

Stämmohandlingar HSB:s Brf Färjan

Den 28 april 2014, kl 19.00

Färjans föreningslokal, Svarvargatan 4



***Dagordning stämma 2014
Verksamhetsberättelse 2013
Årsbokslut 2013
Revisionsberättelse
Ombudsfullmakt***

Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Medlemmarna i HSB:s bostadsrättsförening Färjan i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 28 april 2014 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 2013
9. Revisorernas berättelse för 2013
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen för 2013
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen för 2013
13. Fråga om arvoden för 2013
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter för 2014
15. Val av revisor och suppleant för 2014
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

2013-01-01 - 2013-12-31

Förvaltningsberättelse 2013

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 28 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 2013-01-01 – 2013-04-23 haft följande sammansättning:

	Mandattid utgår
Elisabeth Almgren, ordförande	2013
Nils Sandstedt, vice ordförande	2014
Anders Dahlberg, sekreterare	2014
Anna Bergström, kassör	2014
Lars-Åke Weman, ledamot	2014
Gabriella Eriksson, ledamot, utsedd av HSB	
Alexander Falck, ledamot	2013
Joanna Forslund, suppleant	2014
Susanna Segelberg, suppleant	2014
Carl-Johan Bäckström, suppleant	2014
Kirstina Persson, suppleant	2014

Styrelsen har under perioden 2013-04-24 – 2013-12-31 haft följande sammansättning:

	Mandattid utgår
Elisabeth Almgren, ordförande	2015
Nils Sandstedt, vice ordförande	2014



Anna Bergström, kassör	2014
Anders Dahlberg, sekreterare	2014
Lars-Åke Weman, ledamot	2014
Gabriella Eriksson, ledamot utsedd av HSB	
Joanna Forslund, ledamot	2015
Kirstina Persson, ledamot	2015
Lisa Lindeblad, suppleant	2015
Pia Hällgren, suppleant	2015
Camilla Högberg, suppleant	avgått under året

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

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

Revisorer

Revisor har varit utsedd revisor vid BoRevision. Internrevisor vald av föreningen har varit Alexander Falck.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Stina Sievert (sammankallande) och Mathias Dackheden.

Distriktsombud

Distriktsombud har varit de ordinarie styrelseledamöterna och suppleanter.

Utbildning

Under året har Lisa Lindeblad och Pia Hällgren 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. Elhandelsbolag har för medlemmar och föreningen varit O2 Energi. Hämtning av återvinningsbart material har skötts av Sita AB.



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april. Vid stämman deltog 43 (39) medlemmar varav 39 röstberättigade. Stämman hölls i föreningslokalen på Svarvargatan 4.

Medlemmar och lägenhetsöverlåtelser

Vid årets slut hade föreningen 598 (590) medlemmar. Under året har 83 (78) lägenheter överlåtit, varav 11 genom gåva. Alla nya medlemmar får infohäftet "Välkommen till Färjan" där nödvändig information om vår förening finns.

Tabell 2: Överlåtelser, Brf Färjan

2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
83 st	78 st	84 st	88 st	109 st	75 st	99 st	105 st	103 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 6 års intervall i fastigheter med S-ventilation.

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

Föreningens hemsida www.hsb.se/stockholm/farjan har som redaktör haft Anders Dahlberg. Aktuella nyheter läggs regelbundet ut på hemsidan. Dessutom finns containerschemat samt blanketter för autogiro, andrahandsuthyrning och ansökan för ändring i lägenhet att ladda ner. 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 2013 har varit T&T Förvaltning.

Hyresavtalen 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

Övernattningsslägenheterna är populära och beläggningen har varit fortsatt hög. *Föreningslokalen* varierande till låg beläggning. *Grillplatsen* har som vanligt använts flitigt. Tystnad ska råda från och med klockan 22.00. Fredagar och lördagar (mellan juni och augusti) har ordningsvakter ronderat innergården.

Underhåll, renoveringar och förbättringar under året

Det omfattande garantiarbetet på fönster har fortsatt.

OVK har slutförts i fastigheten.

Flertalet lokaler har färdigställts för kommersiell uthyrning.

Soprummet har byggts och målats om.

Löpande underhåll under året

Ett par vattenskador samt sättningar i golv.

Utbyte av trasiga stuprör.

Markarbeten avseende förbättrade tätskikt.

En styrdator och ställdon för värmen har gått sönder och bytts under året.

Planerade händelser 2014-2017

Planerade händelser följer liggande underhållsplan. Prioriterade åtgärder för nästkommande år är ommålning av trapphus och entréer. Status på köksstammarna undersöks fortlöpande.



Ekonomi

Tabell 3: Nyckeltal, Brf Färjan

	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgifter bostäder, kr/kvm BOA	564	555	542	529	529	588
Driftskostnad, kr/kvm BOA+LOA	496	477	454	537	420	407
varav värme, kr/kvm	147	141	127	143	125	116
varav gemensam el/kvm	26	31	24	37	20	22
Låneskuld, kr/kvm BOA	2 848	2 860	2 856	2 749	2 698	2 536
Räntekostnader, kr/kvm BOA	85	106	95	75	81	127
Yttre underhållsfond, kr/kvm BOA+LOA	6	0,4	3	65	263	318
Hyror / nettoomsättning	0,19	0,19	0,17	0,17	0,17	0,15

BOA = bostadsarea
LOA = lokalarea

Taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde för 2013 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

Efter oförändrade avgifter 2012 höjdes avgiften med 3% från 1 juli 2013. Inför 2014 har avgifterna behållits oförändrade.

Lån, placeringar och likvida medel

Belåningsgraden minskade något under året. I slutet av året var våra långfristiga skulder fördelade på 71 procent rörligt (3-månadersränta) och 29 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. 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 arvoderas både föreningens interna revisor och valberedningen med 8 procent av ett prisbasbelopp. Utöver dessa arvoden finns personalkostnader för redaktör till Brf Färjan.

För året 2013 är ett prisbasbelopp 44 500 kr. Styrelsearvoden och personalkostnader för 2013 kommer att utgå med 227 920 kr (260 984 kr) exklusive sociala kostnader.



Förslag till disposition av årets resultat:

Följande medel står till stämmans förfogande:

Balanserat resultat:	- 1 811 545 kr
Årets resultat:	<u>430 977 kr</u>
Summa att disponera för stämman:	- 1 380 568 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad:	- 696 163 kr
Avsättning till fond för yttre underhåll:	1 100 000 kr
Överförs i ny räkning:	- <u>1 784 405 kr</u>
	- 1 380 568 kr

Förtydligande av årets resultat

Vi har under de senaste åren genomfört omfattande renoveringar av våra fastigheter vilket har lett till att vi minskat underhållsfonden och har ett negativt balanserat resultat. Under 2013 gick största hyresgästen City Party Service i konkurs vilket ledde till betydande hyresbortfall, en reserv för hyresförlust på 434 000 kr har gjorts i bokslutet. I samband med att hyresgästen lämnade lokalerna har delar av dessa genomgått omfattande renoveringar och förbättringar och lediga lokaler hyrs ut till nya hyresgäster. Arbetet kommer att pågå in på 2014. Med anledning av att 2013 slutade med en mild vinter och räntorna har fortsatt varit låga har resultatet för året ändå legat på budget. Den största delen av det positiva resultatet från 2013 använder vi till att bygga på underhållsfonden inför planerade åtgärder nästkommande år.



**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	15 380 240	15 112 882
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-10 646 783	-10 290 844
Planerat underhåll		-696 163	-694 606
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-809 270	-840 755
Avskrivningar	Not 3	-1 261 342	-1 241 338
Summa fastighetskostnader		-13 413 558	-13 067 543
Rörelseresultat		1 966 682	2 045 339
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	7 136	8 575
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 542 840	-1 920 439
Summa finansiella poster		-1 535 705	-1 911 864
Årets resultat		430 977	133 475

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	59 467 012	60 511 246
Mark och markanläggningar	Not 7	795 800	812 886
		<u>60 262 812</u>	<u>61 324 132</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>60 263 312</u>	<u>61 324 632</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		147 001	233 605
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 127 551	1 383 175
Övriga fordringar	Not 9	192 913	691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	1 072 500	1 013 729
		<u>3 539 965</u>	<u>2 631 200</u>
Kassa och bank	Not 11	32 776	641
Summa omsättningstillgångar		<u>3 572 740</u>	<u>2 631 840</u>
Summa tillgångar		<u>63 836 052</u>	<u>63 956 472</u>

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

745 279

745 279

Upplåtelseavgifter

8 697 821

8 697 821

Underhållsfond

113 782

8 388

9 556 882

9 451 488*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-1 811 545

-1 839 626

Årets resultat

430 977

133 475

-1 380 568

-1 706 151

Summa eget kapital

8 176 314

7 745 337**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 13

51 579 175

51 607 141

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 14

0

172 935

Leverantörsskulder

1 305 603

1 263 430

Skatteskulder

7 920

39 405

Övriga skulder

Not 15

232 602

304 946

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

2 534 438

2 823 278

Summa skulder

55 659 738

56 211 135**Summa eget kapital och skulder**

63 836 052

63 956 472**Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

68 081 700

68 081 700

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

75 256 100

75 256 100

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	430 977	133 475
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 261 342	1 241 338
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 692 319</u>	<u>1 374 813</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-164 388	-367 436
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-523 431</u>	<u>-133 100</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 004 500	874 278
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-200 022	-182 515
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-200 022</u>	<u>-182 515</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-27 966	-55 932
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-27 966</u>	<u>-55 932</u>
Årets kassaflöde	776 512	635 831
Likvida medel vid årets början	1 383 815	747 985
Likvida medel vid årets slut	2 160 327	1 383 815

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

**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.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Avskrivning på byggnader

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

Faasdrenoveringen och porttelefonen skrivs av med 3% årligen. Takrenoveringen skrivs av med 3,75% årligen från och med 2011. För övriga anläggningar sker avskrivning med 10 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	227 920	260 984
Sociala kostnader	70 186	71 254
	<u>298 106</u>	<u>332 238</u>
Revisorer		
Föreningsvald	4 020	3 424
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	16 560	10 112
Sociala kostnader	5 203	3 177
	<u>21 763</u>	<u>13 289</u>
Totalt	<u>323 889</u>	<u>348 951</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	10 208 340	10 054 560
Hyrer	2 796 694	2 688 070
El, enhetsmätning	1 083 868	1 009 076
Bredband	634 396	670 084
Övriga intäkter	826 621	839 541
Bruttoomsättning	<u>15 549 919</u>	<u>15 261 331</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-169 639	-148 435
Hyresförluster	-40	-14
	<u>15 380 240</u>	<u>15 112 882</u>
Not 2 Drift		
Personalkostnader	340 902	356 101
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 646 772	1 456 881
Reparationer	1 452 925	1 462 134
El	1 617 636	1 629 237
Uppvärmning	2 966 034	2 849 613
Vatten	398 537	350 260
Sophämtning	300 709	271 668
Fastighetsförsäkring	113 769	108 272
Kabel-TV	312 478	304 524
Övriga avgifter	741 077	734 068
Förvaltningsarvoden	339 631	284 426
Övriga driftskostnader	416 313	483 661
	<u>10 646 783</u>	<u>10 290 844</u>
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	810 300	810 300
Om- och tillbyggnad	433 956	413 952
Markanläggningar	17 086	17 086
	<u>1 261 342</u>	<u>1 241 338</u>
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 749	1 879
Ränteintäkter skattekonto	168	268
Övriga ränteintäkter	5 219	6 428
	<u>7 136</u>	<u>8 575</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 493 530	1 837 946
Övriga räntekostnader	49 310	82 493
	<u>1 542 840</u>	<u>1 920 439</u>



HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	84 306 060	84 123 545
Årets investeringar	200 022	182 515
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 506 082	84 306 060
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 794 814	-22 570 562
Årets avskrivningar	-1 244 256	-1 224 252
Utgående avskrivningar	-25 039 070	-23 794 814
Bokfört värde	59 467 012	60 511 246
Taxeringsvärde		
Byggnader	177 200 000	153 200 000
Mark	220 800 000	209 400 000
	398 000 000	362 600 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	676 195	676 195
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	170 863	170 863
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	847 058	847 058
Ingående ackumulerade avskrivningar	-34 172	-17 086
Årets avskrivningar	-17 086	-17 086
Utgående avskrivningar	-51 258	-34 172
Bokfört värde	795 800	812 886
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	859	691
Fordran medlem	192 054	0
	192 913	691
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Home Solutions	45 706	45 700
Comhem	80 366	78 636
HSB Stockholm	70 591	69 418
Fastighetsförsäkring	181 224	113 769
Bredband	180 027	178 999
T & T Förvaltning	193 544	242 296
Upplupna intäkter medlemmar el Home Solutions	271 840	250 532
Upplupna intäkter panter och överlåtelser	17 800	14 291
Upplupen vattenkostnad	31 402	20 088
	1 072 500	1 013 729



HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Noter **2013-12-31** **2012-12-31****Not 11 Kassa och bank**

Handelsbanken	15 857	0
Handkassa	16 919	641
	32 776	641

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	745 279	8 697 821	8 388	-1 839 626	133 475
Resultatdisp enl. stämmobeslut			105 394	28 081	-133 475
Årets resultat					430 977
Belopp vid årets slut	745 279	8 697 821	113 782	-1 811 545	430 977

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	370975	3,25%	2014-09-01	4 019 800	0
Stadshypotek	460162	4,03%	2015-06-30	2 784 365	0
Stadshypotek	460164	4,03%	2015-06-30	2 715 635	0
Stadshypotek	525538	2,23%	2014-03-04	794 296	0
Stadshypotek	559191	2,39%	2014-04-02	4 311 612	0
Stadshypotek	578051	3,30%	2016-09-01	5 500 000	0
Stadshypotek	656857	2,28%	2014-12-04	12 000 000	0
Stadshypotek	656858	2,38%	2014-06-04	12 000 000	0
Stadshypotek	701966	3,44%	2014-03-03	5 453 467	0
Stadshypotek	701967	3,58%	2014-03-03	2 000 000	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 till kreditinstitut**

Checkräkningskredit (beviljad kredit 3 mkr.)	0	172 935
	0	172 935

Not 15 Övriga skulder

Depositioner (nycklar och fjärrkontroll till garageport)	27 300	26 100
Dremstage AB deposition	70 578	70 578
Deposition Ad Performance AB	92 232	92 232
Momsskuld	42 492	116 036
	232 602	304 946



HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Noter

2013-12-31

2012-12-31

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	74 617	128 860
Förutbetalda hyror och avgifter	1 467 197	1 279 947
HSB Stockholm	0	17 031
Upplupen fjärrvärme	430 577	510 779
Upplupen elkostnad	127 277	148 534
Upplupen arbetsgivareavgift	89 000	88 920
Upplupen revisionskostnad	26 000	26 000
Upplupna arvoden förtroendevalda	283 500	283 000
Bergslagsbild	1 350	0
Berge Ståd	0	11 921
Upplupna kostnader snöskottning	0	236 270
T & T Förvaltning	28 471	86 869
DRS Dygnet Runtservice Fastighets Jour AB	2 163	0
Hissen Elektronmekanisk Verkstad	1 474	5 147
Kungslås	2 812	0
	2 534 438	2 823 278

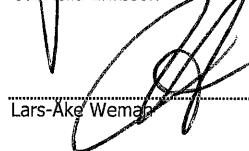
Stockholm, den 2014-02-17



Anders Dahlberg



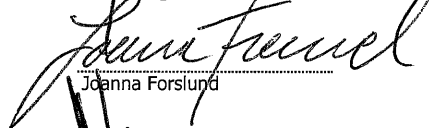
Gabriella Eriksson



Lars-Ake Weman



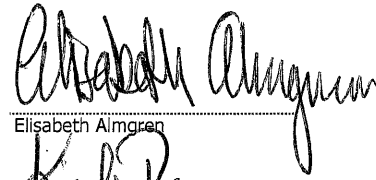
Anna Bergström



Joanna Forslund



Nils Sandstedt



Elisabeth Almgren



Kirstina Persson

Vår revisionsberättelse har 18-3-2014 ämnats beträffande denna årsredovisning


Alexander Falck
Av föreningen vald revisor

Johannes Åsén
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd 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 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 2013-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 revisionssed 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 ersättningskyldig 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 18/3 2014


Av föreningen vald
revisor

Alexander Falck

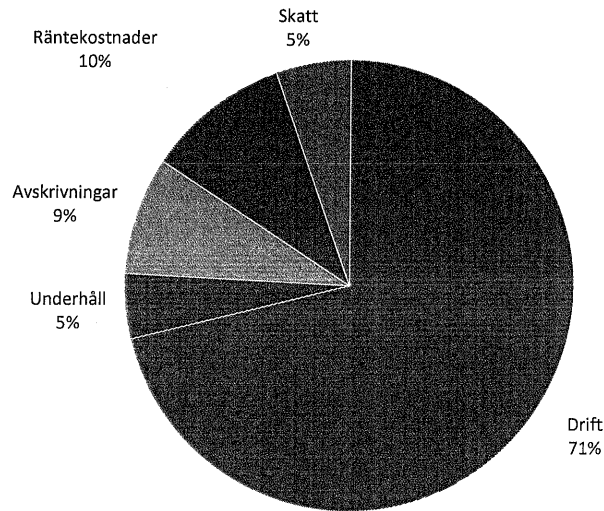

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Johannes Aasa

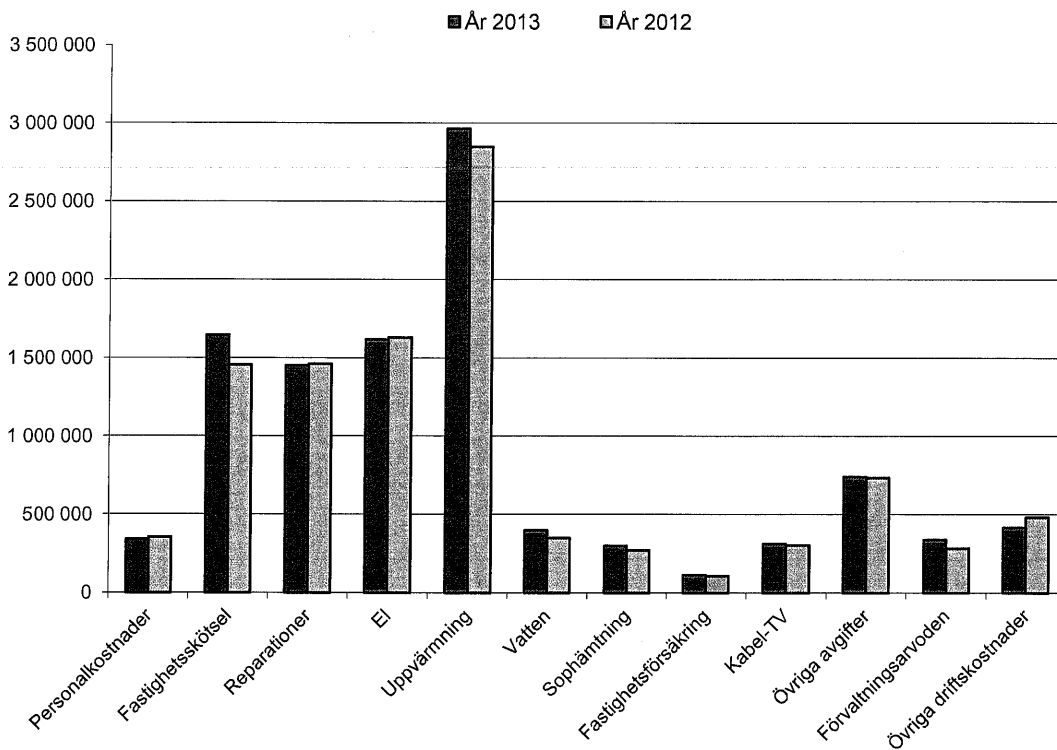


HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Punkt 18 - Behandling och beslut om inkomna motioner

Motion 1

Namn = Gabriella Estève-Wiklund

Lägenhet = 34

Motion = Montering av ramp i porten tillhörande Igeldammsgatan 14

Bakgrund: Boende och besökare till boende i huset som använder rullator/barnvagn/ rullstol o.dyl. har svårigheter att ta sig upp till hissplan och måste bära dessa upp- och nedför trappan som leder till hissplan. P.g.a. brandsäkerhetsföreskrifter får dylika föremål inte förvaras i porten och/eller trapphuset, varför det är nödvändigt för de boende och besökare till boende att medtaga t.ex. rullatorer och barnvagnar och förvara dem i sina respektive lägenheter.

Förslag: Montering av ramp särskilt anpassad för rullatorer/barnvagnar/rullstolar. Exempel på passande ramp kan ses i porten tillhörande Igeldammsgatan 12.

Motion 2

Namn = Niclas Frisk

Lägenhet = 190

Motion = Rökfritt

Bakgrund: Varje dag jag kommer hem och går in i mitt trapphus så luktar det cigarettök. Eller rättare sagt, det stinker! Detta är en direkt följd av att vi tillåter rökning på det som kallas "vädringsbalkonger". Vem vill vädra sina kläder där? Nej inte jag i vilket fall. Ytterligare två problem uppdragas i samband med rökning på dessa balkonger. 1. Jag har mitt friskluftsintag och mitt fönster strax nedanför och rökluften tar sig in direkt i min lägenhet. Personligen tycker jag inte att man ska behöva stänga igen luftintaget bara för att folk röker. 2. Det är väldigt ofta så att fimpar kastas/blåser ner och lägger sig precis utanför ingången. Vi har nog med nedskräpningsproblem på föreningens innergård.

Förslag: Mitt förslag är att förbjuda rökning på alla allmänna vädringsbalkonger i föreningen! Jag tycker även att rökning ska förbjudas längs alla gångvägar på hela innergården då röken väller in i friskluftsintaget när folk står där och röker också. (Kan tänka mig att andra i föreningen har samma problem!) Om folk ska röka så tycker jag att det ska ske runt grillplatsen och på gräset mitt på gården. Det bästa alternativet som jag ser det är att förbjuda rökning helt och hållet på Brf Färjans innergård.

Motion 3

Namn = Jussi Muttonen

Lägenhet = 20

Motion = För låg temperatur i lägenheten

Bakgrund: Jag har varit i kontakt med styrelsen angående lägenhetens temperatur som varit kring 18 grader under året 2014 (enligt två termometrar jag köpt för att mäta temperatur).

Förslag: Enligt Socialstyrelsen bör temperaturen i en lägenhet vara mellan 20 och 23 grader (se tex: http://www.hyresgastforeningen.se/fraga_oss/sidor/hur-kallt-och-varmt-far-det-vara-i-lagenheten.aspx). Därför är mitt förslag att brf ska höja värmen i lägenheterna så att den når minst 20-23 grader när elementen är ställda på maxtemperatur. Var och en kan sedan sänka värme i sina element om man tycker att 20 grader är för varmt. Därför är ju elementen justerbara. Jag tycker att det är fel att styrelsen (eller eventuellt vissa andra medlemmar) bestämmer vilken temperatur bostadsrättshavarna får ha inne i sina lägenheter, framför allt om det ska vara oacceptabelt kallt i lägenheter. Enligt min åsikt ska styrelsen inte bara förvalta brf på ett ekonomiskt sätt utan också ta lite hänsyn till hur bostadsrättshavare, som äger genom sitt medlemskap viss andel i föreningen, trivs i sina lägenheter. I en för kall lägenhet trivs man säkert inte.



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 bnf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)