

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Org.nr: 702000-6909

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Färjan i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är privatbostadsföretag, s k äkta bostadsrättsförening, och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt.

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 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	1		
4 rum och kök	2	1	1
Totalt antal lägenheter	68	422	490
Boyta (kvm)	2691	15 746	18 437
Lokaler (kvm)			2 069
Genomsnittlig bostadsyta	40	37	38

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

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under perioden 2021-01-01 – 2021-04-19 haft följande sammansättning:

	Mandattid utgår
Elisabeth Almgren, ordförande	2021
Eric Lennerth, vice ordförande	2022
Susann Myrberg, ledamot, utsedd av HSB	
Joanna Forslund, ledamot	2021
Marcus Reiner, ledamot	2021
Markus Stenudd, kassör	2021
Malin Wennberg, ledamot	2021
Linda Boholm Lundemo, ledamot	2022
Emily Ranneby, suppleant	2021
Erik Roman, suppelant	2021

Styrelsen har under perioden 2021-04-19 – 2021-09-30 haft följande sammansättning:

	Mandattid utgår
Elisabeth Almgren, ordförande	2023
Eric Lennerth, vice ordförande	2022
Susann Myrberg, ledamot, utsedd av HSB	
Joanna Forslund, ledamot	2023
Markus Stenudd, kassör	2023
Malin Wennberg, ledamot	2023
Emily Ranneby, ledamot	2023
Erik Roman, ledamot	2023
Jonna Josefsson, suppleant	2022
Sonja Björk Ebert, suppleant	2022
Joakim Tännadal, suppleant	2022

Styrelsen har under perioden 2021-10-01 – 2021-12-31 haft följande sammansättning:

	Mandattid utgår
Elisabeth Almgren, ordförande	2023
Eric Lennerth, vice ordförande	2022
Fiama Jimenez Flores, ledamot, utsedd av HSB	
Joanna Forslund, ledamot	2023
Markus Stenudd, kassör	2023
Malin Wennberg, ledamot	2023
Emily Ranneby, ledamot	2023
Erik Roman, ledamot	2023
Jonna Josefsson, suppleant	2022
Sonja Björk Ebert, suppleant	2022
Joakim Tännadal, suppleant	2022

Styrelsen har under året hållit 12 st 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 under perioden 2021-01-01–2021-04-19 och Anton Swartz och Märten Svantesson under perioden 2021-04-19–2021-12-31.

Valberedning

Valberedningen har under perioden 2021-01-01–2021-12-31 bestått av Kristin Malmborg och Kenneth Koitzsch.

Distriktsombud

Distriktsombud har varit de ordinarie styrelseledamöterna och suppleanter.

Utbildning

Deltagande av ett antal styrelsemedlemmar har under året skett i av HSB och Fastighetsägarna anordnade kurser, bl a inom juridik (HSB) och hyror/hyressättning för lokaler och hyresrätter (Fastighetsägarna).

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. Den anställdes arbetsuppgifter är fördelade till 30% inom vaktmästeri och till 70% inom fastighetskötsel. Sedan 2018 är Spetsudden AB vår förvaltare. Detta innebär att Färjan även under 2021 har genomfört hela det 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 i egen regi är möjligheten till fortlöpande analys av rutiner och tidsåtgång på detaljnivå i förvaltningen. Analysen syftar till att dels optimera underhållsplanen och dels till att skapa ett slagkraftigt underlag vid framtida upphandlingar av extern förvaltare och underentreprenörer i övrigt.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19:e april 2021 med ett särskilt poströstningsförfarande pga den då pågående Covid-19-pandemin. Vid stämman avlades 21 poströster, att jämföra med föregående års deltagande av 29 medlemmar (varav 27 röstberättigade). Stämman hölls i föreningslokalen på Svarvargatan 4.

Medlemsinformation

Vid årets slut hade föreningen 675 (675) medlemmar. Under året har 98 (90) lägenheter överlåtits, varav 1 (0) genom arv och 6 (8) genom gåva.

Tabell 2: Överlåtelser, Brf Färjan

2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
98 st	90 st	74 st	112 st	64 st	64 st	90 st	95 st	83 st	78 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

En energideklaration får aldrig vara äldre än tio år, varför en ny energideklaration upprättades under 2018. Sedan föregående energideklaration upprättades har både innehåll, beräkningsgrunder och utformning förändrats. De nya energideklarationerna (Färjan 10, Färjan 11, Dykaren 29 skiljs åt) visar energiprestanda om 157 - 160 kWh/kvm, år varav 17 kWh utgörs av elförbrukning. Likvärdiga fastigheter förbrukar 135 - 169 kWh/kvm, år.

Informationskanaler

Medlemsmottagning torsdagar

Styrelserummet hölls fram till oktober 2021 öppet varannan torsdag för att ge medlemmar möjlighet att diskutera förslag och förbättringar med styrelseledamöter. Eftersom antalet besök drastiskt minskat (t ex genom borttagandet av tvättcyklindrar för att boka tvättstuga) beslutades Styrelsen att ta bort denna mottagningstid och istället besvara frågor och förslag genom mail eller Facebook.

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. BRF Färjan finns även på Facebook.

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 Telenor

Kabel-tv: levereras av Telenor

Teknisk förvaltning: Spetsudden AB

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

Avtalet med HSB om ekonomisk förvaltning har omförhandlats under 2019.

Övriga boendetjänster

Föreningen har avtal om elleverans. 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

Övernattningsslägenheterna är populära och beläggningen har varit hög under de perioder Covid-19-pandemin varit mildare. *Föreningslokalen* har efter periodvisa nedstängningar pga Covid-19-pandemin fått en något ökad beläggning under året. *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.

Lokaler

Inga större renoveringar har gjorts av lokaler under året.

Händelser under räkenskapsåret

Underhållsarbete

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

- Upphandling av belysningsarmaturer till vindar och källare
- Installation av belysningsarmaturer till vindar och källare
- Upphandling av ljuskonsult, trapphusbelysning

- Upphandling av installation av trapphusbelysning
- Påbörjande av projekt trapphusbelysning
- Upphandling av ljuskonsult för utvändig belysning
- Upphandling av fullskaleprov, balkongrenovering
- Bygglovsansökan balkongrenovering
- Genomförande av fullskaleprov, balkongrenovering, uppgång 32 T
- Upphandling av resterande etapper, balkongrenovering
- Upphandling av prognosstyrning av värmecentral
- Uppföljning av prognosstyrning av värmecentral
- Omförhandling lokalhyresavtal
- Löpande arbete med uthyrning av kommersiella lokaler
- Utredning gällande problem med kyla i lokal 9488
- Akuta åtgärder av läckande samlingsledning, Färjan
- Slutförande av elmätarbyte
- Armaturbyte, belysning, garage A 51
- Slutförande av installation av bokningstavla i tvättstuga
- Byte låssystem i föreningslokal/styrelselokal
- Byggnation av ny pergola på grillplats
- Byggnation av uteplats, Dykaren
- Beskränning av vildvin på fasader, Färjan
- Löpande klottersanering, Färjan och Dykaren
- Installation av belysningsautomatik, källare Dykaren
- Utbyte av grindar till portal och huvudentré, Färjan
- Reparation av grindar mot Gjutargatan
- Ommålning av garageportar mot Svarvargatan
- Utbyte av golvmattor, vindar, färjan
- Fortsatt ommålning av vindsgångar, Färjan
- Utredning gällande dunkande vattenledningar, Färjan
- Utbyte av felande avstängningsventiler, Färjan och Dykaren
- Utredning och åtgärd av vattenskador, löpande
- Uppföljning av installerad effektbegränsare, undercentral
- Reparationer av asfalt, körbanor och tätskikt, Färjan och Dykaren
- Reparation av skadade trappnosar invändigt
- Komplettering av utvändiga skyltningar
- Löpande uppdatering av systematiskt brandskyddsarbete och brandskyddsutrustning
- Löpande insatser mot skadedjur, utemiljö
- Utbyte av flaggstång, innergård Färjan
- Upphandling och utförande av OVK-besiktning, Dykaren
- Demontering sopsug, cykelrum
- Byggnation av plattform för förvaring i kulvert
- Inventering av garagesändare
- Vindsröjningar, Färjan
- Uppdatering av markskötselavtal
- Utredning kring införande av bastuutrymme

Ekonomi

Lån, placeringar och likvida medel

I slutet av året var våra långfristiga skulder fördelade på ca 37 procent med obunden/kort räntebindningsperiod (3-månadersränta samt 1 år) och 63 procent bundna avtal. Styrelsens grundläggande inställning 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 ca 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 fem st prisbasbelopp att fritt fördela efter arbetsbörda under året. Två 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 2021 var ett prisbasbelopp 47 600 kr.

Taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde för 2021 uppgår till 754 600 000 kr, varav markvärde 538 000 000 kr och byggnad 216 600 000 kr.

Markvärde 538 000 000 kr fördelas på bostäder 506 000 000 kr och lokaler 32 000 000 kr.

Byggnadsvärde 216 600 000 kr fördelas på bostäder 198 000 000 kr och lokaler 18 600 000 kr.

Årsavgifterna

En avgiftshöjning gjordes i oktober 2021 med 5%, efter att avgifterna sedan i juli 2013 varit oförändrade.

Hysesintäkter kommersiella lokaler

Till följd av pandemin har ett antal av föreningens hyresgäster i kommersiella lokaler drabbats hårt även under 2021. För att underlätta för dessa hyresgäster att kunna driva sin verksamhet vidare och i förlängningen försäkra oss om fortsatt goda hyresintäkter har styrelsen därför under året beslutat om hyreslättnader och uppskov av hyror. Till viss del täcks dessa hyreslättnader upp av erhållet bidrag från Boverket, men som helhet belastar hyreslättnaderna resultatet för 2021 negativt. Föreningen erhöll 2021 ca 90 000 kr i bidrag för hyreslättnader från Boverket, medan motsvarande belopp för 2020 uppgick till ca 113 000 kr.

Ekonomiska nyckeltal

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	180	169	152	175	245
Skuldsättning, kr/kvm	1 912	1 902	1 915	1 924	2 512
Räntekänslighet, %	3%	4%	4%	4%	5%
Energikostnad, kr/kvm	200	182	192	199	191
Driftskostnad, kr/kvm*	606	565	596	537	518
Årsavgift, kr/kvm	623	594	567	562	562
Totala intäkter, kr/kvm*	806	753	773	745	796

Årsavgift anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar: Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme. Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Händelser efter årets slut

Den sedan länge planerade renoveringen av balkonger har inletts under början av 2022, vilket är ett av de större projekten på senare år i föreningen. För att ha ett bra underlag slutfördes under hösten 2021 ett antal provbalkonger med gott resultat och under början av 2022 inleddes renoveringsarbetet.

Förändring eget kapital 2021	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång:	757 054	24 080 546	2 200 000	-12 189 120	-1 660 896
Reservering till fond 2020:			3 200 000	-3 200 000	
Ianspråktagande av fond 2020:			-3 200 000	3 200 000	
Reservering till fond 2021:			3 200 000	-3 200 000	
Ianspråktagande av fond 2021:			-3 200 000	3 200 000	
Balanserat i ny räkning:				-1 660 896	1 660 896
Årets resultat					-607 032
Belopp vid årets slut:	757 054	24 080 546	2 200 000	-13 850 016	-607 032

Förslag till disposition av årets resultat (2021):	
<i>Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:</i>	
Balanserat resultat	-13 850 016
Årets resultat	-607 032
Reservering till underhållsfond	3 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-3 200 000
Summa att disponera för stämman	-14 457 048
<i>Stämman har att ta ställning till:</i>	
Balanseras i ny räkning	-14 457 048

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- & balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	17 379 534	16 629 701
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-15 139 426	-15 217 265
Övriga externa kostnader	Not 3	-368 799	-339 405
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-670 128	-907 516
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 409 562</u>	<u>-1 426 648</u>
Summa rörelsekostnader		-17 587 914	-17 890 834
Rörelseresultat		-208 380	-1 261 133
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 529	2 343
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-401 182</u>	<u>-402 106</u>
Summa finansiella poster		-398 653	-399 763
Årets resultat		-607 032	-1 660 896

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	48 775 918	50 185 480
		<u>48 775 918</u>	<u>50 185 480</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>48 776 418</u>	<u>50 185 980</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		323 263	288 471
Övriga fordringar	Not 9	3 924 967	3 141 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	802 133	807 412
		<u>5 050 363</u>	<u>4 237 639</u>
Kassa och bank	Not 11	3 219 017	3 440 054
Summa omsättningstillgångar		<u>8 269 380</u>	<u>7 677 693</u>
Summa tillgångar		<u>57 045 798</u>	<u>57 863 673</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	24 837 600	24 837 600
Yttre underhållsfond	<u>2 200 000</u>	<u>2 200 000</u>
	27 037 600	27 037 600
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-13 850 017	-12 189 121
Årets resultat	<u>-607 032</u>	<u>-1 660 896</u>
	-14 457 049	-13 850 017
Summa eget kapital	<u>12 580 551</u>	<u>13 187 583</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>10 756 747</u>	<u>18 912 012</u>
	10 756 747	18 912 012
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 27 966 688	20 081 159
Leverantörsskulder	1 073 434	1 029 751
Skatteskulder	163 450	333 963
Övriga skulder	Not 14 280 655	175 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>4 224 273</u>	<u>4 144 001</u>
	33 708 500	25 764 078
Summa skulder	<u>44 465 247</u>	<u>44 676 090</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>57 045 798</u>	<u>57 863 673</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-607 032	-1 660 896
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 409 562	1 426 648
Kassaflöde från löpande verksamhet	802 530	-234 248
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-331 895	-108 104
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	58 893	1 033 761
Kassaflöde från löpande verksamhet	529 527	691 409
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-269 736	-269 736
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-269 736	-269 736
Årets kassaflöde	259 791	421 673
Likvida medel vid årets början	6 564 688	6 143 014
Likvida medel vid årets slut	6 824 479	6 564 688

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

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.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 styrelsen.

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 1 459 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	11 498 530	10 955 108
Individuell mätning el	1 050 936	1 187 586
Hyror	4 659 027	4 435 897
Bredband	55 404	350 698
Övriga intäkter	479 704	331 501
Bruttoomsättning	<u>17 743 601</u>	<u>17 260 791</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-360 960	-628 001
Hyresförluster	-3 107	-3 089
	17 379 534	16 629 701
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 291 206	1 237 693
Reparationer	1 997 982	2 341 176
El	1 356 246	1 686 967
Uppvärmning	3 124 037	2 679 434
Vatten	620 428	598 711
Sophämtning	448 878	552 358
Fastighetsförsäkring	297 845	270 768
Kabel-TV och bredband	1 100 180	865 173
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 221 325	1 206 210
Förvaltningsarvoden	573 518	410 939
Övriga driftkostnader	261 740	198 725
Planerat underhåll	<u>2 846 042</u>	<u>3 169 113</u>
	15 139 426	15 217 265

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	23 626	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	52 016	85 271
Administrationskostnader	149 561	115 252
Extern revision	35 000	47 500
Konsultkostnader	39 648	2 457
Medlemsavgifter	68 949	88 925
	368 799	339 405
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	461 714	350 690
Revisionsarvode	3 808	3 864
Övriga arvoden	22 833	39 884
Löner och övriga ersättningar	146 193	328 863
Sociala avgifter	221 946	395 955
Pensionskostnader och förpliktelser	19 246	34 713
Övriga personalkostnader	-205 612	-246 453
	670 128	907 516
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	941	678
Övriga ränteintäkter	1 588	1 665
	2 529	2 343
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	391 435	393 834
Övriga räntekostnader	9 747	8 272
	401 182	402 106

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-35 167 660	-33 741 012
Årets avskrivningar	-1 409 562	-1 426 648
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 577 222	-35 167 660
Utgående redovisat värde	48 775 918	50 185 480
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	198 000 000	198 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	18 600 000	18 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	506 000 000	506 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	32 000 000	32 000 000
Summa taxeringsvärde	754 600 000	754 600 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	319 505	17 123
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 605 462	3 124 633
	3 924 967	3 141 756
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	802 133	807 412
	802 133	807 412
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Handkassa	10 330	6 130
Handelsbanken	3 208 687	3 433 924
	3 219 017	3 440 054

Noter		2021-12-31	2020-12-31		
Not 12	Skulder till kreditinstitut				
			Nästa års amortering		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag		
			Belopp		
Stadshypotek AB	119892	1,42%	2022-09-01	3 889 150	40 200
Stadshypotek AB	144068	1,07%	2022-03-07	2 000 000	0
Stadshypotek AB	190587	1,25%	2024-06-30	4 311 612	0
Stadshypotek AB	190588	1,20%	2023-06-30	2 715 635	0
Stadshypotek AB	190589	1,20%	2023-06-30	2 784 365	0
Stadshypotek AB	301848	1,08%	2025-09-01	5 211 250	55 000
Stadshypotek AB	395680	0,61%	2022-09-02	11 700 000	120 000
Stadshypotek AB	395711	1,04%	2026-09-01	5 317 127	54 536
Stadshypotek AB	852065	1,07%	2022-03-09	794 296	0
				38 723 435	269 736
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				37 374 755
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				10 756 747
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.				
	Ställda säkerheter				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			60 081 700	60 081 700
Not 13	Skulder till kreditinstitut				
	Kortfristig del av långfristig skuld			27 966 688	20 081 159
				27 966 688	20 081 159
Not 14	Övriga skulder				
	Depositioner			67 200	66 600
	Momsskuld			207 687	85 721
	Inre fond			2 880	2 880
	Källskatt			1 395	6 948
	Övriga kortfristiga skulder			1 493	13 055
				280 655	175 204
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupna räntekostnader			44 378	44 760
	Förutbetalda hyror och avgifter			1 773 786	1 691 901
	Övriga upplupna kostnader			2 406 109	2 407 341
				4 224 273	4 144 001

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

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Elisabeth Almgren

.....
Emily Nicole Ranneby

.....
Eric Lennerth

.....
Erik Roman

.....
Fiama Jimenez Flores

.....
Joanna Forslund

.....
Malin Vennberg

.....
Markus Stenudd

.....
Vår revisionsberättelse har

- -

.....
lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald 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 räkenskapsåret 2021.

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 2021 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.

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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anton Swartz & Märten Svantesson
Av föreningen valda revisorer

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ELISABETH ALMGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 08:28:44



MARKUS STENUDD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-25 kl. 23:27:09



ERIC LENNERTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 08:02:38



JOANNA FORSLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 07:52:06



ERIK ROMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 06:59:35



MALIN VENNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 08:50:57



EMILY NICOLE RANNEBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-25 kl. 23:53:03



FIAMA JIMENEZ FLORES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 09:16:38



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 00:17:45



MÅRTEN SVANTESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 14:30:04



ANTON SWARTZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 09:37:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 00:17:56



MÅRTEN SVANTESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 17:24:28



ANTON SWARTZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 15:37:06

