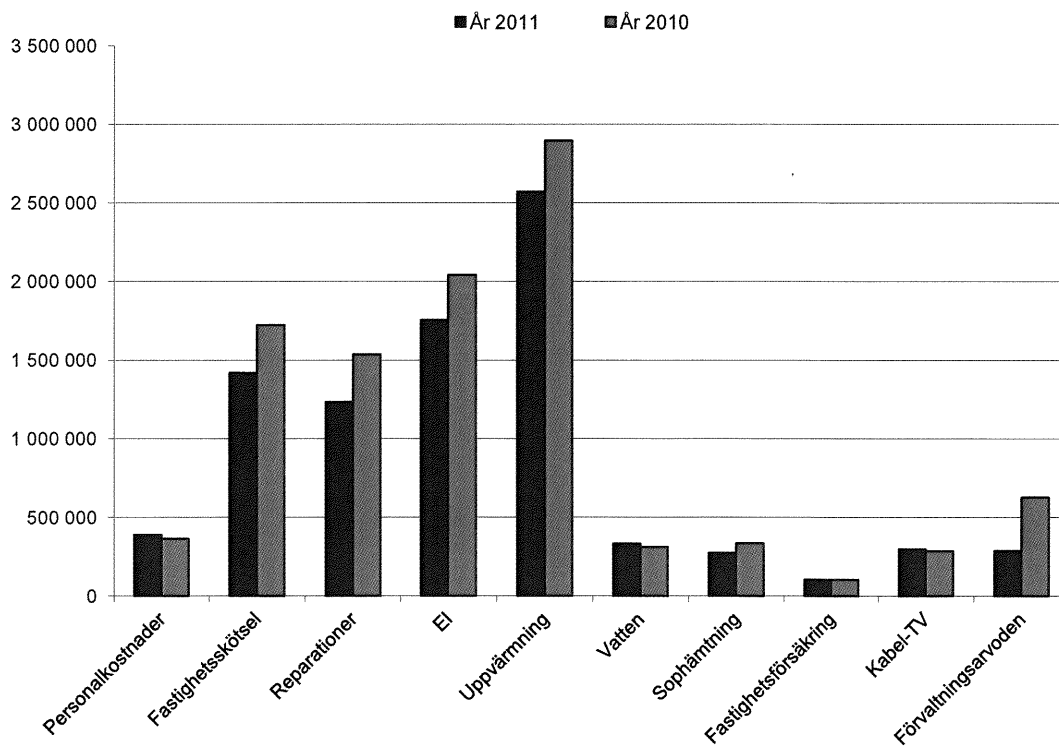


HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



18. Behandling och beslut om inkommen motion

Motion 1

Namn = Mats Ericsson

Lägenhet = 454

Motion = Bokning av tvättstugor. Bakgrund: Det är otroligt svårt att planera när man skall tvätta pga att så många markeringar sitter kvar i tavlan. Om man chansar så finns oftast lediga tider som man kan ta efter "time-out" vilket tyder på att många bokar men inte nyttjar sina bokningar.

Förslag: Tag bort befintligt system och ersätt med bokning på webben samt en "ruggad" terminal i tvättstugan. I bokningssystemet kan varje stuga beskrivas samt att det inte går att boka ny tid förrän man förbrukat den lagda bokningen. Detta tar ju inte bort möjligheten att boka utan att använda tiden men man måste iaf göra en aktiv handling.



Fullmakt

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem. Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)