

# Stämmohandlingar HSB:s Brf Färjan

Den 19 april 2017, kl 19.00  
Meeting ROOM, Alströmergatan 20



---

***Dagordning stämma 2017***  
***Verksamhetsberättelse 2016***  
***Årsbokslut 2016***  
***Revisionsberättelse***  
***Ombudsfullmakt***

## Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Medlemmarna i HSB:s bostadsrättsförening Färjan i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 19 april 2017 kl. 19.00 i **Meeting ROOM**, Alströmergatan 20

### 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. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
8. Fråga om kallelse behörigen skett
9. Styrelsens årsredovisning för 2016
10. Revisorernas berättelse för 2016
11. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen för 2016
12. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen för 2016
14. Fråga om arvoden för 2017
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter för 2017
16. Val av revisor och suppleant för 2017
17. Val av valberedning
18. Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB
19. Behandling och beslut om inkomna motioner
20. Övriga anmälda ärenden
21. 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**

**Medtag legitimation**



Org Nr: 702000-6909

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Org.nr: 702000-6909

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

A handwritten signature in blue ink is located at the end of the date range.

## Förvaltningsberättelse 2016

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 fanns 2016 19 garageplatser (Dykaren 29), 16 garageboxar (Färjan 11), 9 MC-platser (Dykaren 29) samt 30 lokaler för kommersiell uthyrning. I föreningen finns flera gemensamma lokaler; 7 st tvättstugor, 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
<b>Totalt antal lägenheter</b>	<b>65</b>	<b>422</b>	<b>487</b>
Boyta (kvm)	2 352	15 746	18 108
Lokaler (kvm)			2 069
Genomsnittlig bostadsyta	36	37	37

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

### Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under perioden 2016-01-01 – 2016-04-28 haft följande sammansättning:

	Mandattid utgår
Elisabeth Almgren, ordförande	2017
Nils Sandstedt, vice ordförande	2016
Anna Bergström, kassör	2016
Lars-Åke Weman, ledamot	2016
Magnus Sallnäs, ledamot, utsedd av HSB	
Joanna Forslund, ledamot	2017
Anton Martiin, suppleant	2016

Styrelsen har under perioden 2016-04-28 – 2016-12-31 haft följande sammansättning:

	<b>Mandattid utgår</b>
Elisabeth Almgren, ordförande	2017
Nils Sandstedt, vice ordförande	2018
Lars-Åke Weman, ledamot	2018
Magnus Sallnäs, ledamot utsedd av HSB	avgått under året
Leila Alikadic, ledamot utsedd av HSB	
Joanna Forslund, ledamot	2017
Anton Martiin, ledamot	2018
Theo Bellinder, ledamot	2017
invald på extrastämman 2016-12-12	
Ulla Moberg, suppleant	2017 avgått under året

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit ledamöterna två i förening.

### **Revisorer**

Av HSB Riksförbund har extern revisor utsetts. Internrevisor vald av föreningen har varit Jessica Lindeberg. Suppleant Camilo Perez.

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Kristina Sievert, Kristin Malmberg och Camilo Perez.

### **Distriktsombud**

Distriktsombud har varit de ordinarie styrelseledamöterna och suppleanter.

### **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.

### **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. Under året byttes elhandelsbolag till fastprisavtal hos Nordic Green Energy för både medlemmar och föreningen. T&T Förvaltning bytte namn till SBC under året. Under året sades avtalen med SBC upp och i upphandlingen bestämdes att prova ny förvaltningstyp för 2017 som huvudsakligen sker i egen regi med en halvtidsanställd teknisk

förvaltare. Beslut på ev annan förvaltningsmodell tas innan 2018. Se vidare på **planerat löpande underhåll**.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april. Vid stämman deltog 49 (35) medlemmar varav 49 röstberättigade. Stämman hölls i föreningslokalen på Svarvargatan 4.

### **Medlemmar och lägenhetsöverlåtelse**

Vid årets slut hade föreningen 602 (639) medlemmar. Under året har 64 (90) lägenheter överlåtits, varav 4 genom gåva. Alla nya medlemmar får infohäftet "Välkommen till Färjan" där nödvändig information om vår förening finns.

**Tabell 2: Överlåtelse, Brf Färjan**

<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
64 st	90 st	95 st	83 st	78 st	84 st	88 st	109 st	75 st	99 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.

### **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 ett intervall om tio år.

### **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 tvättcyklind samt ställa allmänna frågor till styrelsen.

#### ***Medlemstidningen Färjanbladet***

Fyra nummer av Färjanbladet har utkommit under året. 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 är [www.hsb.se/stockholm/farjan](http://www.hsb.se/stockholm/farjan). Här läggs aktuella nyheter ut och här finns containerschemat samt blanketter för autogiro, andrahandsuthyrning och ansökan för ändring i lägenhet att ladda ner. Här hittar de boende också kontaktvägar och övrig information om gemensamma utrymmen i huset. 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 Bredbandsbolaget.

***Teknisk förvaltning:*** Teknisk förvaltare under 2016 har varit T&T Förvaltning.(SBC)

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

### **Övriga boendetjänster**

Föreningen har avtal om elleverans med fast 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*** är populära och beläggningen har varit fortsatt hög.

***Föreningslokalen*** har 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.

### **Planerat och löpande underhåll**

#### **Underhållsarbetet**

Inom ramen för ett samarbete med arbetsförmedlingen, en anställd fastighetsskötare. Detta innebär att en stor del av det löpande samt delar av det planerade underhållet utförs i egen regi med en ökad effektivisering som följd. Effekterna syns såväl i kostnader och kvalitet som i tid för genomförande. Löpande underhåll av tillsynskaraktär har under året skötts av förvaltaren T&T Förvaltning (SBC). Större planerade åtgärder genomförs till största delen av utomstående entreprenörer efter sedvanlig upphandling.

#### **Underhåll, renoveringar och förbättringar under året**

- Undercentralen är bytt helt och hållet
- Fortsatt arbete med det partiella stambytet, vid behov
- Ommålning av vindsgångar påbörjat
- Den gamla oljetankern i Dykaren har demonterats och tagits bort. Rummet har sanerats för att bereda plats för annan verksamhet

## Vindsutvecklingsprojekt

### Bygglov för fastighetsutveckling på vinden i Dykaren 29

23 april 2015 erhöll föreningen bygglovet. Under våren 2016 hölls medlemsmöten med de boende i Dykaren om detta. Sent hösten 2016 hölls ett möte med samtliga medlemmar. Dessa möten hade till syfte att informera om projektet samt inhämta synpunkter från boende. 12 december 2016 hölls en extra stämma för att inhämta beslut gällande dels att flytta förråden från vinden till källaren i Dykaren, dels att fatta beslut gällande genomförandet av byggnationen. Med beaktande av de majoritetsregler som gäller för dylika beslut, fattade stämman beslut att genomföra förändringarna. Då besluten inte var enhälliga, har föreningen ansökt hos Hyresnämnden att fastställa stämmans beslut.

### Förlikning i rättstvist rörande lokal 9488

Den rättstvist som förevarit med hyresgästen till lokalen i bottenplanet fastigheten Dykaren 29 har under 2016 lösts genom en förlikning. Tvisten uppstod som en följd av gällande detaljplan och rörde vem som skall stå risken för detaljplanens begränsningar på vilken verksamhet som kan drivas i fastighetens gatuplan.

Bedömningen vid förlikningstillfället var alltså att möjligheten till ett för föreningen positivt utslag vid ett avgörande i domstol var goda, men tiden för ett slutgiltigt avgörande i domstol bedömdes ligga ett antal år framåt i tiden. Under tiden fram till avgörande skulle Färjan, som en konsekvens av tvisten, inte komma att erhålla några hyresintäkter för den aktuella lokalen. Mot bakgrund av detta samt det faktum att risken sågs som överhängande att motparten vid förlust inte skulle ha förmåga att erlagga ansamlat hyresbelopp/skadestånd, och att denne därmed vid förlust i domstol skulle kunna komma försättas i konkurs med följden att föreningens förlust i form av uteblivna hyresintäkter skulle komma att bli betydande.

Mot bakgrund av ovanstående bedömde styrelsen att det låg i föreningens intresse att söka en förlikning med motparten. Förlikningsförhandlingar pågick under försommaren 2016 och syftande till att få hyresgästen att lämna lokalen. Den 21 juli kom föreningen och hyresgästen överens om att föreningen skulle köpa ut hyresgästen från lokalkontrakten för en summa om 300 000 kr. Föreningen bedömde mot bakgrund av vad som ovan beskrivits detta belopp som acceptabelt.

Föreningen har vid den totalrenovering av lokalen som genomförts under våren 2017 kunnat tillgodoräkna sig en stor del av de inledande renoveringsarbete som den tidigare hyresgästen genomfört, och vars värde bedöms utgöra en ansevärd del av den erlagda förlikningssumman.

## Ekonomi

Tabell 3: Nyckeltal, Brf Färjan

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Årsavgifter bostäder, kr/kvm BOA	572	572	572	564	555	542	529
Driftskostnad, kr/kvm BOA+LOA	476	489	512	496	477	454	537
varav värme, kr/kvm	155	141	132	147	141	127	143
varav gemensam el/kvm	25	35	28	26	31	24	37
Låneskuld, kr/kvm BOA	2 848	2 848	2 848	2 848	2 860	2 856	2 749
Räntekostnader, kr/kvm BOA	39	53	69	85	106	95	75



Yttre underhållsfond, kr/kvm BOA+LOA	0,4	0,7	26	6	0,4	3	65
Nettoomsättning, tkr	14 918	16 288	15 158	15 380	15 113	14 379	13 860
Hyror / nettoomsättning	0,23	0,22	0,23	0,19	0,19	0,17	0,17
Resultat efter finansiella poster, tkr	-947	460	-2 012	431	133	-1 289	-2 908
Soliditet	0,09	0,11	0,10	0,13	0,12	0,12	0,14

BOA = bostadsarea  
LOA = lokalarea

### Taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde för 2016 uppgår till 506 000 000 kr, varav markvärde 329 400 000 och byggnad 176 600 000 kr.

Markvärde 329 400 000 kr fördelas på bostäder 316 000 000 kr och lokaler 13 400 000 kr.

Byggnadsvärde 176 600 000 kr fördelas på bostäder 157 000 000 kr och lokaler 19 600 000 kr.

### Årsavgifterna

En avgiftshöjning gjordes senast i juli 2013 med 3%, därefter är avgifterna oförändrade

### Lån, placeringar och likvida medel

Belåningsgraden har inte förändrats under året. I slutet av året var våra långfristiga skulder fördelade på 37 procent rörligt (3-månadersränta) och 63 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 men har valt att öka andelen bundna lån under året med hänsyn till de extremt låga räntenivåer som har förelegat. 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 4 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. Den del av ekonomifunktionen som tidigare år skötts av styrelsens kassör har under året skötts av en extern konsult, varför årets arvode har minskats med den andel som annars skulle ha belöpt på kassören.

För året 2016 är ett prisbasbelopp 44 800 kr. Arvoden för 2016 beräknas att utgå med ca 275 000 kr (294 816 kr) exklusive sociala kostnader.

### **Förslag till disposition av årets resultat:**

*Följande medel står till stämmans förfogande:*

Balanserat resultat:	- 2 825 896 kr
Årets resultat:	<u>- 947 081 kr</u>
Summa att disponera för stämman:	- 3 772 977 kr

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

Disposition ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad:	- 2 154 826 kr
Avsättning till fond för yttre underhåll:	2 200 000 kr
Överförs i ny räkning:	<u>- 3 818 151 kr</u>
	- 3 772 977 kr

### **Förtydligande av årets resultat**

År 2016 har följt budget väl på de flesta intäkts- och kostnadsslag som hör till den löpande driften. Som nämnts ovan har året dock belastats med extraordinära kostnader och intäktsbortfall vilket drar ned det slutliga resultatet. Därutöver har det periodiska underhållet, som till största delen utgjorts av byte av undercentralen, överstigit den summa som varje år avsätts till underhållsfonden.

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	14 917 889	16 287 884
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-12 318 762	-11 702 605
Övriga externa kostnader	Not 3	-571 189	-1 029 575
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-520 139	-700 408
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 441 583	-1 441 583
Extraordinära kostnader lokal 9488	Not 5	-300 000	0
Summa rörelsekostnader		<u>-15 151 672</u>	<u>-14 874 170</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-233 783</b>	<b>1 413 714</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	7 080	2 576
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-720 378</u>	<u>-956 504</u>
Summa finansiella poster		<u>-713 298</u>	<u>-953 928</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-947 081</b>	<b>459 786</b>

/

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	<u>55 938 063</u>	<u>57 379 646</u>
		55 938 063	57 379 646
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>55 938 563</u>	<u>57 380 146</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		-227 507	408 706
Övriga fordringar	Not 10	4 423 783	2 773 533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>584 017</u>	<u>878 596</u>
		4 780 293	4 060 835
Kassa och bank	Not 12	763 009	802 369
Summa omsättningstillgångar		<u>5 543 302</u>	<u>4 863 203</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>61 481 865</b></u>	<u><b>62 243 349</b></u>

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 443 100	9 443 100
Yttre underhållsfond		6 610	13 693
		<u>9 449 710</u>	<u>9 456 793</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 825 896	-3 292 765
Årets resultat		-947 081	459 786
		<u>-3 772 977</u>	<u>-2 832 979</u>
Summa eget kapital		<u>5 676 733</u>	<u>6 623 814</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>51 510 425</u>	<u>51 579 175</u>
		51 510 425	51 579 175
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	55 000	0
Leverantörsskulder		1 529 395	997 449
Skatteskulder		138 290	16 148
Övriga skulder	Not 16	119 637	438 789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>2 452 385</u>	<u>2 587 973</u>
		4 294 706	4 040 360
Summa skulder		<u>55 805 131</u>	<u>55 619 535</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>61 481 865</b></u>	<u><b>62 243 349</b></u>

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-947 081	459 786
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 441 583	1 441 583
Kassaflöde från löpande verksamhet	494 502	1 901 369
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	936 677	-175 922
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	199 346	241 544
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 630 525	1 966 991
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-13 750	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-13 750	0
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 616 775</b>	<b>1 966 991</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 556 431</b>	<b>1 589 441</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 173 206</b>	<b>3 556 431</b>

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



## HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,57 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 3-10 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



## HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	10 353 593	10 363 360
Årsavgifter el	859 852	647 158
Hyror	3 366 081	3 618 854
Bredband	718 168	588 258
Övriga intäkter	468 557	1 158 563
Bruttoomsättning	<u>15 766 251</u>	<u>16 376 193</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-847 490	-53 141
Hyresförluster	-872	-35 168
	<b>14 917 889</b>	<b>16 287 884</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 245 423	1 388 542
Reparationer	855 797	1 150 219
El	1 410 691	1 372 714
Uppvärmning	3 125 641	2 855 362
Vatten	428 652	377 070
Sophämtning	353 243	308 933
Fastighetsförsäkring	199 799	190 285
Kabel-TV och bredband	921 142	1 046 617
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	947 516	825 341
Förvaltningsarvoden	470 705	448 241
Övriga driftkostnader	205 328	232 198
Planerat underhåll	2 154 826	1 507 083
	<b>12 318 762</b>	<b>11 702 605</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	15 165	74 969
Förbrukningsinventarier och varuinköp	99 881	45 062
Administrationskostnader	280 287	74 179
Hyresförlust lokal 9488	0	642 538
Extern revision	26 815	31 075
Konsultkostnader	86 519	99 230
Medlemsavgifter	62 521	62 521
	<b>571 189</b>	<b>1 029 575</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	276 371	294 816
Revisionsarvode	3 560	3 652
Övriga arvoden	32 160	3 552
Löner och övriga ersättningar	267 283	343 104
Sociala avgifter	173 794	200 313
Pensionskostnader och förpliktelser	15 860	10 605
Övriga personalkostnader	-248 889	-155 634
	<b>520 139</b>	<b>700 408</b>
<b>Not 5 Övriga rörelsekostnader</b>		
Extraordinära kostnader lokal 9488	<u>300 000</u>	<u>0</u>
	<b>300 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 211	489
Ränteintäkter skattekonto	462	182
Övriga ränteintäkter	5 407	1 905
	<b>7 080</b>	<b>2 576</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	706 365	940 555
Övriga räntekostnader	14 013	15 949
	<b>720 378</b>	<b>956 504</b>



**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	84 676 945	84 676 945
Ingående anskaffningsvärde mark	676 195	676 195
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>85 353 140</b>	<b>85 353 140</b>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-27 973 494	-26 531 911
Årets avskrivningar	-1 441 583	-1 441 583
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-29 415 077</b>	<b>-27 973 494</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>55 938 063</b>	<b>57 379 646</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	157 000 000	164 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	19 600 000	13 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	316 000 000	212 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	13 400 000	8 800 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>506 000 000</b>	<b>398 000 000</b>
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	13 585	12 883
Avräkningskonto HSB Stockholm	4 410 198	2 754 063
Övriga fordringar	0	6 587
	<u>4 423 783</u>	<u>2 773 533</u>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	541 933	807 584
Upplupna intäkter	42 084	71 012
	<u>584 017</u>	<u>878 596</u>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Handkassa	44 691	4 509
Handelsbanken	718 318	799 110
Övriga bankkonton	0	-1 250
	<u>763 009</u>	<u>802 369</u>

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**

Noter		2016-12-31	2015-12-31			
<b>Not 13</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
		Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	745 279	8 697 821	13 693	-3 292 765	459 786
	Resultatdisposition			-7 083	466 869	-459 786
	Årets resultat					-947 081
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>745 279</b>	<b>8 697 821</b>	<b>6 610</b>	<b>-2 825 896</b>	<b>-947 081</b>
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	753623	2,63%	2019-06-01	5 453 467	0
	Stadshypotek	774572	2,11%	2018-09-01	4 019 800	0
	Stadshypotek	852063	0,80%	2017-06-01	12 000 000	0
	Stadshypotek	852064	0,95%	2017-03-01	12 000 000	0
	Stadshypotek	852065	0,95%	2017-03-07	794 296	0
	Stadshypotek	852068	0,95%	2017-03-03	2 000 000	0
	Stadshypotek	863165	1,38%	2019-06-30	2 784 365	0
	Stadshypotek	863168	1,38%	2019-06-30	2 715 635	0
	Stadshypotek	863174	0,95%	2017-01-04	4 311 612	0
	Stadshypotek	967012	1,07%	2020-09-01	5 486 250	55 000
					<b>51 565 425</b>	<b>55 000</b>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					51 510 425
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					51 290 425
	<b>Ställda säkerheter</b>					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				<b>68 081 700</b>	<b>68 081 700</b>
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder till kreditinstitut</b>					
	Kortfristig del av långfristig skuld				55 000	0
					55 000	0
<b>Not 16</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	Depositioner				27 900	264 468
	Momsskuld				85 612	168 471
	Inre fond				780	0
	Källskatt				5 345	5 070
					<b>119 637</b>	<b>438 009</b>
<b>Not 17</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader				45 987	61 582
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 389 532	1 344 931
	Övriga upplupna kostnader				1 016 866	1 181 460
					<b>2 452 385</b>	<b>2 587 973</b>
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
<b>Not 18</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					



**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**

**Noter**

**2016-12-31**

**2015-12-31**

Stockholm, den 30/3-2017

  
Anton Martini

  
Elisabeth Almgren

  
Joanna Forslund

  
Lars Åke Wernan

  
Lejla Alkadic


  
Nils Sandstedt

  
Theo Bellinder

Vår revisionsberättelse har 31 - 3 - 2017 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor

  
Marcus Peterson  
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Färjan i Stockholm för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Färjan i Stockholm för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 31/3-2017



Marcus Petersson  
Auktoriserad revisor

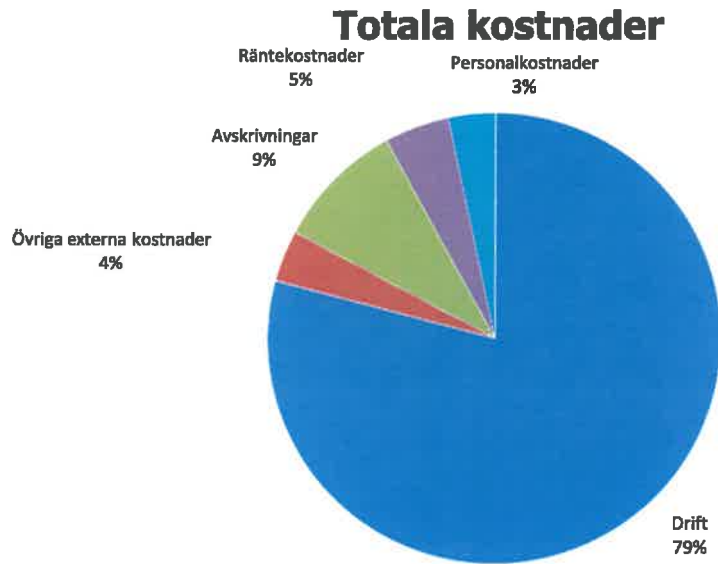
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



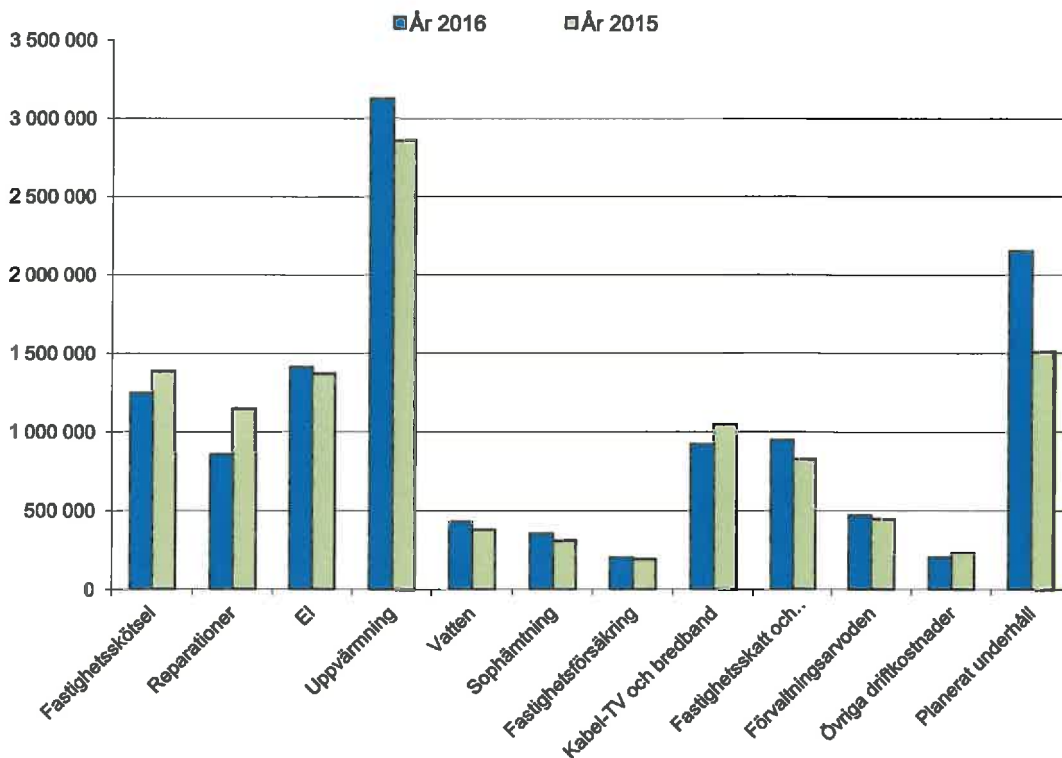
Av föreningen vald revisor



### HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm



### 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)