

Stämmohandlingar HSB:s Brf Färjan

Den 24 april 2013, kl 19.00

Färjans föreningslokal, Svarvargatan 4



***Dagordning stämma 2013
Verksamhetsberättelse 2012
Årsbokslut 2012
Revisionsberättelse
Ombudsfullmakt***

Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Medlemmarna i HSB:s bostadsrättsförening Färjan i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 24 april 2013 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 2012
9. Revisorernas berättelse för 2012
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen för 2012
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen för 2012
13. Fråga om arvoden för 2012
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter för 2013
15. Val av revisor och suppleant för 2013
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

2012-01-01 - 2012-12-31

A handwritten signature in black ink is located to the right of the date range.

Förvaltningsberättelse 2012

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 19 garageplatser (Dykaren 29), 16 garageboxar (Färjan 11), 9 MC-platser (Dykaren 29) samt 25 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	15 746	18 108
Lokaler (kvm)			1 527
Genomsnittlig bostadsyta	36	37	37

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

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under perioden 2012-01-01 – 2012-04-24 haft följande sammansättning:

	Mandattid utgår
Elisabeth Almgren, ordförande	2013
Nils Sandstedt, vice ordförande	2012
Ylva Novak, sekreterare	2013
Anna Bergström, kassör	2012
Mathias Dackheden, ledamot	2013
Lars-Åke Weman, ledamot	2012
Gabriella Eriksson, ledamot, utsedd av HSB	
Alexander Falck, suppl.	2013
Erik Mäkelä, suppl.	2013
Minela Hadziomerovic, suppl.	2013

Styrelsen har under perioden 2012-04-25 – 2012-12-31 haft följande sammansättning:

	Mandattid utgår
Elisabeth Almgren, ordförande	2013
Nils Sandstedt, vice ordförande	2014
Anna Bergström, kassör	2014
Anders Dahlberg, sekreterare	2014



Lars-Åke Weman, ledamot	2014
Gabriella Eriksson, ledamot utsedd av HSB	
Alexander Falck, ledamot	2013
Minela Hadziomerovic, ledamot	2013 (avgått under året)
Joanna Forslund, suppleant	2014
Susanna Segelberg, suppleant	2014
Carl-Johan Bäckström, suppleant	2014
Kirstina Persson, suppleant	2014

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Elisabeth Almgren, Nils Sandstedt, Anna Bergström och Anders Dahlberg, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit utsedd revisor vid BoRevision. Internrevisor vald av föreningen har varit Johanna Nordberg.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Stina Sievert (sammankallande) och Mathias Dackheden.

Distriktsombud

Distriktsombud har varit de ordinarie styrelseledamöterna och suppleanter.

Utbildning

Under året har Carl-Johan Bäckström, Joanna Forslund, Anders Dahlberg och Susanna Segelberg gått HSB:s Introduktionskurs för styrelseledamöter. Elisabeth Almgren, Nils Sandstedt och Kirstina Persson har gått HSB:s kurs i bostadsjuridik.

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. Den uppdateras årligen av styrelsen. Under 2012 gjordes underhållsplanen om i sin helhet för att bli ett bättre arbetsverktyg.

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 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 25 april. Vid stämman deltog 39 (41) medlemmar varav 30 röstberättigade. Stämman hölls i föreningslokalen på Svarvargatan 4.

Medlemmar och lägenhetsöverlåtelser

Vid årets slut hade föreningen 590 (587) medlemmar. Under året har 78 (84) lägenheter överlåtit, varav 6 genom gåva. Alla nya medlemmar får infohäftet "Välkommen till Färjan" där nödvändig information om vår förening finns.

Tabell 2: Överlåtelser, Brf Färjan

2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
78 st	84 st	88 st	109 st	75 st	99 st	105 st	103 st	95 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 tvättcylinder 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.

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 blanketter för autogiro, andrahandsuthyrning och ansökan för ändring i lägenhet 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: levereras av Bredbandsbolaget.

Kabel-tv: levereras av ComHem.

Teknisk förvaltning: Teknisk förvaltare under 2012 har varit T&T Förvaltning.

Hysesavtalen 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

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

Underhåll, renoveringar och förbättringar under året

Ett nytt låssystem med tags har börjat tas i bruk.

Omfattande garantiarbete på fönster har genomförts.

OVK har påbörjats i fastigheten.

Källarna i H har utrymms på grund av vattenskada, arbete har påbörjats för att göra om utrymmet till uthyrningslokaler.

Garaget har byggts om för att ge ytterligare två platser.

Framtagande av åtgärdsplan för stödmurarna på Färjan.

Färdigställande av ytterligare lokal till uthyrning i Dykaren.

Badrumsblandare är bytta i samtliga badrum.

Löpande underhåll under året

Ett antal komplexa vattenskador har stått för stora delar av det löpande underhållet.

Omfattande maskinbyte har genomförts i tvättstugan.



Planerade händelser 2013-2016

Planerade händelser följer liggande underhållsplan. Prioriterade åtgärder för nästkommande år är:
Upphandling av ommålning av trapphus och entréer.
Åtgärd av stödmurarna mot Alströmergatan och Gjutargatan ska påbörjas.

Ekonomi

Tabell 3: Nyckeltal, Brf Färjan

Antal lägenheter	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	555	542	529	529	588
Driftskostnad, kr/kvm	568	507	599	464	454
varav värme, kr/kvm	157	142	160	139	129
varav gemensam el/kvm	34	27	41	22	25
Låneskuld, kr/kvm	2 850	2 856	2 749	2 698	2 536
Räntekostnader, kr/kvm	106	95	75	81	127
Yttre underhållsfond, kr/kvm	0,5	3	73	293	354
Hyror / nettoomsättning	0,18	0,17	0,17	0,17	0,15

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 2012 uppgår till 362 600 000 kr.

Årsavgifterna

Efter flera sänkningar av årsavgiften de senaste åren, höjdes avgiften under andra hälften av 2011 med 5%. Inga förändringar har skett under 2012 och inför 2013 har avgifterna behållits oförändrade.

Lån, placeringar och likvida medel

Belåningsgraden minskade under året. I slutet av året var våra långfristiga skulder fördelade på 56 procent rörligt (3-månadersränta) och 44 procent bundna avtal. Löptiderna på de bundna lånen är fördelade så att ungefär lika stora summor förfaller varje år. 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.

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 2012 är ett prisbasbelopp 44 000 kr.

Styrelsearvoden och personalkostnader för 2012 kommer att utgå med 260 984 kr (274 104 kr) exklusive sociala kostnader.

Förslag till disposition av årets resultat:

Följande medel står till stämmans förfogande:

Balanserat resultat:	- 1 839 626 kr
Årets resultat:	<u>133 475 kr</u>
Summa att disponera för stämman:	- 1 706 151 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad:	- 694 606 kr
Avsättning till fond för yttre underhåll:	800 000 kr
Överförs i ny räkning:	- <u>1 811 545 kr</u>
	- 1 706 151 kr

Förtydligande av årets resultat

Vi har under de senaste åren genomfört omfattande renoveringar av våra fastigheter vilket har lett till att vi tömt underhållsfonden och har ett negativt balanserat resultat. Det positiva resultatet från 2012 använder vi till att bygga på underhållsfonden inför planerade åtgärder nästkommande år.

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	15 112 882	14 378 859
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-10 290 844	-9 166 827
Planerat underhåll		-694 606	-2 754 112
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift		-840 755	-810 074
Avskrivningar	Not 3	-1 241 338	-1 248 608
Summa fastighetskostnader		-13 067 543	-13 979 621
Bruttoresultat		2 045 339	399 237
Jämförelsestörande poster	Not 4	0	-16 848
Rörelseresultat		2 045 339	382 389
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 575	7 111
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 920 439	-1 715 856
Summa finansiella poster		-1 911 864	-1 708 745
Resultat efter finansiella poster		133 475	-1 326 356
Inkomstskatt		0	37 659
Årets resultat		133 475	-1 288 697

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 7	60 511 246	61 552 983
Mark och markanläggningar	Not 8	812 886	829 972
		<u>61 324 132</u>	<u>62 382 955</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>61 324 632</u>	<u>62 383 455</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		233 605	128 579
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 383 175	737 843
Övriga fordringar	Not 10	691	4 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 013 729	747 587
		<u>2 631 200</u>	<u>1 618 432</u>
Kassa och bank	Not 12	641	10 142
Summa omsättningstillgångar		<u>2 631 840</u>	<u>1 628 574</u>
Summa tillgångar		<u>63 956 472</u>	<u>64 012 029</u>



Org Nr: 702000-6909

HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

745 279

745 279

Upplåtelseavgifter

8 697 821

8 697 821

Underhållsfond

8 388

62 500

9 451 4889 505 600*Fritt eget kapital*

Ansamlad förlust

-1 839 626

-605 041

Årets resultat

133 475

-1 288 697

-1 706 151-1 893 738

Summa eget kapital

7 745 3377 611 862**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 14

51 607 141

51 663 073

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 15

172 935

1 233 632

Leverantörsskulder

1 263 430

729 276

Skatteskulder

39 405

8 724

Övriga skulder

Not 16

304 946

172 279

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

2 823 278

2 593 182

Summa skulder

56 211 13556 400 166**Summa eget kapital och skulder****63 956 472****64 012 029****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

68 081 700

68 081 700

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

75 256 100

75 256 100

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

CW

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	133 475	-1 326 356
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 241 338	1 248 608
Inkomstskatt	0	37 659
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 374 813	-40 089
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-367 436	-141 970
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-133 100	-130 031
Kassaflöde från löpande verksamhet	874 278	-312 089
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-182 515	-3 350 468
Investeringar i markanläggningar	0	-170 863
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-182 515	-3 521 331
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-55 932	1 939 444
Inbetalda insatser	0	260 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-55 932	2 199 444
Årets kassaflöde	635 831	-1 633 976
Likvida medel vid årets början	747 985	2 381 961
Likvida medel vid årets slut	1 383 815	747 985

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

**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.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 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 räntetäckter 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 %. Från och med 1 januari 2013 är skatten 22 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	260 984	274 104
Sociala kostnader	71 254	76 853
	<u>332 238</u>	<u>350 957</u>
Revisorer		
Föreningsvald	3 424	3 392
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	10 112	20 992
Sociala kostnader	3 177	6 596
	<u>13 289</u>	<u>27 588</u>
Totalt	<u>348 951</u>	<u>381 937</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	10 054 560	9 812 160
Hyror	2 688 070	2 460 054
El, enhetsmätning	1 009 076	1 260 500
Bredband	670 084	0
Övriga intäkter	839 541	1 046 912
Bruttoomsättning	<u>15 261 331</u>	<u>14 579 626</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-148 435	-200 647
Hyresförluster	-14	-120
	15 112 882	14 378 859
Not 2 Drift		
Personalkostnader	356 101	388 118
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 456 881	1 417 938
Reparationer	1 462 134	1 231 826
El	1 629 237	1 754 708
Uppvärmning	2 849 613	2 569 399
Vatten	350 260	331 447
Sophämtning	271 668	273 916
Fastighetsförsäkring	108 272	103 188
Kabel-TV	304 524	298 996
Övriga avgifter	734 068	20 121
Förvaltningsarvoden	284 426	286 116
Övriga driftskostnader	483 661	491 054
	10 290 844	9 166 827
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	810 300	810 300
Om- och tillbyggnad	413 952	421 222
Markanläggningar	17 086	17 086
	1 241 338	1 248 608
Not 4 Jämförelsestörande poster		
Utrangering gamla fasaden	<u>0</u>	<u>16 848</u>
	0	16 848
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 879	1 456
Ränteintäkter skattekonto	268	759
Övriga ränteintäkter	6 428	4 896
	8 575	7 111
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 837 946	1 637 670
Övriga räntekostnader	82 493	78 186
	1 920 439	1 715 856

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	84 123 545	80 779 000
Avyttringar/utrangeringar	0	-22 771
Årets investeringar	182 515	3 367 316
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>84 306 060</u>	<u>84 123 545</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 570 562	-21 344 963
Årets avskrivningar	-1 224 252	-1 231 522
Avyttringar/utrangeringar	0	5 923
Utgående avskrivningar	<u>-23 794 814</u>	<u>-22 570 562</u>
Bokfört värde	60 511 246	61 552 983
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
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	170 863	0
Årets investeringar	0	170 863
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>847 058</u>	<u>847 058</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 086	0
Årets avskrivningar	-17 086	-17 086
Utgående avskrivningar	<u>-34 172</u>	<u>-17 086</u>
Bokfört värde	812 886	829 972
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	691	4 423
	<u>691</u>	<u>4 423</u>

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**

Noter		2012-12-31	2011-12-31			
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Home Solutions	45 700	40 449			
	Comhem	78 636	76 390			
	HSB Stockholm	69 418	66 922			
	Fastighetsförsäkring	113 769	108 272			
	Bredband	178 999				
	T & T Förvaltning	242 296	182 309			
	Upplupna intäkter medlemmar el Home Solutions	250 532	259 977			
	Upplupna intäkter pantar och överlåtelser	14 291	13 268			
	Upplupen vattenkostnad	20 088				
		1 013 729	747 587			
Not 12	Kassa och bank					
	Handkassa	641	10 142			
		641	10 142			
Not 13	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	745 279	8 697 821	62 500	-605 041	-1 288 697
	Resultatdisp enl. stämmobeslut			-54 112	-1 234 585	1 288 697
	Årets resultat					133 475
	Belopp vid årets slut	745 279	8 697 821	8 388	-1 839 626	133 475
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	370975	3,25%	2014-09-01	4 019 800	0
	Stadshypotek	398054	3,44%	2013-12-01	5 481 433	57 231
	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
	Stadshypotek	525538	2,74%	2013-03-04	794 296	0
	Stadshypotek	525540	2,70%	2013-02-28	24 000 000	0
	Stadshypotek	559191	2,59%	2013-01-02	4 311 612	0
	Stadshypotek	578051	3,30%	2016-09-01	5 500 000	0
					51 607 141	57 231
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					51 549 910
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					51 320 986
Not 15	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Checkräkningskredit (beviljad kredit 3 mkr.)				172 935	1 233 632
					172 935	1 233 632
Not 16	Övriga skulder					
	Depositioner (nycklar och fjärrkontroll till garageport)				26 100	37 200
	Dremstage AB deposition				70 578	0
	Deposition Ad Performance AB				92 232	92 232
	Momsskuld				116 036	42 847
					304 946	172 279



Org Nr: 702000-6909

HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	128 860	142 835
Förutbetalda hyror och avgifter	1 279 947	1 503 909
HSB Stockholm	17 031	9 000
Upplupen fjärrvärme	510 779	318 752
Upplupen elkostnad	148 534	131 662
Upplupen arbetsgivareavgift	88 920	78 045
Upplupna revisionskostnad	26 000	23 000
Upplupna arvoden förtroendevalda	283 000	248 000
Juristinkasso	0	2 129
Berge Städ	11 921	0
Upplupna kostnader snöskottning	236 270	0
T & T Förvaltning	86 869	56 345
MF Rör AB	0	2 016
Hissen Elektronmekanisk Verkstad	5 147	0
Pele Security	0	16 118
Stockholm Vatten	0	33 354
Struktursanering Sverige AB	0	26 517
FWD	0	1 500
Övriga upplupna kostnader	0	0
	2 823 278	2 593 182

Stockholm, den 2013-02-25

.....
Alexander Falck
.....
Anders Dahlberg
.....
Anna Bergström
.....
Elisabeth Almgren
.....
Gabriella Eriksson
.....
Lars-Åke Weman
.....
Nils Sandstedt

Vår revisionsberättelse har 2013 04 - 10 lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

Av föreningen vald revisor

.....**Ola Trané**BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 2012-12-31 och av dess finansiella resultat 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

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

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 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10/4 2013

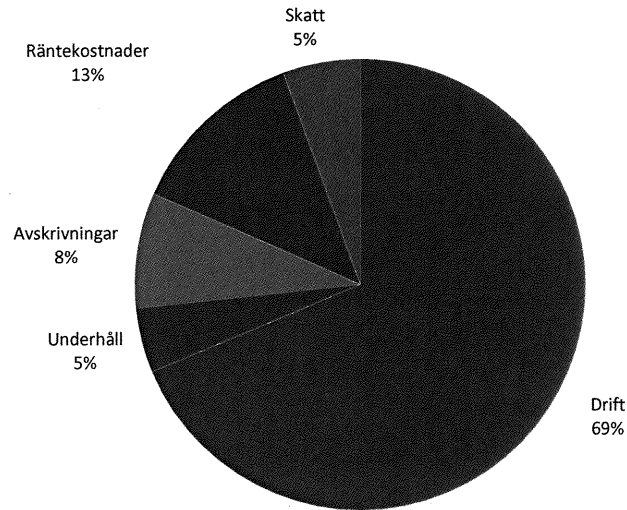

Av föreningen vald
revisor


BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

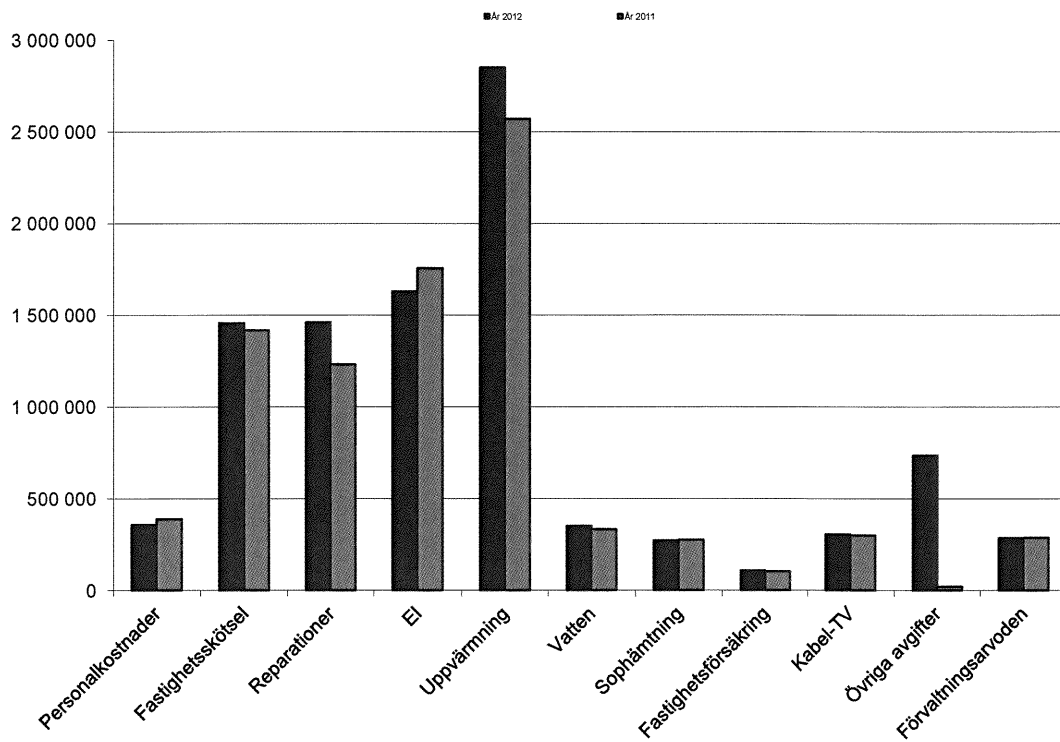


HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





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)