

Stämmohandlingar HSB:s Brf Färjan

Den 22 april 2010, kl 19.00

Färjans föreningslokal, Svarvargatan 4



Dagordning stämma 2010
Verksamhetsberättelse 2009
Årsbokslut 2009
Revisionsberättelse
Ombudsfullmakt

Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Medlemmarna i HSB:s bostadsrättsförening Färjan i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 22 april 2010 kl 19.00 i Färjans föreningslokal, Svarvargatan 4.

Dagordning

1. Val av ordförande vid stämman
2. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning för 2009
8. Revisoreernas berättelse för 2009
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen för 2009
10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. Styrelsens verksamhetsplanering för 2010-2015
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen för 2009
13. Fråga om arvoden för 2010
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter för 2010
15. Val av revisor och suppleant för 2010
16. Val av valberedning
17. Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB
18. Behandling och beslut om inkomna motioner
19. Beslut om förslag från styrelsen om kameraövervakning
20. Övriga anmälda ärenden
21. Avslutning

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

2009-01-01 - 2009-12-31

Handwritten signatures and initials:
AA
CH
DME
23
2

Verksamhetsberättelse 2009

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 regi finns även 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	294	308
2 rum och kök	13	125	178
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 2009-01-01—2009-04-16 haft följande sammansättning:

	Mandattid utgår
Elisabeth Almgren, ordförande	2009
Nils Sandstedt, vice ordförande	2010
Pedro Maltez, kassör	2009
Lina Harbom Hedberg, sekreterare	2009
Lena Lindgren, ledamot, utsedd av HSB	
Marcus Widén, ledamot	2009
Emma Hilmersson, suppleant	2010
Anna Hedberg, suppleant	2010

Styrelsen har under perioden 2009-04-16—2009-12-31 haft följande sammansättning:

	Mandattid utgår
Elisabeth Almgren, ordförande	2011
Nils Sandstedt, vice ordförande	2010
Marcus Widén, kassör	2011
Ylva Novak, sekreterare	2011
Lena Lindgren, ledamot, utsedd av HSB	
Anna Hedberg, ledamot	2010
Ylva Ericsson, ledamot	2011
Rasmus Olsson, suppleant	2011
Mathias Dackheden, suppleant	2011
Anders Olsson, suppleant	2011 JS .

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Under den första perioden har firmatecknare varit Elisabeth Almgren, Nils Sandstedt, Pedro Maltez och Marcus Widén, två i förening. Under den andra perioden har firmatecknare varit Elisabeth Almgren, Nils Sandstedt, Marcus Widén och Ylva Novak, två i förening.

Revisorer

Revisor vald av föreningen har varit Max Scheffel, samt revisor hos BoRevision utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Olle Olsson (sammankallande) och Lina Harbom Hedberg.

Distriktsombud

Distriktsombud har varit de ordinarie styrelseledamöterna och suppleanter.

Utbildning

Under året har följande styrelseledamöter och suppleanter genomgått olika HSB-utbildningar;

Ledarskapskurs, del 2

Elisabeth Almgren och Nils Sandstedt

Introduktionskurs

Ylva Ericsson, Mattias Dackheden, Anders Olsson och Rasmus Olsson.

Underhållsplan

Ett viktigt led i förvaltningen av föreningen är vår underhållsplan. Underhållsplanen innehåller i detalj allt periodiskt och löpande underhåll som måste genomföras för att hålla fastigheten igång. Underhållsplanen upprättades senast 2008, men styrelsen uppdaterar denna årligen. Under 2009 har omfattande renoveringar gjorts av resterande fasadarbete mot innergården av Färjan samt fasad mot innergården i Dykaren. Därutöver har resterande fönster mot utsidan av kvarteret Färjan samt mot innergården av Dykaren renoverats. Stora delar av renoveringarna under 2008 och 2009 låg ursprungligen något längre fram i underhållsplanen. De tidigare lagda renoveringar motiveras av att de var lämpliga att göra så närliggande som möjligt. Det innebär att andra renoveringar måste ha skjutits fram i tiden.

Underhållsplanen ligger till grund för beslut vilka belopp som årligen ska avsättas till fonden för yttre underhåll. Den är därmed en av de viktigaste instrumenten styrelsen har att sätta en lämplig årsavgift och på sikt ha ordning på ekonomin.

Förvaltning

Den tekniska och ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Stockholm. Städningen har utförts av Berge Städ AB och markförvaltningen har levererats av T&T Förvaltning. Fastighetsskötare har under året varit Roger Lagerholm och Benno Wrede. Elhandelsbolag har för medlemmar och föreningen varit O2 Energi. Hämtning av återvinningsbart material har skötts av Sita AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 april. Vid stämman deltog 28 (51) medlemmar varav 28 hade rösträtt. Stämman hölls i föreningslokalen på Svarvargatan 4.

JS.

Medlemmar och lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut hade föreningen 573 (571) medlemmar. Under året har 109 (74) lägenheter bytt ägare. Alla nya medlemmar får infohäftet "Välkommen till Färjan" där matnyttig information om vår förening finns.

Tabell 2: Överlåtelse, Brf Färjan

2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
109 st	75 st	99 st	105 st	103 st	95 st	73 st	93 st

En av lägenheterna 2009 har av föreningen tvångsförsålts på grund av återkommande sena betalningar.

Medlemskap

Föreningen har ett kollektivt medlemskap i HSB Stockholm ekonomisk förening. 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. Medlemskap i HSB kan även ge vissa rabatter. Exempelvis ger vissa försäkringsbolag förhållandevis stora rabatter på privata hemförsäkringar när föreningen har ett HSB-medlemskap.

Lägenhetsregistret

Lantmäteriet upprättar ett nationellt lägenhetsregister. Syftet är dels att registrera antalet bostäder, upplåtelseform etc. Dessutom ska vi framöver vara folkbokförda på en lägenhet istället för som idag i en fastighet. Styrelsen inrapporterade lägenhetsregister för Brf Färjan i december 2009. Varje medlem har även fått information om vilket lägenhetsnummer han/hon bor på. Informationen kommer även framöver att finnas på vår hemsida.

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.

Informationskanaler

Medlemsmottagning torsdagar

Även detta år har styrelserummet 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 tvättcyklind 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.

Webben

Föreningens hemsida www.hsb.se/stockholm/farjan har som redaktör haft Vincent Jönsson. Aktuella nyheter läggs regelbundet ut på hemsidan. Från och med 2009 går felanmälan att göras på webben. Dessutom finns blankett för autogiro att ladda ner. Under året började även styrelsen att lägga ut försäljningspriser inom Brf Färjan. Via Home Solutions finns tillgänglig information av individuell elförbrukning. JS.

Kontaktlista

Styrelsen har under 2009 börjat utveckla en kontaktlist, där medlemmar via mejl blir informerade om aktuella ämnen av speciellt intresse. Anmälan till kontaktlistan görs via hemsidan alternativt mejl till styrelsen.

Avtal som har förändrats

Bredband: Det femåriga avtalet med Bredbandsbolaget har med automatik förlängts med ett år.

Kabel-Tv: Nytt avtal har tecknats med Comhem. Det nya avtalet börjar gälla den 1 april 2010.

Övriga boendetjänster

Föreningen har ett avtal om elleverans med rörlig elpris, medlemmar debiteras sedan med samtliga avgifter och skatter inkluderat. Under 2009 har möjligheterna till källsortering utökats. En mer kostnadseffektiv återvinningscentral finns nu på Färjans innergård. Ett utbyggt rum har minskat risken för att återvinningscentralen sväller över. Container för övriga grovsopor har under året beställts åtta gånger, avsikten är att framöver ha container en gång i månaden, givet att behov finns.

Medlemslokaler och gemensamma utrymmen

Övernattningslägenhet har varit populär och beläggningen har varit 237 (220) övernattningsnätter.

Föreningslokalen har under merparten av året inte gått att hyra. Den har i stället använts som omklädnings- och lunchrum för entreprenörer till fasadrenoveringen. Få uthyrningar och att föreningen i samband med renoveringar måste tillhandahålla omklädningsrum var orsakerna till detta. I början av 2010 färdigställs en andra övernattningslägenhet. Efterfrågan på den första har varit stor och styrelsen bedömer att förutsättningarna för en stor beläggning på en andra lägenhet är goda.

Grillplatsen har som vanligt använts flitigt. Tystnad ska råda från och med klockan 22.00. Fredagar och lördagar (mellan juni och augusti) har ordningsvakter från G4S ronderat innergården.

Renoveringar och förbättringar

Resterande 2/3-delar av fasaden mot innergården i kvarteret Färjan har renoverats inklusive utbyte av hängrännor. Samtliga fönster i kvarteret Färjan som vetter mot utsidan har renoverats. I kvarteret Dykaren har fasaden på innergården renoverats, samt de fönster som vetter mot innergården.

Huvudentreprenör har varit Puts och Platt AB, underleverantör för fönstermåleri har varit Målaralliansen. Upphandling och inspektion av 2008 och 2009 års fasad- och fönsterrenovering har genomförts av byggkonsult Helena Willman Arkitektur (HEWARK AB). Utöver de planerade åtgärderna har tilläggsarbeten för omkring 1 mkr gjorts. Bland annat genomfördes målning av stora delar av plåttaket som vetter mot innergården i Färjan.

Planerade händelser 2010-2015

Fasad- och fönsterrenoveringarna under 2008 och 2009 har inneburit att en tidigareläggning av tidigare underhållsplaner har gjorts. Under de närmaste fem åren bör fokus läggas på sådant som de senaste åren ha fått stå vid sidan av de stora renoveringarna. Prioriterade åtgärder är ytterligare renovering av delar av ytterfasad samt trappuppgångar i kvarteret Dykaren. I kvarteret Färjan är det renovering av trapphus som anses prioriterat. Dessutom ska vi göra en mer ingående undersökning av hur stödmurarna mot Alströmergatan och Gjutaregatan mår.

Under 2010 inleds även det stora arbetet med att omförhandla förvaltningsavtal för teknisk, administrativ och markförvaltning. Dessa avtal omfattar knappt 20 procent av våra totala driftskostnader. De är därmed väldigt viktiga för vilken nivå vår medlemsavgift kommer att ligga på de närmaste åren. Ungefär 1/3 av samtliga hyreskontrakt ska dessutom under 2010 omförhandlas. JS.

Ekonomi

Tabell 3: Nyckeltal, Brf Färjan

Antal lägenheter	2009	2008	2007	2006	2005
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	529	588	619	688	674
Driftskostnad, kr/kvm	464	454	492	495	518
varav värme, kr/kvm	139	129	127	132	143
varav gemensam el/kvm	22	25	12	15	26
Låneskuld, kr/kvm	2 698	2 536	2 596	2 667	2 783
Räntekostnader, kr/kvm	81	127	101	90	104
Ytter underhållsfond, kr/kvm	293	354	297	255	266
Hyror / nettoomsättning	0,17	0,15	0,14	0,13	0,14

Taxeringsvärde

Markvärde är 156 000 000 kr varav bostäder är 149 000 000 kr och lokaler är 7 000 000 kr. Byggnadsvärde är 129 000 000 kr varav bostäder är 115 000 000 kr och lokaler är 14 000 000 kr. Siffrorna ovan kommer ifrån 2007 års fastighetstaxering. Fastighetstaxeringen för flerbostadshus avseende 2010 är när verksamhetsberättelsen skrivs ännu inte klar.

Årsavgifterna

Avgifterna för 2009 sänktes med 10 procent. Sedan 2007 har avgifterna nominellt sänkts med 25 procent. Under de tre åren har avgiftssänkningar varit möjliga pga. olika förändrade skatteregler och omförhandlade avtal. Avgifterna har inför 2010 behållits oförändrade för att styrelsen vill avvakta på vilket sätt 2009 års renovering har påverkat balansräkningen.

Årsavgifterna 2009 är reallt (dvs om man bortser från den allmänna prisutvecklingen) desamma som år 2000.

Lån, placeringar och likvida medel

Föreningens likviditet har under hela 2009 varit god. Vi har behållit vår normala amorteringstakt. En sen tidigare överlikviditet har kunnat användas till årets stora renoveringar. Av årets renoveringar om 5,9 mkr har 4 mkr finansierats genom upptecknande av nya lån och resterande från ovan nämnda överlikviditet.

Under 2010 har våra långfristiga skulder varit fördelade på 64 procent rörligt (3-månadersränta) och resterande 36 procent bundna 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 ett intervall runt 60-40 som lämpligt. Det finns därför anledning att under 2010 öka andelen bundna lån. Vid investeringsbeslut använder styrelsen en diskonteringsränta om 5 procent.

All eventuell överlikviditet används till att göra extra amorteringar alternativt att kontant betala åtgärder som hamnar under periodiskt underhåll. J.S.

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 föreningens interna revisor med 8 procent av ett prisbasbelopp, samt valberedning med en fast summa om 3 000 kr. Utöver dessa arvoden finns personalkostnader för redaktör till Brf Färjan samt webbmaster.

För året 2009 är ett prisbasbelopp 42 800 kr.

Styrelsearvoden och personalkostnader för 2009 kommer att utgå med 170 940 kr (199 438 kr) exklusive sociala kostnader. Att beloppet blir lägre än året innan trots höjda arvoden beror på en periodiseringseffekt från tidigare år, som gav stor skillnad mellan upplupen och faktiskt utbetalda arvoden.

Förslag till disposition av årets resultat:

Följande medel står till stämmans förfogande:

Balanserat resultat:	1 657 744 kr
Årets resultat:	- <u>4 600 332 kr</u>
Summa att disponera för stämman:	- 2 942 588 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad:	- 5 987 594 kr
Avsättning till fond för yttre underhåll:	2 000 000 kr
Överförs i ny räkning:	<u>1 045 006 kr</u>
	- 2 942 588 kr

Förtydligande av årets resultat

Vi har nu gjort ett negativt resultat två år i rad. För 2009 var det negativa resultatet förhållandevis stort, nämligen -4,6 mkr. Hur kommer det sig att vi trots detta har behållit avgifterna oförändrade? Förklaringen finns i vårt periodiska underhåll. Året underskott orsakas av de stora renoveringarna om 5,9 mkr, dvs. vårt långsiktiga underhållsansvar. Om man rensar resultatet från denna post har vi faktiskt gjort ett överskott på drygt 1,3 mkr, vilket är mer än de 800 tkr som vi budgeterat med (samma 800tkr som vi varje år sätter av till vår underhållsfond). Man skulle därför kunna säga att vårt resultat varit 500 tkr högre än vi räknat med. Dessa 500 tkr motsvarar i stort den kortsiktiga effekten av lägre räntekostnader.

Vi har med andra ord inga större problem att klara våra dagliga åtaganden. Om man ser på lite längre sikt har vi nu minskat vår underhållsfond relativt mycket. Även om detta är tidigareläggningar av planerade åtgärder finns det goda argument för att vi framöver eventuellt bör sätta av mer än de 800 tkr vi hittills satt av. JS.

HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Resultaträkning		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Nettoomsättning	Not 1	13 241 164	14 290 566
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-8 464 626	-8 215 145
Planerat underhåll		-5 987 594	-3 608 726
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift		-825 863	-798 000
Avskrivningar	Not 3	-1 115 963	-1 106 108
Summa fastighetskostnader		<u>-16 394 047</u>	<u>-13 727 979</u>
Rörelseresultat		-3 152 882	562 587
Finansiella poster			
Räntetäkter och liknande resultatposter	Not 4	16 024	81 916
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 460 364	-2 305 873
Summa finansiella poster		<u>-1 444 340</u>	<u>-2 223 957</u>
Resultat efter finansiella kostnader		-4 597 222	-1 661 370
Inkomstskatt		-3 110	-22 896
Årets resultat		-4 600 332	-1 684 266

J.S.

EH
 RA
 MN
 EH
 P
 K
 K

HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Balansräkning		2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	60 410 226	61 526 189
Mark och markanläggningar	Not 7	676 195	676 195
		<u>61 086 421</u>	<u>62 202 384</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>61 086 921</u>	<u>62 202 884</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		54 443	28 302
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 056 927	2 616 431
Övriga fordringar	Not 9	15 698	26 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	725 955	768 915
		<u>2 853 023</u>	<u>3 439 718</u>
Kassa och bank	Not 11	12 762	25 081
Summa omsättningstillgångar		<u>2 865 785</u>	<u>3 464 799</u>
Summa tillgångar		<u>63 952 706</u>	<u>65 667 683</u>

d.s.

EH

AA

MV/ETH
R
12

HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**Balansräkning** **2009-12-31** **2008-12-31****Eget kapital och skulder**

Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		744 954	744 954
Upplåtelseavgifter		8 438 146	8 438 146
Underhållsfond		5 308 139	6 416 865
		<u>14 491 239</u>	<u>15 599 965</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 657 744	2 233 284
Årets resultat		-4 600 332	-1 684 266
		<u>-2 942 588</u>	<u>549 018</u>
Summa eget kapital		<u>11 548 651</u>	<u>16 148 983</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	45 779 989	45 872 599
Checkräkningskredit	Not 14	3 000 431	0
Leverantörsskulder		799 522	755 425
Skatteskulder		55 908	63 081
Övriga skulder	Not 15	551 030	81 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 217 175	2 745 835
Summa skulder		<u>52 404 055</u>	<u>49 518 700</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>63 952 706</u>	<u>65 667 683</u>

Poster inom linjen**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	63 081 700	65 081 700
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	75 256 100	75 256 100

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

J.S.

EAT

QA
MVK
EAT
J.L.
M.K.

HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Kassaflödesanalys	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-4 597 222	-1 661 370
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 115 963	1 106 108
Inkomstskatt	-3 110	-22 896
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-3 484 369</u>	<u>-578 158</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	27 191	827 923
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>2 977 965</u>	<u>386 727</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	-479 213	636 492
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-92 610</u>	<u>-1 076 304</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-92 610	-1 076 304
Årets kassaflöde	-571 823	-439 812
Likvida medel vid årets början	2 641 512	3 081 324
Likvida medel vid årets slut	2 069 689	2 641 512

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

J.S.

EH

AA

Mik
Erik
E

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.

Takreoveringen skrivs av efter en 20-årig annuitetsplan, 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. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	170 940	199 438
Sociala kostnader	49 622	63 119
	<u>220 562</u>	<u>262 557</u>
Revisorer		
Föreningsvald	3 500	3 224
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	10 200	5 000
Sociala kostnader	3 205	1 621
	<u>13 405</u>	<u>6 621</u>
Totalt	<u>237 467</u>	<u>272 402</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

J.S.

ETA

RA
Mw
ETA
P

HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Noter	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 570 276	10 633 084
Hyror	2 273 226	2 181 132
El, enhetsmätning	1 149 086	1 177 698
Övriga intäkter	350 326	376 451
Bruttoomsättning	<u>13 342 913</u>	<u>14 368 365</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-101 580	-77 705
Hyresförluster	-169	-94
	13 241 164	14 290 566
Not 2 Drift		
Personalkostnader	238 180	273 758
Fastighetsskötsel och lokavård	1 246 885	1 391 840
Reparationer	625 588	530 550
El	1 554 890	1 622 244
Uppvärmning	2 518 971	2 334 321
Vatten	319 051	330 765
Sophämtning	492 210	428 265
Fastighetsförsäkring	102 262	99 429
Kabel-TV	290 560	286 504
Övriga avgifter	7 975	6 865
Förvaltningsarvoden	540 172	526 137
Övriga driftskostnader	527 883	384 467
	8 464 626	8 215 145
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	747 133	747 133
Om- och tillbyggnad	368 830	358 975
	1 115 963	1 106 108
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	9 044	53 682
Ränteintäkter skattekonto	4 199	143
Specialinlåning	0	23 563
Övriga ränteintäkter	2 781	4 528
	16 024	81 916
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 432 988	2 305 873
Övriga räntekostnader	27 376	0
	1 460 364	2 305 873

J.S.

Eti

HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Noter	2009-12-31	2008-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	80 623 695	80 623 695
Årets investeringar	1	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 623 695	80 623 695
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 097 506	-17 991 398
Årets avskrivningar	-1 115 963	-1 106 108
Utgående avskrivningar	-20 213 469	-19 097 506
Bokfört värde	60 410 226	61 526 189
Taxeringsvärde		
Byggnader	129 000 000	129 000 000
Mark	156 000 000	156 000 000
	285 000 000	285 000 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	676 195	676 195
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	676 195	676 195
Bokfört värde	676 195	676 195
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 198	570
Fordran Skattemyndigheten	0	960
Redovisning Handkassa	0	24 540
Fordran medlem	11 500	0
	15 698	26 070
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Home Solutions	40 449	25 138
Comhem	65 864	73 783
HSB Stockholm	277 674	269 032
Stockholm Vatten	0	29 591
T & T Förvaltning	29 599	0
Upplupna intäkter medlemmar el Home Solutions	279 881	347 661
Upplupna intäkter panter och överlåtelse	32 488	23 710
	725 955	768 915
Not 11 Kassa och bank		
Handelsbanken	0	25 081
Handkassa	12 762	0
	12 762	25 081

J.S.





HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**Noter** **2009-12-31** **2008-12-31****Not 12 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	744 954	8 438 146	6 416 865	2 233 284	-1 684 266
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-1 108 726	-575 540	1 684 266
Årets resultat					-4 600 332
Belopp vid årets slut	744 954	8 438 146	5 308 139	1 657 744	-4 600 332

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	116122	1.04%	2010-03-02	817 416	18 463
Stadshypotek	153071	5.38%	2010-09-01	5 500 000	0
Stadshypotek	233993	1.33%	2010-03-01	24 000 000	0
Stadshypotek	244706	1.34%	2010-03-29	4 311 612	0
Stadshypotek	57406	4.93%	2011-06-30	2 715 635	0
Stadshypotek	57409	4.93%	2011-06-30	2 784 365	0
Stadshypotek	97367	4.81%	2010-12-01	5 650 961	57 664
				45 779 989	76 127
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					45 703 862
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					45 399 354

Not 14 Checkräkningskredit

Checkräkningskredit (beviljad kredit upp 5 000 000 kronor)	3 000 431	
	3 000 431	0

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Skuld till skattemyndigheten	502 800	0
Depositioner (nycklar och fjärrkontroll till garageport)	34 800	34 800
Momsskuld	13 190	46 960
Personalens källskatt	240	0
	551 030	81 760

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	75 757	259 909
Förutbetalda hyror och avgifter	1 181 068	1 251 112
HSB Stockholm	29 333	42 191
Upplupen fjärrvärme	341 147	306 041
Upplupen elkostnad	152 000	412 476
Upplupen arbetsgivareavgift	69 524	66 072
Upplupen revisionskostnad	26 000	23 000
Upplupna arvoden förtroendevalda	220 500	203 000
SITA Sverige AB	6 762	12 098
Bostadsinkasso	3 219	0
Gärdets Bygg AB	0	74 162
Upplupna kostnader snöskottning	0	30 000
T & T Förvaltning	55 330	14 078
Talluddens Sjöökrog	0	6 238
Hewark AB	6 287	17 567
Målerikonsult Ovebring AB	0	7 397
Backlunds Fastighetsservice AB	18 924	18 951
Securitas Sverige AB	0	1 543
Stockholm Vatten	31 324	0
	2 217 175	2 745 835

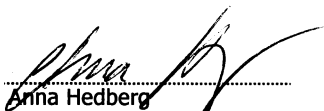
EH
 JS.
 AH
 AA
 Hic

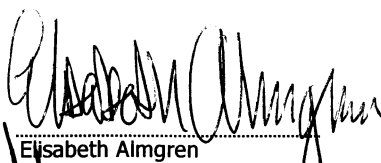
HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

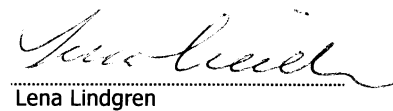
Noter


2009-12-31 2008-12-31

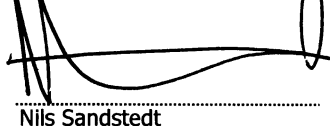
Stockholm, den 23 mars 2010


Anna Hedberg

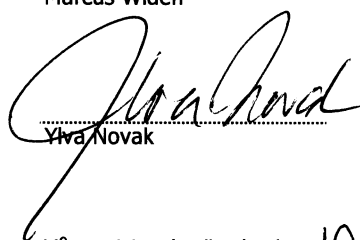

Elisabeth Almgren


Lena Lindgren


Marcus Widén

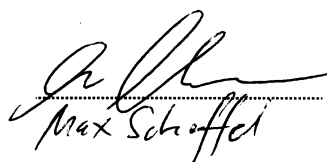

Nils Sandstedt


Ylva Ericsson

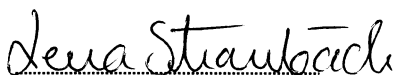

Ylva Novak


Emma Hilmersson

Vår revisionsberättelse har 10.04.07 lämnats beträffande denna årsredovisning


Max Schöffel

Av föreningen vald revisor


Lena Strömbäck

Lena Strömbäck
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Organisationsnummer 702000-6909

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm för räkenskapsåret 2009.01.01 - 2009.12.31

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen 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 en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den

7/4/10

Av föreningen, vald revisor


Max Scheffel



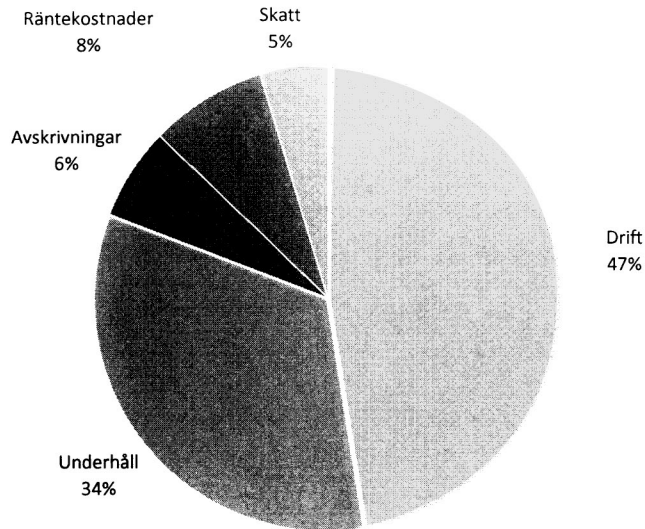
Lena Strömbäck
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

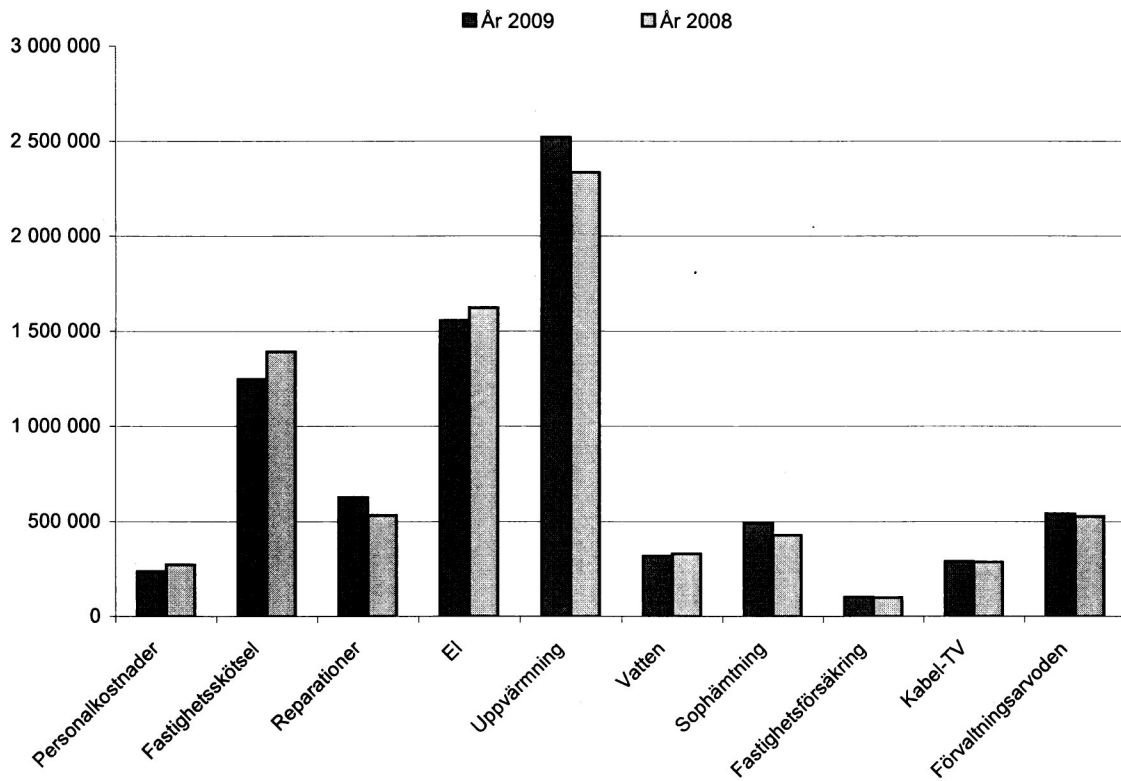
EA
AA
OH
WZ
h

HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Handwritten signatures and initials:
 M...
 J...
 K...
 Q...

18. Behandling och beslut om inkomna motioner

Motion 1

Namn = Vincent Jönsson

Lägenhet = 92

Motion = Även om det denna vinter föll mer snö än vanligt tror jag knappast detta är unikt - det kommer ske igen. Att behöva vänta på snöröjarna hinner ta sig hit går väl an om det inte är längre väntan än någon dag, men det är det så att det blir halt lagom till helgen så är det inte frågan om någon kortare tid. Vill det sig illa kan det dröja avsevärt mer tid än så. Nog vore det bra om det i Färjan fanns skyfflar och sand som vi som bor här själva kunde "ta hand om" det mest akuta. Alltså: köp in X antal snöskyfflar och sand så att vi som bor här kan göra något åt det mest akuta.

Styrelsen yrkar avslag på motion 1 med motiveringen att det redan finns sandlådor på innegården. Samtliga boende har tillgång till dessa och det är fritt fram (och rekommenderat) att strö grus när så behövs. Vad gäller snöskyfflar behövs dessa enbart användas ytterst sällan och enbart på ett få antal meter, varför det inte motiverar ett större inköp. OM behov finns kan boende kontakta styrelsen direkt för privat lån.

Motion 2

Namn = Vincent Jönsson

Lägenhet = 92

Det är hög tid för föreningen att än en gång ta tag i det där med fastighetens energiförsörjning.

Energi blir inte, kommer inte hända typ, billigare. Det kommer en dag då bensen inte kostar 13 - 14 - 15 kronor utan 20 - 25 - 30. Energi blir inte billigare.

Två spår:

1. Bergvärme - Det finns ett antal föreningar runt i staden som installerat detta. Är det dags för oss nu?
2. Delägarskap i ett vindkraftverk. Sist frågan var uppe bordlades den, mig veterligen har inte skälen till detta uppskov klarats ut. Bara förra året läste jag i HSB-bladet om just detta, eget kraftverk alltså. Är det kanske läge att göra detta, och sedan än en gång presentera ett förslag?

Styrelsen yrkar avslag av motion 2 i båda delar.

Vad gäller del 1 så anser styrelsen att det ingår i den vanliga förvaltningen att undersöka nya möjligheter för olika förvaltningsområden. Undersökning av bergvärme finns i styrelsens plan, men har varit ett sidoprojekt och därmed prioriterats ned då styrelsens arbetsbörda har varit alltför hög under 2009.

Vad gäller del 2 så drog styrelsen innan årsstämman 2008 tillbaka förslaget om köp av andelar i vindkraftverk. I den efterföljande diskussionen framgick tydligt att närvarande stämman ansåg att detta var ett alltför riskfyllt projekt och att föreningen inte skulle spela med medlemmarnas pengar. Styrelsen har därefter inte gjort någon vidare utredning.

19. Behandling om förslag från styrelsen om kameraövervakning

Proposition 1

Proposition till Stämman 2010 i Brf. Färjan avseende uppsättning av övervakningskamera.

Problembeskrivning:

Under 2009 ändrades rutinerna för hanteringen av grovsopor från ett permanent grovsoprum till att grovsopor kunde kastas i container som finns på plats ca. 1 gång per månad. Anledningen till denna förändring var att sänka kostnaderna för hantering av grovsopor. Sedan denna förändring har det varit ett stort problem att sopor som inte får kastas i återvinningscentralen ändå lämnas där. Detta medför en extra kostnad för föreningen, ett irritationsmoment för övriga boende och är ur miljösynpunkt dåligt.

Förslag på lösning:

Styrelsen yrkar stämman godkänna att Styrelsen, om problemen fortsätter, har rätt att sätta upp en övervakningskamera i återvinningscentralen. Det av kameran inspelade materialet kommer bara att användas för att följa upp felaktig hantering av grovsopor och kommer enbart att sparas under en kortare tid.

Det finns ett prejudicerande fall (566-2007) då Datainspektionen godkänt detta med motiveringen att övervakning är tillåtet eftersom allmänheten inte har tillträde till det övervakade området.

/ Styrelsen, Brf Färjan

19. Behandling om förslag från styrelsen om kameraövervakning

Proposition 2

Proposition till Stämman 2010 i Brf. Färjan avseende uppsättning av övervakningskamera.

Problembeskrivning:

Under 2009 har det liksom övriga år varit ett problem med att vissa medlemmar ställer grovsopor upp på vindarna. Detta medför en extra kostnad för föreningen i samband med städning, ett irritationsmoment för övriga boende och är ur brandsäkerhet mycket dåligt. Under vinterhalvåret har det även förekommit flertalet inbrott på vindarna.

Förslag på lösning:

Styrelsen yrkar stämman godkänna att Styrelsen, om problemen fortsätter, har rätt att sätta upp övervakningskameror på vindarna. Det av kamerorna inspelade materialet kommer bara att användas för att följa upp eventuella stölder/felhantering av grovsopor och kommer enbart att sparas under en kortare tid.

Det finns ett prejudicerande fall (566-2007) då Datainspektionen godkänt detta med motiveringen att övervakning är tillåtet eftersom allmänheten inte har tillträde till det övervakade området.

/Styrelsen, Brf Färjan



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)

