

Stämmohandlingar HSB:s Brf Färjan

Den 27 april 2011, kl 19.00

Färjans föreningslokal, Svarvargatan 4



Dagordning stämma 2011
Verksamhetsberättelse 2010
Årsbokslut 2010
Revisionsberättelse
Ombudsfullmakt

Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Medlemmarna i HSB:s bostadsrättsförening Färjan i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 27 april 2011 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 2010
9. Revisorernas berättelse för 2010
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen för 2010
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen för 2010
13. Fråga om arvoden för 2010
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter för 2011
15. Val av revisor och suppleant för 2011
16. Val av valberedning
17. Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB
18. Behandling och beslut om inkomna motioner
19. Övriga anmälda ärenden
20. Stämman avslutas

Efter mötet ges möjlighet till fortsatt frågestund och mingel.

Röstberättigade

Varje medlem har en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans en röst. Endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är röstberättigad.

Om du inte själv kan komma

En medlem får företrädas av ombud vid stämman. Endast medlemmens make/ maka, sambo, förälder, syskon, barn eller annan medlem i föreningen får vara ombud. Ombudet ska ha en skriftlig fullmakt att företräda medlemmen. Fullmaktsblankett finns längst bak i årsredovisningen.

En medlem får medföra ett biträde. Det är samma krav på biträde som på ombud.

Not: Mötet beräknas ta ca 60 minuter.



Org Nr: 702000-6909

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Org.nr: 702000-6909

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31

Förvaltningsberättelse 2010

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 18 garageplatser (Dykaren 29), 16 garageboxar (Färjan 11), 9 MC-platser (Dykaren 29) samt 29 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	15 732	18 087
Lokaler (kvm)			1 557
Genomsnittlig bostadsyta	36	37	37

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

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under perioden 2010-01-01—2010-04-22 haft följande sammansättning:

	Mandattid utgår
Elisabeth Almgren, ordförande	2011
Nils Sandstedt, vice ordförande	2012
Ylva Novak, sekreterare	2011
Marcus Widén, kassör	2011
Anna Hedberg, ledamot	2010
Ylva Ericsson, ledamot	2011
Lena Lindgren, ledamot, utsedd av HSB	
Rasmus Olsson, suppleant	2011
Anders Ottosson, suppleant	2011
Mathias Dackheden, suppleant	2011

Styrelsen har under perioden 2010-04-22—2010-12-31 haft följande sammansättning:

	Mandattid utgår
Elisabeth Almgren, ordförande	2011
Nils Sandstedt, vice ordförande	2012
Ylva Novak, sekreterare	2011
Marcus Widén, kassör tom september 2010	2011

MW

Anders Ottosson, ledamot	2011
Rasmus Olsson, ledamot	2011
Mathias Dackheden, ledamot	2011
Gabriella Eriksson, ledamot utsedd av HSB	
Anna Bergström, suppleant, kassör from oktober 2010	2012
Stina Sievert, suppleant	2012
Lars-Åke Weman, suppleant	2012

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare under perioden 2010-04-22—09-30 har varit Elisabeth Almgren, Nils Sandstedt, Marcus Widén och Ylva Novak, två i förening.

Firmatecknare under perioden 2010-10-01—2011-04-27 har varit Elisabeth Almgren, Nils Sandstedt, Ylva Novak och Anna Bergström, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Marcus Noreby hos BoRevision utsedd av HSB:s Riksförbund. Internrevisor vald av föreningen har varit Astrid Algulin.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Olle Olsson (sammankallande) och Lina Harbom Hedberg.

Distriktsombud

Distriktsombud har varit de ordinarie styrelseledamöterna och suppleanter.

Utbildning

Under året har Anna Bergström, Stina Sievert och Lars-Åke Weman gått HSB:s introduktionskurs för styrelseledamöter.

Underhållsplan

Ett av föreningens viktigaste styrdokument är underhållsplanen. Den innehåller i detalj allt 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 en av de viktigaste instrumenten styrelsen har att sätta en lämplig årsavgift och på sikt ha ordning på ekonomin. Underhållsplanen upprättades 2008. Den uppdateras årligen av styrelsen.

Förvaltning

Den administrativa, tekniska och ekonomiska förvaltningen har genom avtal skötts av HSB Stockholm. Fastighetsskötarna har kommit från HSB Stockholm. Städningen har utförts av Berge Städ AB och markförvaltningen har levererats av T&T Förvaltning. Elhandelsbolag har för medlemmar och föreningen varit O2 Energi. Hämtning av återvinningsbart material har skötts av Sita AB.

Under 2010 har omförhandling av förvaltningsavtal för teknisk, ekonomisk och markförvaltning skett. De nya avtalen träder i kraft januari 2011.

MN

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 april. Vid stämman deltog 35 (28) medlemmar varav 35 röstberättigade, däribland 1 genom fullmakt. Stämman hölls i föreningslokalen på Svarvargatan 4.

Medlemmar och lägenhetsöverlåtelser

Vid årets slut hade föreningen 581 (573) medlemmar. Under året har 88 (109) lägenheter överlåtit, varav 3 genom gåva. Alla nya medlemmar får infohäftet "Välkommen till Färjan" där matnyttig information om vår förening finns.

Tabell 2: Överlåtelser, Brf Färjan

2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
88 st	109 st	75 st	99 st	105 st	103 st	95 st	73 st	93 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, kan de gamla lägenhetsnumren som finns på varje lägenhetsdörr användas.

Energideklaration

Den obligatoriska energideklarationen (OVK) godkändes för Brf Färjan i december 2008. Enligt deklarationen förbrukar föreningen 138 KWh/kvm, varav el 8 KWh/kvm, och betecknas som låg. Likvärdiga fastigheter förbrukar 136-168 KWh/kvm. Energideklaration skall göras med 6 års intervall i fastigheter med S-ventilationl.

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 och inköp av vinds-/tvättstugenyckel samt ställa allmänna frågor till styrelsen. MN

Medlemstidningen Färjanbladet

Fyra nummer av Färjanbladet har utkommit under året. Redaktör har varit Annabel Ruyter. I tidningen får medlemmarna skriftlig information från styrelsen blandat med små reportage som berör Färjan. Vi har några annonsörer i varje nummer för att finansiera tryckkostnaden.

Webben

Föreningens hemsida www.hsb.se/stockholm/farjan har som redaktör haft Vincent Jönsson. Aktuella nyheter läggs regelbundet ut på hemsidan. Dessutom finns blankett för autogiro att ladda ner. Via Home Solutions finns tillgänglig information om individuell elförbrukning.

Kontaktlista

Styrelsen utvecklade under 2009 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: Det femåriga avtalet med Bredbandsbolaget sades upp av Bredbandsbolaget till 1 nov 2011. Nytt ramavtal skall i och med det handlas upp under 2011.

Kabel-tv: levereras av ComHem.

Teknisk förvaltning: Teknisk förvaltare under 2010 har varit HSB Stockholm. Ny förvaltare från 2011-01-01 är 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 mer kostnadseffektiv återvinningscentral finns sedan 2009 på Färjans innergård. Container för övriga grovsopor har under året beställts tolv gånger, avsikten är att framöver ha container en gång i månaden, givet att behov finns.

Medlemslokaler och gemensamma utrymmen

Övernattningslägenheterna har varit populära och beläggningen har varit hög. **Föreningslokalen** har under merparten av året inte gått att hyra. Den har använts som evakueringslokal samt till omklädnings- och lunchrum för entreprenörer. Genom att efterfrågan på lokalen är relativt låg har det varit det mest kostnadseffektiva sättet att nyttja lokalen på 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 från G4S ronderat innergården.

Underhåll, renoveringar och förbättringar

Målning och tätning av samtliga fönster mot gatsidorna har utförts i Dykaren. Tätning av samtliga portar har utförts. Entreprenör var Målaralliansen.

Rengöring av hela värmesystemet har utförts av firma Chemiclean.

Renovering av Dykarens innergård, inklusive bärande skikt och tätskikt har utförts av Puts och Platt AB.

Underhåll och renovering av bärande pelare och väggar i Dykarens källare har utförts av SKANSKA direkt.

Underhåll och renovering av balkonger och fasad på plan 5 i Dykaren har påbörjats. Arbetet omfattar nya tätskikt, nya plåtdetaljer inklusive förbättrad avrinning från taket, tilläggsisolering och omputsning av fasaden. Huvudentreprenör är Puts och Platt AB. Samtliga upphandlingar samt garantibesiktning av 2008 och 2009 års fasad- och fönsterrenovering har utförts av byggkonsult Helena Willman Arkitektur (HEWARK AB).

Renovering av Fontänen och bassängen på Färjans gård har påbörjats.

MN

Sopnedkassen i Dykaren (Igeldammsgatan 12 och 14) har plomberats och nytt soprum i gatuplan har i ordningsställts.

Utöver de planerade åtgärderna har ett flertal fuktskador åtgärdats. Dessa uppkom i samband med den snörika vintern 2009-10.

Planerade händelser 2011-2015

Renovering av fontänen och bassängen skall slutföras, liksom det pågående fasadarbetet på Dykaren. Nytt låssystem skall installeras för att i möjligaste mån förhindra fortsatt inbrottsvåg på vindarna. Stamspolning, framförallt av avloppsstammar skall utföras. Fortsatt felsökning av varmvattenproblemet, liksom felsökning och åtgärd av problem med ojämn uppvärmning av lägenheterna skall genomföras.

Fasad- och fönsterrenoveringarna under 2008 och 2009 har inneburit att en tidigareläggning av underhållsåtgärder har gjorts. Under de närmaste fem åren bör fokus ligga på sådant som fått stå tillbaka för de stora renoveringarna. Prioriterade åtgärder är entréer och trappuppgångar i Dykaren samt trappuppgångar i Färjan. Dessutom har undersökning av status och eventuell åtgärd av stödmurarna mot Alströmergatan och Gjutargatan hög prioritet.

Medlemsaktiviteter

Brf Färjan fyllde 80 år 15 maj 2010. Styrelsen anordnade därför en gårdsfest för samtliga boende lö 22 maj. Festen startade kl 14 med tårtkalas, dit tidigare boende och "Ungarna i 32:an" bjudits in. Ungarna i 32:an är en förening för dem som växte upp i Färjan på 30- och 40-talen. Festen fortsatte sedan med grillade hamburgare och musik utförd av två discjockeys. Hamburgarna intogs till medhavd dryck. Vädret var perfekt och stämningen mycket god bland alla festande barn, ungdomar och vuxna. Festen pågick till småtimmarna, då ett stilla vårregn började falla över dem som var kvar.

Ekonomi

Tabell 3: Nyckeltal, Brf Färjan

Antal lägenheter	2010	2009	2008	2007	2006
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	529	529	588	619	688
Driftskostnad, kr/kvm	599	464	454	492	495
varav värme, kr/kvm	160	139	129	127	132
varav gemensam el/kvm	41	22	25	12	15
Låneskuld, kr/kvm	2 749	2 698	2 536	2 596	2 667
Räntekostnader, kr/kvm	75	81	127	101	90
Yttre underhållsfond, kr/kvm	73	293	354	297	255
Hyror / nettoomsättning	0,17	0,17	0,15	0,14	0,13

Taxeringsvärde

Markvärde är 209 400 000 kr varav bostäder är 203 000 000 kr och lokaler är 6 400 000 kr.
Byggnadsvärde är 153 200 000 kr varav bostäder är 142 000 000 kr och lokaler är 11 200 000 kr.
Totalt taxeringsvärde för 2010 uppgår till 362 600 000 kr.

Årsavgifterna

Avgifterna för 2009 sänktes med 10 procent. Sedan 2007 har avgifterna nominellt sänkts med 25 procent. Under de tre åren har avgiftssänkningar varit möjliga pga. olika förändrade skatteregler och omförhandlade avtal. Avgifterna har inför 2011 behållits oförändrade. MN

Lån, placeringar och likvida medel

Föreningens likviditet har under större delen av 2010 varit god och vi har behållit vår normala amorteringstakt. Den goda likviditeten har kunnat nyttjats till de stora renoveringarna under 2010. Belåningsgraden har under året ökat något och föreningen kommer att behöva öka sin belåningsgrad ytterligare under 2011.

Under 2010 har våra långfristiga skulder varit fördelade på 67 procent rörligt (3-månadersränta) och resterande 33 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 ett intervall runt 60-40 som lämpligt. Under senare delen av 2010 har andelen bundna lån ökat. Vid investeringsbeslut använder styrelsen en diskonteringsränta om 5 procent.

All eventuell överlikviditet används i första hand till att kontant betala åtgärder som hamnar under periodiskt underhåll och därefter till att göra extra amorteringar på lån.

Styrelsearvoden och personalkostnader

Brf Färjans årsstämma har beslutat följande modell för arvoden till styrelsen.

Styrelsemedlem får 2 procent av ett prisbasbelopp för varje närvarande protokollfört sammanträde. Därutöver disponerar styrelsen 3 st prisbasbelopp att fritt fördela efter arbetsbörda under året. Ett av dessa prisbasbelopp delas mellan ordförande, vice ordförande, sekreterare och kassör. Utöver styrelsearvode arvodas både föreningens interna revisor och valberedningen med 8 procent av ett prisbasbelopp. Utöver dessa arvoden finns personalkostnader för redaktör till Brf Färjan samt webbmaster.

För året 2010 är ett prisbasbelopp 42 400 kr.

Styrelsearvoden och personalkostnader för 2010 kommer att utgå med 267 072 kr (170 940 kr) exklusive sociala kostnader. Att beloppet blir högre än året innan beror dels på en periodiseringseffekt från tidigare år samt att arvodena har höjts.

Förslag till disposition av årets resultat:

Följande medel står till stämmans förfogande:

Balanserat resultat:	1 045 006 kr
Årets resultat:	- <u>2 908 092 kr</u>
Summa att disponera för stämman:	- 1 863 086 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad:	- 2 658 045 kr
Avsättning till fond för yttre underhåll:	1 400 000 kr
Överförs i ny räkning:	- <u>605 041kr</u>
	- 1 863 086 kr

Förtydligande av årets resultat

Vi har gjort förhållandevis stora negativa resultat tre år i rad. Det negativa resultatet kommer av kostnader hänförliga till omfattande renoveringar av våra fastigheter. Tittar man enbart till den löpande driften gör vi 2010 ett knapp negativt resultat, vilket i sin tur är en följd av kalla vintrar och vattenskador. Vi kommer dock framöver att behöva bygga på vår underhållsfond igen som nu är slut efter de senaste årens renoveringar.

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**

Resultaträkning		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	Not 1	13 860 351	13 241 164
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-10 832 061	-8 464 626
Planerat underhåll		-2 658 046	-5 987 594
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-797 899	-825 863
Avskrivningar	Not 3	<u>-1 131 494</u>	<u>-1 115 963</u>
Summa fastighetskostnader		<u>-15 419 500</u>	<u>-16 394 047</u>
Rörelseresultat		-1 559 149	-3 152 882
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	5 748	16 024
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-1 354 692</u>	<u>-1 460 364</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 348 944</u>	<u>-1 444 340</u>
Resultat efter finansiella kostnader		-2 908 092	-4 597 222
Inkomstskatt		0	-3 110
Årets resultat		-2 908 092	-4 600 332

MN

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm****Balansräkning** **2010-12-31** **2009-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 59 434 037 60 410 226

Mark och markanläggningar

Not 7 676 195 676 195

60 110 232 61 086 421*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

60 110 732 61 086 921**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

55 205 54 443

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 712 977 2 056 927

Övriga fordringar

Not 9 3 663 15 698

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 679 751 725 955

2 451 596 2 853 023

Kassa och bank

Not 11 668 984 12 762

Summa omsättningstillgångar

3 120 580 2 865 785**Summa tillgångar****63 231 312 63 952 706**

MN

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm****Balansräkning****2010-12-31****2009-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

744 954

744 954

Upplåtelseavgifter

8 438 146

8 438 146

Underhållsfond

1 320 545

5 308 139

10 503 64514 491 239*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 045 006

1 657 744

Årets resultat

-2 908 092-4 600 332-1 863 086-2 942 588

Summa eget kapital

8 640 55911 548 651**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 13

49 723 629

45 779 989

Checkräkningskredit

Not 14

0

3 000 431

Leverantörsskulder

1 005 002

799 522

Skatteskulder

21 233

55 908

Övriga skulder

Not 15

85 673

551 030

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

3 755 2162 217 175

Summa skulder

54 590 75352 404 055**Summa eget kapital och skulder****63 231 312****63 952 706****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

63 081 700

63 081 700

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

75 256 100

75 256 100

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

MN

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 908 092	-4 597 222
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 131 494	1 115 963
Inkomstskatt	0	-3 110
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 776 598	-3 484 369
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	57 477	27 191
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 756 942	2 977 965
Kassaflöde från löpande verksamhet	-3 476 063	-479 213
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-155 305	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-155 305	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	3 943 640	-92 610
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 943 640	-92 610
Årets kassaflöde	312 272	-571 823
Likvida medel vid årets början	2 069 689	2 641 512
Likvida medel vid årets slut	2 381 961	2 069 689

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen

MN

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 1% på anskaffningsvärdet som grundar sig på anläggningens beräknade ekonomiska livslängd.

Takreoveringen skrivs av efter en 20-årig annuitetsplan, för övriga anläggningar sker avskrivning med 10 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimivisättning regleras i stadgarna.

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 26,3 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	267 072	170 940
Sociala kostnader	84 311	49 622
	<u>351 383</u>	<u>220 562</u>
Revisorer		
Föreningsvald	3 348	3 500
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	3 200	10 200
Sociala kostnader	1 037	3 205
	<u>4 237</u>	<u>13 405</u>
Totalt	<u>358 968</u>	<u>237 467</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

MW

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**

Noter	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 570 276	9 570 276
Hyror	2 313 941	2 273 226
El, enhetsmätning	1 296 134	1 149 086
Övriga intäkter	<u>1 012 229</u>	<u>350 326</u>
Bruttoomsättning	14 192 580	13 342 913
Avgifts- och hyresbortfall	-191 800	-101 580
Hyresförluster	<u>-140 429</u>	<u>-169</u>
	13 860 351	13 241 164
Not 2 Drift		
Personalkostnader	364 318	238 180
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 721 490	1 246 885
Reparationer	1 535 121	625 588
El	2 041 658	1 554 890
Uppvärmning	2 893 706	2 518 971
Vatten	310 487	319 051
Sophämtning	333 110	492 210
Fastighetsförsäkring	103 188	102 262
Kabel-TV	285 709	290 560
Övriga avgifter	438	7 975
Förvaltningsarvoden	626 523	540 172
Övriga driftskostnader	<u>616 314</u>	<u>527 883</u>
	10 832 061	8 464 626
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	747 133	747 133
Om- och tillbyggnad	<u>384 361</u>	<u>368 830</u>
	1 131 494	1 115 963
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 473	9 044
Ränteintäkter skattekonto	-282	4 199
Övriga ränteintäkter	<u>2 557</u>	<u>2 781</u>
	5 748	16 024
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 316 429	1 432 988
Övriga räntekostnader	<u>38 263</u>	<u>27 376</u>
	1 354 692	1 460 364

m

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	80 623 695	80 623 695
Årets investeringar	155 305	1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>80 779 000</u>	<u>80 623 695</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 213 469	-19 097 506
Årets avskrivningar	-1 131 494	-1 115 963
Utgående avskrivningar	<u>-21 344 963</u>	<u>-20 213 469</u>
Bokfört värde	59 434 037	60 410 226
Taxeringsvärde		
Byggnader	153 200 000	129 000 000
Mark	<u>209 400 000</u>	<u>156 000 000</u>
	362 600 000	285 000 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	676 195	676 195
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>676 195</u>	<u>676 195</u>
Bokfört värde	676 195	676 195
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	3 663	4 198
Övriga fordringar	<u>0</u>	<u>11 500</u>
	3 663	15 698

MN

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**

Noter		2010-12-31	2009-12-31			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Home Solutions	40 449	40 449			
	Comhem	72 349	65 864			
	HSB Stockholm	0	277 674			
	Fastighetsförsäkring	103 188	0			
	T & T Förvaltning	175 670	29 599			
	Upplupna intäkter medlemmar el Home Solutions	266 047	279 881			
	Upplupna intäkter panter och överlåtelser	22 048	32 488			
		679 751	725 955			
Not 11	Kassa och bank					
	Handelsbanken	650 439	0			
	Handkassa	18 545	12 762			
		668 984	12 762			
Not 12	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	744 954	8 438 146	5 308 139	1 657 744	-4 600 332
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			-3 987 594	-612 738	4 600 332
	Årets resultat					-2 908 092
	Belopp vid årets slut	744 954	8 438 146	1 320 545	1 045 006	-2 908 092
Not 13	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	116122	1,05%	2011-03-02	798 920	18 463
	Stadshypotek	233993	2,47%	2011-03-01	24 000 000	0
	Stadshypotek	244706	2,76%	2011-03-29	4 311 612	0
	Stadshypotek	364795	2,38%	2012-09-01	5 500 000	0
	Stadshypotek	370975	3,30%	2014-09-01	4 019 800	0
	Stadshypotek	398054	3,44%	2013-12-01	5 593 297	57 231
	Stadshypotek	57406	4,93%	2011-06-30	2 715 635	0
	Stadshypotek	57409	4,93%	2011-06-30	2 784 365	0
					49 723 629	75 694
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					49 647 935
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					49 345 159
Not 14	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Checkräkningskredit (beviljad kredit upp 5 000 000 kronor)				0	3 000 431
					0	3 000 431
Not 15	Övriga kortfristiga skulder					
	Skuld till skattemyndigheten				0	502 800
	Depositioner (nycklar och fjärrkontroll till garageport)				36 000	34 800
	Momsskuld				49 673	13 190
	Personalens källskatt				0	240
					85 673	551 030

m



HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	78 934	75 757
Förutbetalda hyror och avgifter	1 318 638	1 181 068
HSB Stockholm	20 836	29 333
Upplupen fjärrvärme	452 197	341 147
Upplupen elkostnad	230 059	152 000
Upplupen arbetsgivareavgift	77 859	69 524
Upplupen revisionskostnad	24 000	26 000
Upplupna arvoden förtroendevalda	247 800	220 500
SITA Sverige AB	3 576	6 762
Bostadsinkasso	0	3 219
Övriga Köpta Tjänster	18 406	0
Upplupna kostnader snöskottning	112 269	0
T & T Förvaltning	108 761	55 330
J A Eriksson	2 995	0
Hewark AB	0	6 287
Hissen Elektronmekanisk Verkstad	2 786	0
Backlunds Fastighetservice AB	0	18 924
Sign Consult Swden AB	1 375	0
Stockholm Vatten	31 493	31 324
Axeta AB	589 488	0
Puts & Plattsättnings AB	433 744	0
	3 755 216	2 217 175

Stockholm, den 21/3 - 2011

Anders Ottosson
Elisabeth Almgren
Gabriella Eriksson
Marcus Widén
Mathias Dackheden
Nils Sandstedt
Rasmus Olsson
Ylva Novak

Vår revisionsberättelse har 2011-04-14 lämnats beträffande denna årsredovisning

Hilf Almqvist
Marcus Noreby

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Organisationsnummer 702000-6909

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

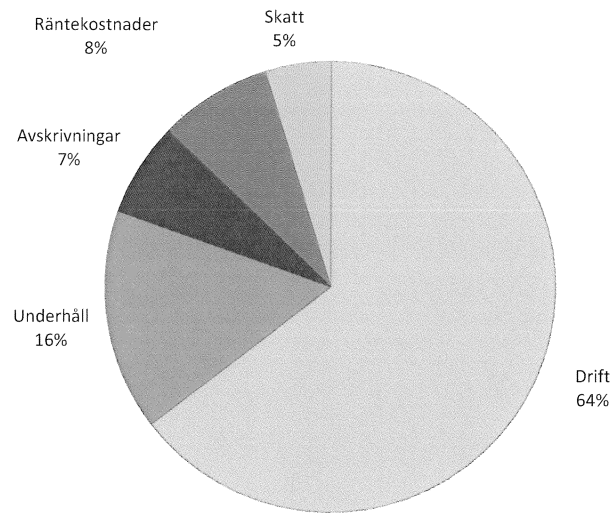
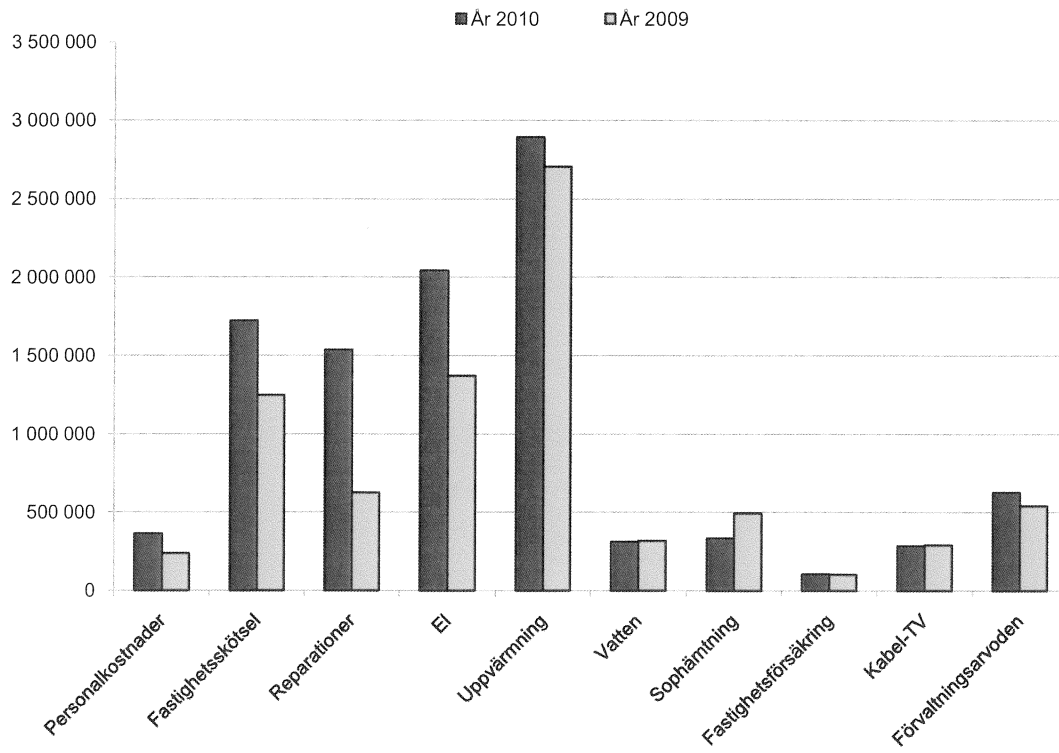
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14 april 2011

Av föreningen vald revisor

Marcus Noreby
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**Totala kostnader****Fördelning driftkostnader**



Fullmakt

Varje medlem har en röst. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem. Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)