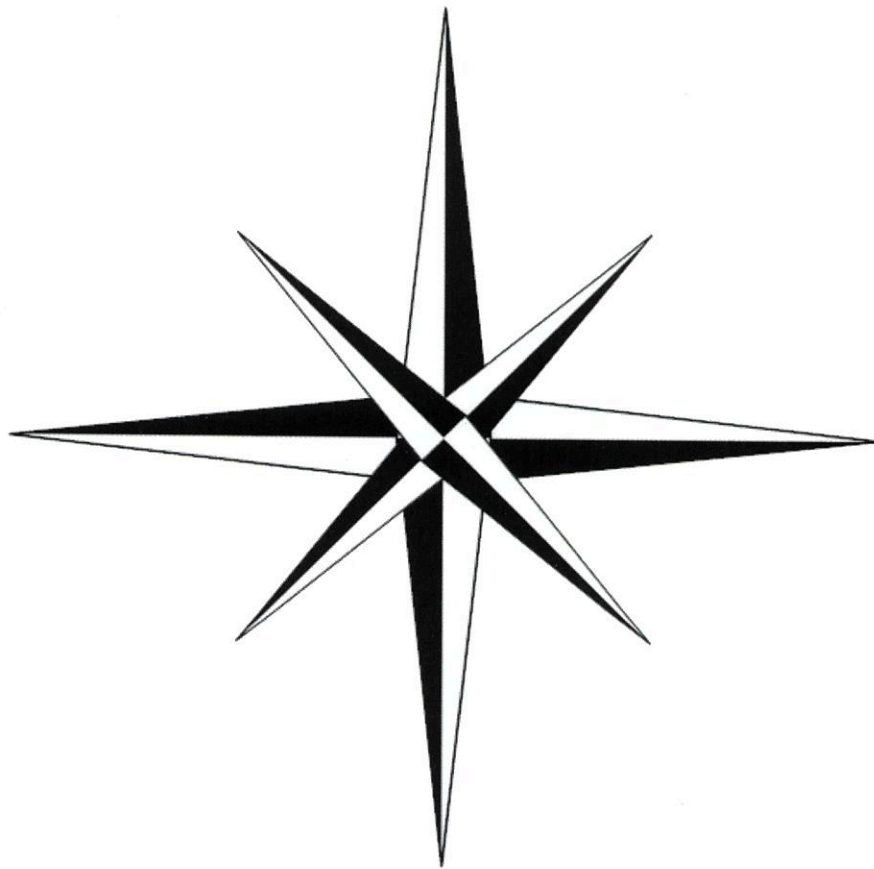




Org Nr: 702000-6909

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Org.nr: 702000-6909



får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Förvaltningsberättelse 2017

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 17 garageplatser (Dykaren 29), 14 garageboxar (Färjan 11), samt 42 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 övernattningsslägenheter.

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)			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 2017-01-01 – 2017-04-19 haft följande sammansättning:

	Mandattid utgår
Elisabeth Almgren, ordförande	2017
Nils Sandstedt, vice ordförande	2018
Lars-Åke Weman, ledamot	2018
Leila Alikadic, ledamot, utsedd av HSB	
Joanna Forslund, ledamot	2017
Anton Martiin, ledamot	2018
Theo Bellinder, ledamot	2017

Styrelsen har under perioden 2017-04-19 – 2017-12-31 haft följande sammansättning:

	Mandattid utgår
Elisabeth Almgren, ordförande	2019
Nils Sandstedt, vice ordförande	2018
Lars-Åke Weman, ledamot	Har avgått under året
Leila Alikadic, ledamot utsedd av HSB	
Joanna Forslund, ledamot	2019
Anton Martiin, ledamot	2018
Theo Bellinder, Kassör	2019
Marcus Reiner	Adjungerad

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 Malmborg och Camilo Perez.

Distriktsombud

Distriktsombud har varit de ordinarie styrelseledamöterna och suppleanter.

Utbildning

Inga utbildningar har genomförts under året.

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.

Förvaltning

Inom ramen för ett samarbete med Arbetsförmedlingen har Färjan en anställd fastighetsskötare. Då förvaltningsavtalet med SBC löpte den 31 december 2016 valde Färjan att anställa en förvaltare på halvtid. Detta innebär att Färjan under året har genomfört hela de löpande underhållet så väl som delar av de planerade i egen regi. Effekterna av förvaltningsmodellen syns i såväl kostnader och kvalitet som i tid för genomförande. En viktig effekt och ett av målen med förvaltningsmodellen (egen regi) är möjligheten till fortlöpande analys av rutiner och tidsåtgång på detaljnivå i förvaltningen. Analys syftar till att dels optimera underhållsplanen och dels att skapa ett slagkraftigt underlag vi eventuella framtida upphandlingar av en extern förvaltare och underentreprenörer i övrigt.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 april. Vid stämman deltog 43 (49) medlemmar varav 43 röstberättigade. Stämman hölls i Meeting Rooms lokaler på Alströmergatan 20.

Medlemmar och lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut hade föreningen 634 (602) medlemmar. Under året har 64 (64) lägenheter överlåtits, varav 1 genom arv och 6 genom gåva.

Tabell 2: Överlåtelse, Brf Färjan

2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
64 st	64 st	90 st	95 st	83 st	78 st	84 st	88 st	109 st	75 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 köp av ny tvättcylander 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 och grafisk design.

Hemsidan

Föreningen hemsida är 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 2017 har varit en deltidsanställd.

Hyresavtalen 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

Sedan några år har Färjan, 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 genomförs av deltidsanställd förvaltare. Större planerade åtgärder genomförs till största delen av utomstående entreprenörer efter sedvanlig upphandling.

Underhåll, renoveringar och förbättringar under året

- Fortsatt arbete med det partiella stambytet.
- Fortsatt arbete med renovering av vindsgångar i fastigheterna Färjan 10 och 11.
- Nya lägenhetsförråd har anlagts i Dykarens två källarplan.
- Den stora lokalen i Dykarens bottenplan samt en mindre på Igeldammsgatan 12 har totalrenoverats (för första gången sedan Konsums ombyggnad till snabbköp på 50-talet).
- Ett nytt förråd med hög säkerhet har uppförts på den fd. avsatsen för varmvattenberedare i undercentralen.
- Ett stort antal tvättmaskiner som nått sin tekniska livslängd har bytts motsvarande av ny modell.

Servitut nätstation på Gjutargatan

I hörnet Alströmergatan och Gjutargatan ligger, på föreningens fastighet, en nätstation. Nätstationen anlades i mitten av 80-talet av dåvarande Stockholm Energi. I samband med uppförandet ingick föreningen och Stockholm Energi ett 30-årigt hyresavtal. Hyresavtalet löpte ut under 2016. Då förhandlingarna avseende ett nytt avtal drog ut på tiden medgavs en tillfällig förlängning. Färjan bedömde den hyresnivå som motparten krävde som oskäligt låg. Då parterna inte kunde komma överens om ett nytt avtal valde motparten Ellvio AB (som övertagit Stockholm Energis verksamhet) att ansöka om så kallad ledningsrätt hos Lantmäterimyndigheten.

Mot bakgrund av den uppkomna situationen förslög Färjan att parterna skulle försöka komma överens om en engångsersättning inom ramen för ett servitut. Efter förhandling enades parterna om en engångsersättning om 850.000 kr. Vid en jämförelse med en bedömd alternativavkastning för lokalen (som får anses vara mer teoretisk då Ellvio med största sannolikhet hade erhållit ledningsrätt) samt en uppskattning av vilken engångsersättning som erhållit inom ramen för en lantmäteriförrättning bedömdes den angivna ersättningen för servitutet som fördelaktigt för Färjan.

✍

Ekonomi

Tabell 3: Nyckeltal, Brf Färjan

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Årsavgifter bostäder, kr/kvm BOA	572	572	572	572	564	555	542
Driftskostnad, kr/kvm BOA+LOA	611	476	489	512	496	477	454
varav värme, kr/kvm	143	155	141	132	147	141	127
varav gemensam el/kvm	30	25	35	28	26	31	24
Låneskuld, kr/kvm BOA	2844	2 848	2 848	2 848	2 848	2 860	2 856
Räntekostnader, kr/kvm BOA	37	39	53	69	85	106	95
Yttre underhållsfond, kr/kvm BOA+LOA	2,6	0,4	0,7	26	6	0,4	3
Nettoomsättning, tkr	17 251	14 918	16 288	15 158	15 380	15 113	14 379
Hyror / nettoomsättning	0,24	0,23	0,22	0,23	0,19	0,19	0,17
Resultat efter finansiella poster, tkr	206	-947	460	-2 012	431	133	-1 289
Soliditet	0,09	0,09	0,11	0,10	0,13	0,12	0,12

BOA = bostadsarea
LOA = lokalarea

Taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde för 2017 uppgår till 506 000 000 kr, varav markvärde 329 400 000 och byggnad 176 600 000.

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. 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 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. För året 2017 är ett prisbasbelopp 44 800 kr.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	745 279	8 697 821	6 610	-2 825 896	-947 081
Resultatdisposition			45 174	-992 254	947 081
Årets resultat					205 804
Belopp vid årets slut	745 279	8 697 821	51 784	-3 818 150	205 804

Förslag till disposition av årets resultat:

Följande medel står till stämmans förfogande:

Balanserat resultat:	- 3 818 150 kr
Årets resultat:	<u>205 804 kr</u>
Summa att disponera för stämman:	- 3 612 346 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad:	- 2 251 784 kr
Avsättning till fond för yttre underhåll:	2 200 000 kr
Överförs i ny räkning:	<u>- 3 560 562 kr</u>
	- 3 612 346 kr

Förtydligande av årets resultat

Ett positivt resultat i linje med budget för de flesta resultatposter. Föreningen har erhållit 850 tkr för servitut gällande nätstation på Gjutargatan och försäkringsersättning om 450 tkr.

Väsentliga händelser efter årets slut

Vindsutvecklingsprojektet

Vid extra stämman den 12 december 2016 beslutades dels att konvertera fastigheten Dykarens vind till lägenheter och dels, som en följd därav, att flytta vindsförråden till källarplanet. Beslut togs med vederbörlig majoritet men då det senare inte var enhälligt ansökte föreningen, i enlighet med gällande lagstiftning om att hyresnämnden skall fastställa stämmans beslut.

Under våren 2017 har, i samarbete med vindsutvecklingskonsulten Gleipnergruppen, en försäljningsprocess genomförts där ett antal anbud har granskats. Efter slutförhandling har Färjan valt att ingå avtal om försäljning av råvind med vindsutvecklaren Koltrasten AB. Avtalet är villkorat av att hyresnämnden (eller högre instans) fastställer stämmans beslut. Nettovinsten för Färjan om projektet genomförs är i nivå med den vid extrastämman 2016 redovisade, ca 10 mkr.

Under året har ett omfattande projekterings- och analysarbete med avseende på vindslägenheterna, förrådsflytten samt förhandlingarna i hyresnämnden pågått.

Då arbetsbelastning på Hyresnämnden är mycket hög samt att mängden motparter (ca 75 st.) i det aktuella målet varit mycket stort så genomfördes sammanträdet på hyresnämnden först den 23 februari

2017. Vid mötet deltog ett 20-tal motparter representerandes ca 15 lägenheter. Hyresnämndens beslut väntas komma den 23 mars. Om hyresnämnden fastställer stämmansbeslut bedöms arbetet med att konvertera vinden till lägenheter komma igång under april.

Under hösten har nya källarförråd färdigställts på Dykarens två källarplan. Dessa har vid ett medlemsmöte för boende i Dykaren förevisats de deltagande medlemmarna.



**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	17 251 176	14 917 889
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-13 878 035	-12 318 762
Övriga externa kostnader	Not 3	-105 893	-571 189
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-944 807	-520 139
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 441 583	-1 441 583
Övriga rörelsekostnader	Not 5	0	-300 000
Summa rörelsekostnader		<u>-16 370 318</u>	<u>-15 151 672</u>
Rörelseresultat		880 858	-233 783
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 6	3 521	7 080
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-678 574</u>	<u>-720 378</u>
Summa finansiella poster		<u>-675 053</u>	<u>-713 298</u>
Årets resultat		205 804	-947 081

H

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	<u>54 496 480</u>	<u>55 938 063</u>
	54 496 480	55 938 063

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>54 496 980</u>	<u>55 938 563</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	172 154	-227 507
--	---------	----------

Övriga fordringar

Not 10	5 277 090	4 423 783
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	<u>545 307</u>	<u>584 017</u>
--------	----------------	----------------

Kassa och bank

	5 994 551	4 780 293
Not 12	<u>1 453 327</u>	<u>763 009</u>

Summa omsättningstillgångar

<u>7 447 877</u>	<u>5 543 302</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>61 944 857</u>	<u>61 481 865</u>
--------------------------	--------------------------

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

9 443 100

9 443 100

Yttre underhållsfond

51 784

6 610

9 494 8849 449 710*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-3 818 150

-2 825 896

Årets resultat

205 804

-947 081

-3 612 346-3 772 977

Summa eget kapital

5 882 5385 676 733**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

51 455 42551 510 425

51 455 425

51 510 425

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

55 000

55 000

Leverantörsskulder

1 327 156

1 529 395

Skatteskulder

224 976

138 290

Övriga skulder

Not 16

183 610

119 637

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

2 816 1522 452 385

4 606 894

4 294 706

Summa skulder

56 062 31955 805 131**Summa eget kapital och skulder****61 944 857****61 481 865**

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	205 804	-947 081
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 441 583	1 441 583
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 647 387</u>	<u>494 502</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-349 102	936 677
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>312 188</u>	<u>199 346</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 610 474</u>	<u>1 630 525</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-55 000	-13 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-55 000</u>	<u>-13 750</u>
Årets kassaflöde	1 555 474	1 616 775
Likvida medel vid årets början	5 173 206	3 556 431
Likvida medel vid årets slut	6 728 680	5 173 206

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 1 315 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	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	10 360 695	10 353 593
Årsavgifter el	892 526	859 852
Hyror	4 121 191	3 537 432
Bredband	656 571	718 168
Ovriga intäkter	1 593 928	297 206
Bruttoomsättning	<u>17 624 911</u>	<u>15 766 251</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-371 162	-847 490
Hyresförluster	-2 573	-872
	<u>17 251 176</u>	<u>14 917 889</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	518 802	1 245 423
Reparationer	2 054 543	855 797
El	1 494 714	1 410 691
Uppvärmning	2 893 176	3 125 641
Vatten	465 292	428 652
Sophämtning	370 275	353 243
Fastighetsförsäkring	199 799	199 799
Kabel-TV och bredband	1 020 145	921 142
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	967 963	947 516
Förvaltningsarvoden	348 056	470 705
Övriga driftkostnader	163 423	205 328
Planerat underhåll	3 381 849	2 154 826
	<u>13 878 035</u>	<u>12 318 762</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	26 891	15 165
Hyror och arrenden	23 055	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	62 224	99 881
Administrationskostnader	-210 905	280 287
Extern revision	28 267	26 815
Konsultkostnader	105 789	86 519
Medlemsavgifter	70 571	62 521
	<u>105 893</u>	<u>571 189</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	280 000	276 371
Revisionsarvode	3 584	3 560
Övriga arvoden	15 600	32 160
Löner och övriga ersättningar	630 720	267 283
Sociala avgifter	202 570	173 794
Pensionskostnader och förpliktelser	14 263	15 860
Övriga personalkostnader	-201 930	-248 889
	<u>944 807</u>	<u>520 139</u>
Not 5 Övriga rörelsekostnader		
Extraordinära kostnader lokal 9488	<u>0</u>	<u>300 000</u>
	<u>0</u>	<u>300 000</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 659	1 211
Ränteintäkter skattekonto	0	462
Övriga ränteintäkter	1 861	5 407
	<u>3 521</u>	<u>7 080</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	671 827	706 365
Övriga räntekostnader	6 747	14 013
	<u>678 574</u>	<u>720 378</u>

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	84 676 945	84 676 945
Ingående anskaffningsvärde mark	676 195	676 195
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 353 140	85 353 140
Ingående avskrivningar	-29 415 077	-27 973 494
Årets avskrivningar	-1 441 583	-1 441 583
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 856 660	-29 415 077
Utgående redovisat värde	54 496 480	55 938 063
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	157 000 000	157 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	19 600 000	19 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	316 000 000	316 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	13 400 000	13 400 000
Summa taxeringsvärde	506 000 000	506 000 000
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 736	13 585
Avräkningskonto HSB Stockholm	5 275 354	4 410 198
	5 277 090	4 423 783
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	545 307	541 933
Upplupna intäkter	0	42 084
	545 307	584 017
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	29 580	44 691
Handelsbanken	1 423 747	718 318
	1 453 327	763 009

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm****Noter** **2017-12-31** **2016-12-31****Not 13 Förändring av eget kapital**

	Medlemsinsatser		Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Insatser	Uppl avgifter			
Belopp vid årets ingång	745 279	8 697 821	6 610	-2 825 896	-947 081
Resultatdisposition			45 174	-992 254	947 081
Årets resultat					205 804
Belopp vid årets slut	745 279	8 697 821	51 784	-3 818 150	205 804

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	24203	1,25%	2017-06-01	12 000 000	0
Stadshypotek	753623	2,63%	2019-06-01	5 453 467	0
Stadshypotek	774572	2,11%	2018-09-01	4 019 800	0
Stadshypotek	852064	0,95%	2018-02-01	12 000 000	0
Stadshypotek	852065	0,95%	2020-03-07	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%	2018-04-04	4 311 612	0
Stadshypotek	967012	1,07%	2020-09-01	5 431 250	55 000
				51 510 425	55 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 51 455 425Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 51 235 425**Ställda säkerheter**
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut **68 081 700** **68 081 700****Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 55 000
55 000**Not 16 Övriga skulder**Depositioner 65 125 27 900
Momsskuld 108 698 85 612
Inre fond 780 780
Källskatt 6 498 5 345
Övriga kortfristiga skulder 2 509 0
183 610 **119 637****Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Upplupna räntekostnader 50 128 45 987
Förutbetalda hyror och avgifter 1 374 104 1 389 532
Övriga upplupna kostnader 1 391 921 1 016 866
2 816 152 **2 452 385**

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Noter

2017-12-31

2016-12-31

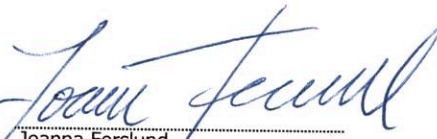
Stockholm, den 28/5-2018



Anton Martini



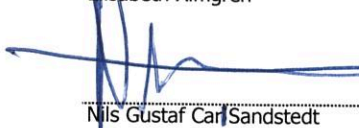
Elisabeth Almgren



Joanna Forslund



Lejla Alkadic

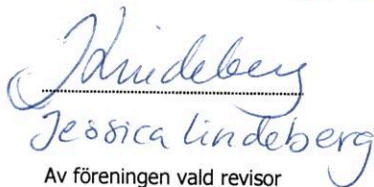


Nils Gustaf Carl Sandstedt



Theo Bellinder

Vår revisionsberättelse har 2018-05-29 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



Pontus Stormsköld

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm för räkenskapsåret 20170101 – 20171231.

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 2017 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas 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 revisorssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Övriga upplysningar

Vid avlämnandet av denna årsredovisning och revisionsberättelse saknades underskrift från styrelseledamot Lejla Alikadic.

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. Den 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm för räkenskapsåret 20170101 - 20171231 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 revisorssed i Sverige. Revisor 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 29/5 - 2018



Pontus Stormsköld

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor