

Stämmohandlingar HSB:s Brf Färjan

Den 28 april 2016, kl 19.00

Färjans föreningslokal, Svarvargatan 4



Dagordning stämma 2016
Verksamhetsberättelse 2015
Årsbokslut 2015
Revisionsberättelse
Ombudsfullmakt

Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Medlemmarna i HSB:s bostadsrättsförening Färjan i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 28 april 2016 kl 19.00 i Färjans föreningslokal, Svarvargatan 4.

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning för 2015
9. Revisorernas berättelse för 2015
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen för 2015
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen för 2015
13. Fråga om arvoden för 2016
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter för 2016
15. Val av revisor och suppleant för 2016
16. Val av valberedning
17. Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB
18. Behandling och beslut om inkomna motioner
19. Strategi kommersiella lokaler
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

2015-01-01 - 2015-12-31

Förvaltningsberättelse 2015

HSB:s Brf Färjan i Stockholm. Organisationsnummer: 702000-6909

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Dykaren 29, Färjan 10 och Färjan 11. Fastigheterna uppfördes 1929 och 1930, med 487 bostadslägenheter. Bostadsrättsföreningen tog över ansvaret för förvaltningen den 15 maj 1930. Den ekonomiska planen upprättades 1935.

Inom föreningens finns 19 garageplatser (Dykaren 29), 16 garageboxar (Färjan 11), 9 MC-platser (Dykaren 29) samt 30 lokaler för kommersiell uthyrning. I föreningen finns flera gemensamma lokaler, 7 st tvättstugor (19 tvättmaskiner), ett stort cykelförråd och hobbyrum. För uthyrning finns dessutom en föreningslokal och två övernattningslägenheter.

Tabell 1: Bostadsbestånd, Brf Färjan

Antal lägenheter	Dykaren 29	Färjan 10/11	Brf Färjan
1 rum och kök*	52	295	347
2 rum och kök	13	126	139
3 rum och kök			
4 rum och kök		1	1
Totalt antal lägenheter	65	422	487
Boyta (kvm)	2 352	15 746	18 108
Lokaler (kvm)			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 2015-01-01 – 2015-04-27 haft följande sammansättning:

	Mandattid utgår
Elisabeth Almgren, ordförande	2015
Nils Sandstedt, vice ordförande	2016
Anders Dahlberg, sekreterare	2016
Anna Bergström, kassör	2016
Lars-Åke Weman, ledamot	2016
Magnus Sallnäs, ledamot, utsedd av HSB	
Joanna Forslund, ledamot	2015
Kirstina Persson, ledamot	2015
Camilo Perez, suppleant	2015
Emma Bengtsson, suppleant	2015
Caroline Lidman, suppleant	2015

Styrelsen har under perioden 2015-04-28 – 2015-12-31 haft följande sammansättning:

	Mandattid utgår
Elisabeth Almgren, ordförande	2017

Nils Sandstedt, vice ordförande	2016
Anna Bergström, kassör	2016
Anders Dahlberg, sekreterare	2016 avgått under året
Lars-Åke Weman, ledamot	2016
Magnus Sallnäs, ledamot utsedd av HSB	
Joanna Forslund, ledamot	2017
Caroline Lidman, ledamot	2017 avgått under året
Emma Bengtsson, suppleant	2016 avgått under året
Anton Martiin, suppleant	2016

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

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

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kristina Sievert och Camilo Perez.

Distriktsombud

Distriktsombud har varit de ordinarie styrelseledamöterna och suppleanter.

Utbildning

Under året har Anton Martiin gått kurs i styrelsearbete hos HSB.

Underhållsplan

Ett av föreningens viktigaste styrdokument är underhållsplanen. Den innehåller periodiskt och löpande underhåll som måste genomföras för att hålla fastigheten i gott skick. Underhållsplanen ligger till grund för beslut om vilka belopp som årligen ska avsättas till fonden för yttre underhåll. Den är därmed ett av de viktigaste instrumenten styrelsen har att sätta en lämplig årsavgift och på sikt ha ordning på ekonomin. Den uppdateras årligen av styrelsen. Under 2012 gjordes underhållsplanen om i sin helhet för att bli ett bättre arbetsverktyg.

Förvaltning

Den administrativa och ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB. Den tekniska förvaltningen har skötts av T&T Förvaltning, som även tillhandahållit fastighetsskötare. Städningen har utförts av Berge Städ och markskötsel har levererats av T&T Förvaltning. Takskottning sköts av PHP Plåtslageri. Elhandelsbolag har för medlemmar och föreningen varit O2 Energi. Hämtning av återvinningsbart material har skötts av Sita AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april. Vid stämman deltog 35 (44) medlemmar varav 35 röstberättigade. Stämman hölls i föreningslokalen på Svarvargatan 4.

Medlemmar och lägenhetsöverlåtelser

Vid årets slut hade föreningen 639 (610) medlemmar. Under året har 90 (95) lägenheter överlåtits, varav 8 genom gåva. Alla nya medlemmar får infohäftet "Välkommen till Färjan" där nödvändig information om vår förening finns.

Tabell 2: Överlåtelser, Brf Färjan

2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
90 st	95 st	83 st	78 st	84 st	88 st	109 st	75 st	99 st	105 st

Medlemskap

Föreningen har ett kollektivt medlemskap i HSB Stockholm ekonomisk förening. Brf Färjan är dessutom medlem i Fastighetsägarna. Medlemskapen används i samband med ärenden som inte täcks i övriga avtal. Det kan exempelvis vara juridisk konsultation i samband med tvist. Medlemskapen ger rabatter på vitvaror och andra kapitalvaror för Brf:s medlemmar. Vissa försäkringsbolag ger förhållandevis stora rabatter på privata hemförsäkringar när föreningen har ett HSB-medlemskap.

Lägenhetsregistret

Lantmäteriet upprättade 2009 ett nationellt lägenhetsregister. Syftet var bl.a. att registrera antalet bostäder, upplåtelseformer etc. Dessutom skall alla vara folkbokförda på en lägenhet istället för i en fastighet. Styrelsen inrapporterade lägenhetsregister för Brf Färjan i december 2009. De nya lägenhetsnumren skall användas vid myndighetskontakter. Varje medlem har fått information om vilket lägenhetsnummer han/hon bor på. Lägenhetsnumren är anslagna i portarna och finns på vår hemsida. Vid kontakter med styrelsen, HSB och T&T förvaltning skall de gamla lägenhetsnumren som finns på varje lägenhetsdörr användas.

Energideklaration

Den obligatoriska energideklarationen godkändes för Brf Färjan i december 2008. Enligt deklarationen förbrukar föreningen 138 KWh/kvm, varav el 8 KWh/kvm, och betecknas som låg. Likvärdiga fastigheter förbrukar 136-168 KWh/kvm. Energideklaration skall göras med 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 tvättcylinder 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

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 ComHem.

Teknisk förvaltning: Teknisk förvaltare under 2015 har varit T&T Förvaltning.

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

Övriga boendetjänster

Föreningen har avtal om elleverans med rörligt elpris. Medlemmarna debiteras med samtliga avgifter och skatter inkluderade. En utökad och kostnadseffektiv återvinningscentral finns på Färjans innergård. Container för grovsopor har under året ställts upp i en vecka varje månad.

Medlemslokaler och gemensamma utrymmen

Övernattningslägenheterna är populära och beläggningen har varit fortsatt hög. *Föreningslokalen* har sett ett ökat intresse men beläggningen fortsatt varierande. *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 alltjämt av vår förvaltare T&T. Större planerade åtgärder genomförs till största delen av utomstående entreprenörer efter sedvanlig upphandling.

Underhåll, renoveringar och förbättringar under året

- Det omfattande garantiarbetet på fönster har fortsatt och avslutats under 2016.
- Ommålning av samtliga trapphus har slutförts under året.
- De två hissarna i uppgång 32 A har helrenoverats.
- Ytor för gamla sopsugar har omvandlats till förråd/lokaler samt ytterligare ett par lokaler har färdigställts för kommersiell uthyrning.
- Total omkonstruktion av tilluft i en ventilationssektion. Arbetet har genomförts i egen regi och har haft karaktären av pilot för att utvärdera möjligheten att i framtiden utföra liknande förbättringar i egen regi till en väsentligt lägre kostnad.
- Fortsatt arbete med det partiella stambytet.

- En akut vattenskada i undercentralen medförde byte av en värmeväxlare samt renovering av golvytor. Arbetet med byte av hela undercentralen pågår under 2016.
- Cykelrummet har omorganiserats bland annat med golvfasta cykelställ, renovering av ytskikt genomförs succesivt.
- En av övernattningslägenheterna (uppg. O) har byggts om till två. Den andra övernattningslägenheten (uppg. H) har iordningställt för att kunna hyras ut som kommersiell lokal, vilket skett under våren 2016.

Ekonomi

Tabell 3: Nyckeltal, Brf Färjan

	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgifter bostäder, kr/kvm BOA	572	572	564	555	542	529	529
Driftskostnad, kr/kvm BOA+LOA	489	512	496	477	454	537	420
varav värme, kr/kvm	141	132	147	141	127	143	125
varav gemensam el/kvm	35	28	26	31	24	37	20
Låneskuld, kr/kvm BOA	2 848	2 848	2 848	2 860	2 856	2 749	2 698
Räntekostnader, kr/kvm BOA	53	69	85	106	95	75	81
Yttre underhållsfond, kr/kvm BOA+LOA	0,7	26	6	0,4	3	65	263
Nettoomsättning, tkr	16 288	15 158	15 380	15 113	14 379	13 860	13 241
Hyror / nettoomsättning	0,22	0,23	0,19	0,19	0,17	0,17	0,17
Resultat efter finansiella poster, tkr	460	-2 012	431	133	-1 289	-2 908	-4 600
Soliditet	0,11	0,10	0,13	0,12	0,12	0,14	0,18

BOA = bostadsarea
LOA = lokalarea

Taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde för 2015 uppgår till 398 000 000 kr, varav markvärde 220 800 000 och byggnad 177 200 000.

Markvärde 220 800 000 kr fördelas på bostäder 212 000 000 kr och lokaler 8 800 000 kr.

Byggnadsvärde 177 200 000 kr fördelas på bostäder 164 000 000 kr och lokaler 13 200 000 kr.

Årsavgifterna

En avgiftshöjning gjordes senast i juli 2013 med 3%, under 2014 och 2015 hölls 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 förelagat. 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 2015 är ett prisbasbelopp 44 500 kr. Arvoden för 2015 beräknas att utgå med 294 816 kr (256 320 kr) exklusive sociala kostnader.

Förslag till disposition av årets resultat:

Följande medel står till stämmans förfogande:

Balanserat resultat:	- 3 292 765 kr
Årets resultat:	<u>459 786 kr</u>
Summa att disponera för stämman:	- 2 832 979 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad:	- 1 507 083 kr
Avsättning till fond för yttre underhåll:	1 500 000 kr
Överförs i ny räkning:	- <u>2 825 896 kr</u>
	- 2 832 979 kr

Förtydligande av årets resultat

Sett till den löpande driften gör vi för året ett positivt resultat och har följt budget väl på de flesta resultatposter. De vattenskador som belastade föreningens resultat förra året har slutreglerats och försäkringsersättning är mottagen på 480 000 kr vilket påverkar årets resultat positivt men hamnar utanför den löpande driften.

Arbetet med den tomma lokalen på Igeldammsgatan har utvecklats till en fullskalig rättstvist till följd av gällande detaljplan. Vi befinner oss i en förberedande förhandling som senare under 2016 kommer att komma upp till huvudförhandling. Under tiden sonderas möjligheten att hitta en förlikning. Detta har medfört högre hyresbortfall än budgeterat under året.

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	16 287 884	15 158 409
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-11 702 605	-13 626 323
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 029 575	-388 392
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-700 408	-462 491
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 441 583	-1 441 583
Summa rörelsekostnader		-14 874 170	-15 918 789
Rörelseresultat		1 413 714	-760 380
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 576	3 324
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-956 504	-1 255 230
Summa finansiella poster		-953 928	-1 251 906
Årets resultat		459 786	-2 012 286

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm****Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	57 379 646	58 821 229
	<u>57 379 646</u>	<u>58 821 229</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

57 380 146	58 821 729
------------	------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	407 986	143 040
--	---------	---------

Övriga fordringar

Not 9	2 773 533	1 002 663
-------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	878 596	988 764
--------	---------	---------

<u>4 060 115</u>	<u>2 134 467</u>
------------------	------------------

Kassa och bank

Not 11	802 369	593 365
--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

4 862 483	2 727 831
-----------	-----------

Summa tillgångar

62 242 629	61 549 560
-------------------	-------------------

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm****Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

9 443 100

9 443 100

Yttre underhållsfond

13 693

517 619

9 456 7939 960 719*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-3 292 765

-1 784 405

Årets resultat

459 786

-2 012 286

-2 832 979-3 796 691

Summa eget kapital

6 623 8146 164 028**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

51 579 17551 579 175

51 579 175

51 579 175

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

997 509

953 759

Aktuell skatteskuld

16 148

3 453

Övriga skulder

Not 14

438 009

289 139

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

2 587 9732 560 007

4 039 640

3 806 357

Summa skulder

55 618 81555 385 532**Summa eget kapital och skulder****62 242 629****61 549 560****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

68 081 700

68 081 700

Summa ställda säkerheter**68 081 700****68 081 700****Ansvarsförbindelser***Inga**Inga*

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	459 786	-2 012 286
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 441 583	1 441 583
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 901 369	-570 703
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-167 661	274 023
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	233 283	-274 206
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 966 991	-570 886
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	1 966 991	-570 886
Likvida medel vid årets början	1 589 441	2 150 326
Likvida medel vid årets slut	3 556 431	1 589 441

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

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.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar (K2). Föreningen följer BFNAR 2009:1.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast om- 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.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteutgifter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	10 363 360	10 356 655
Årsavgifter el	647 158	865 384
Hyror	3 618 854	3 539 192
Bredband	588 258	627 253
Övriga intäkter	1 158 563	386 048
Bruttoomsättning	<u>16 376 193</u>	<u>15 774 532</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-53 141	-614 689
Hyresförluster	-35 168	-1 434
	16 287 884	15 158 409
Not 2 Driftkostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 388 542	1 457 675
Reparationer	1 150 219	1 947 551
El	1 372 714	1 495 254
Uppvärmning	2 855 362	2 665 642
Vatten	377 070	373 764
Sophämtning	308 933	298 405
Fastighetsförsäkring	190 285	181 224
Kabel-TV och bredband	1 046 617	1 044 823
Fastighetsskatt	825 341	812 679
Förvaltningsarvoden	448 241	419 613
Övriga driftkostnader	232 198	225 768
Planerat underhåll	1 507 083	2 703 926
	11 702 605	13 626 323
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	74 969	14 007
Förbrukningsinventarier och varuinköp	45 062	61 597
Administrationskostnader	74 179	59 194
Hyresförlust lokal 9488	642 538	0
Extern revision	31 075	26 570
Konsultkostnader	99 230	164 504
Medlemsavgifter	62 521	62 520
	1 029 575	388 392
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	294 816	256 320
Revisionsarvode	3 652	3 560
Övriga arvoden	3 552	0
Löner och övriga ersättningar	343 104	163 548
Sociala avgifter	200 313	131 376
Pensionskostnader och förpliktelser	10 605	6 749
Övriga personalkostnader	-155 634	-99 062
	700 408	462 491
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	489	1 385
Ränteintäkter skattekonto	182	309
Övriga ränteintäkter	1 905	1 630
	2 576	3 324
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	940 555	1 240 225
Övriga räntekostnader	15 949	15 005
	956 504	1 255 230



HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Noter 2015-12-31 2014-12-31**Not 7 Byggnader och mark****Ackumulerade anskaffningsvärden**

Anskaffningsvärde byggnader	84 676 945	84 676 945
Anskaffningsvärde mark	676 195	676 195
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 353 140	85 353 140

Ingående avskrivningar	-26 531 911	-25 090 328
Årets avskrivningar	-1 441 583	-1 441 583
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 973 494	-26 531 911

Utgående bokfört värde **57 379 646 58 821 229****Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	164 000 000	164 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	13 200 000	13 200 000

Taxeringsvärde mark - bostäder	212 000 000	212 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	8 800 000	8 800 000
Summa taxeringsvärde	398 000 000	398 000 000

Not 8 Aktier, andelar och värdepapper

Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500

Andel i HSB Stockholm 500 500**Not 9 Övriga kortfristiga fordringar**

Skattekonto	12 883	0
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 754 063	996 076
Övriga fordringar	6 587	6 587
	2 773 533	1 002 663

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	807 584	780 278
Upplupna intäkter	71 012	208 486
	878 596	988 764

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.



HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Noter 2015-12-31 2014-12-31**Not 11 Kassa och bank**

Handkassa	4 509	30 848
Handelsbanken	799 110	562 517
Övriga bankkonton	-1 250	0
	802 369	593 365

Not 12 Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser		Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Insatser	Uppl avgifter			
Belopp vid årets ingång	745 279	8 697 821	517 619	-1 784 405	-2 012 286
Resultatdisposition			-503 926	-1 508 360	2 012 286
Årets resultat					459 786
Belopp vid årets slut	745 279	8 697 821	13 693	-3 292 765	459 786

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	578051	3,30%	2016-09-01	5 500 000	0
Stadshypotek	753623	2,63%	2019-06-01	5 453 467	0
Stadshypotek	774572	2,11%	2018-09-01	4 019 800	0
Stadshypotek	852063	0,80%	2017-06-01	12 000 000	0
Stadshypotek	852064	0,95%	2016-03-04	12 000 000	0
Stadshypotek	852065	0,95%	2016-03-03	794 296	0
Stadshypotek	852068	0,95%	2016-03-03	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	0,85%	2016-01-04	4 311 612	0
				51 579 175	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 51 579 175Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 51 579 175**Not 14 Övriga skulder**

Depositioner	264 468	238 932
Momsskuld	168 471	41 446
Källskatt	5 070	1 220
Övriga kortfristiga skulder	0	7 541
	438 009	289 139

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	61 582	71 085
Förutbetalda hyror och avgifter	1 344 931	1 420 533
Övriga upplupna kostnader	1 181 460	1 068 389
	2 587 973	2 560 007

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



HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

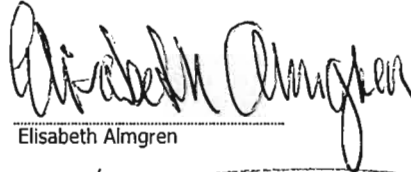
Noter

2015-12-31 2014-12-31

Stockholm, den 2016-04-02


Anna Bergström

Lars-Ake Wernan


Elisabeth Almgren

Magnus Sällnäs


Joanna Forslund

Nik Sandstedt

Vår revisionsberättelse har 2016-04-14 lämnats beträffande denna årsredovisning


Jessica Lindeberg

Av föreningen vald revisor



Av HSB Riksförbund förordnad revisor
Gunilla Norman
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För revisorn utsedd av HSB Riksförbund innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

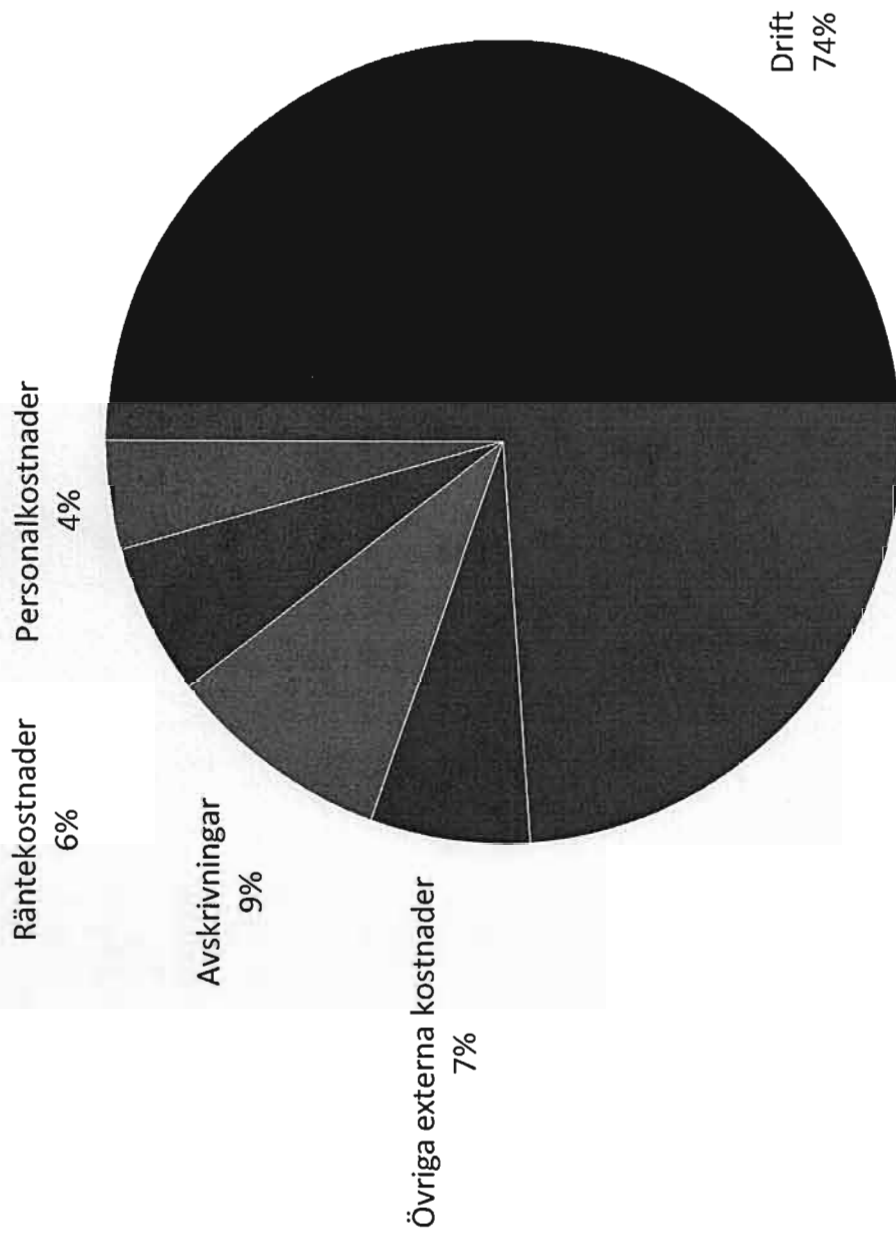
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14,4 2016

Av föreningen vald
revisor

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor
Gunilla Norman
Auktoriserad revisör

Totala kostnader





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)