Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Medlemmarna i HSB:s bostadsrättsförening Färjan i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndag 22 maj 2006 kl 18.30 i Färjans föreningslokal, Svarvargatan 4.

Dagordning

1. Val av ordförande vid stämman
2. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning och verksamhetsuppföljning för 2005
8. Revisorernas berättelse för 2005
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen för 2005
10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. Styrelsens verksamhetsplanering för 2006-2010
12. Certifieringsrevisorns utlåtande
13. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen för 2005
14. Fråga om arvoden för 2006
15. Ramar för styrelsens rätt att besluta om arvoden och ersättningar till styrelseledamöter och andra funktionärer i bostadsrättsföreningen för 2006
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter för 2006
17. Val av revisor och suppleant för 2006
18. Val av valberedning
19. Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB
20. Övriga anmälda ärenden
21. Avslutning

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.

VERKSAMHETS-RAPPORT

för

HSBs BOSTADSRÄTTSFÖRENING
FÄRJAN

2006 - 2010

Här redovisas styrelsens planering och uppföljning
av bostadsrättsföreningens verksamhet,
utifrån de krav som ställs i
HSBs Kvalitetsstandard för Certifiering av
bostadsrättsföreningar.

Innehåll:
Planering av:
Underhåll, ekonomi samt
Information till medlemmarna
de kommande fem åren samt
Uppföljning av:
Underhåll, ekonomi och
information till medlemmarna
föregående år

PLANERING

Underhåll

Beräknad kostnad för underhåll som planerats, finansierade med egna medel.

År	Kostnad (kkr)	Större underhållsåtgärder under året
2006	210 kkr	Portrenovering 7 portar
2008	385 kkr	Ommålning trapphus och tamburdörrar åtta uppgångar
2009	385 kkr	Ommålning trapphus och tamburdörrar åtta uppgångar
2010		

Beräknad kostnad för underhåll som planerats, finansierade med lån.

År	Kostnad (kkr)	Större underhållsåtgärder under året
2007	3 500 kkr	Fasad och fönster Under 2006 kommer en helt ny underhållsplan anpassad till nya förutsättningar att tas fram varför ingen fastighetsbesiktning gjorts.

☐ Vid fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts av konsult

Styrelsen försäkrar att

☐ underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för,

☐ protokoll förts vid fastighetsbesiktningen samt

☐ fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

Ekonomisk planering

Ekonomiska antaganden för de närmaste fem åren.

Uppräkning av hyresintäkter i procent per år	Uppräkning av driftkostnader i procent per år	Uppräkning av taxeringsvärde i procent per år	Uppräkning av tomträttsavgäld i procent per år
☒ 3	3	4	☐
☐ Finns ej			☒ Finns ej

Specificerade bindningstider och räntor gällande föreningens lån finns i separat not i årsredovisningen.

bostadsrättsföreningen är i beskattningshänseende att betrakta som

☒ äkta bostadsföretag ☐ oäkta bostadsföretag

Uppskattad medelinkomstränta på inlåningskonton för närmaste femårsperiod

Inlåningskonto/placering	Medelinkomstränta under perioden
HSB:s Allkonto	0,50%

Styrelsen uppskattar kommande årsavgiftsförändringar enligt nedan

År	Höjning/sänkning/ oförändrad	Förändring i procent
2006	Höjning	2
2007	Höjning	3
2008	Höjning	3
2009	Höjning	3
2010	Höjning	3

Information till medlemmarna

Nedan specificerad information kommer årligen att kommuniceras ut till föreningens medlemmar.

- ☒ Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband med detta överlämnas föreningens informationsskrift.
- ☒ Skriftlig information till medlemmarna sker vid minst två tillfällen under året
- ☒ Medlemsmöte hålls en gång årligen utöver ordinarie föreningsstämma.
- ☐

UPPFÖLJNING

Underhåll

Åtgärder som tillkommit, senarelagts eller uteslutits i förhållande till underhållsplanen.

Åtgärd	Tillkommit (T) Senarelagts (S) Uteslutits (U)	Skäl till förändringen
Takmålning tre trappuppgångar	S	En pilotport är gjord som test
Nya lås på vind	T	För att hejda inbrottsvåg
Ommålning tvättstuga 2006	S	Inget behov 2006

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån.

Långivare	Lånebelopp	Datum för omsättning av lånet	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Stadshypotek -->Nordea Hypotek	1 375 676 kr	05-01-30	5,34	3,37	Rörlig
Stadshypotek --> Nordea Hypotek	431 920 kr	05-01-30	5,34	3,37	Rörlig
Stadshypotek	1 911 935 kr	05-03-01	5,70	3,31	Bunden
SEB Bolån --> Nordea Hypotek	18 000 000 kr		3,10	1,77	Rörlig
Stadshypotek --> Nordea Hypotek	6 000 000 kr	05-10-30	5,90	1,69	Rörlig

Information till medlemmarna

Nedan redovisas vilken typ av information som under föregående verksamhetsår kommunicerats till medlemmarna.

☒ Introduktion av nya medlemmar har skett vid inflyttning och i samband med detta har föreningens informationsskrift överlämnats

☒ Skriftlig information till medlemmarna har skett vid minst två tillfällen under året

☒ Medlemsmöte har hållits en gång utöver ordinarie föreningsstämma.

☐

Ort och datum
Stockholm 060410

HSBs Bostadsrättsförening Färjan

Firmatecknare

Namnförtydligande
Elisabeth Almgren

Firmatecknare

Namnförtydligande
Peter Moilanen

Till styrelsen för

HSBs Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Certifieringsutlåtande

Vi har utfört en kontroll av de krav som ställs på bostadsrättsföreningen enligt **HSB Certifiering**. Vi har vidare granskat styrelsens ekonomiska planering för att bedöma om styrelsens antaganden och analyser är rimliga.

Vår granskning och analys bygger på:
- Kunskapsintyg
- Verksamhetsplan avseende åren 2005 - 2009
- Underhållsplan avseende åren 2004 – 2013 uppdaterad 2005
- Av föreningsstämman år 2004 fastställd årsredovisning avseende år 2003
- Årsredovisning avseende år 2004 som skall fastställas vid föreningsstämma år 2005
- Budget avseende år 2005
- Prognos avseende åren 2005 – 2009

Vår analys visar att styrelsens antaganden beträffande utvecklingen av föreningens intäkter och kostnader är rimliga samt att underlagen är väl underbyggda.

Höjningen av räntesatsen vid omskrivning av lån under åren 2005 och 2006 med 1% - enhet jämfört med prognosens antaganden innebär att årsavgifterna måste höjas med ytterligare 3 % år 2006. Mot bakgrund av nuvarande marknadsräntor bedömer vi den risken vara liten. I bästa fall erhålles räntor som understiger de nu gällande, vilka framgår av not 11 i årsredovisningen.

Fond för yttre underhåll täcker in de underhållsåtgärder som för perioden finns upptagna i underhålls- respektive verksamhetsplan.

Vi anser, med översänt material som grund, att föreningen har en god framtidsförberedelse.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt avsnitt 7 och 8 i Kvalitetsstandard 2002:103 i **HSB Certifiering**. Krav enligt avsnitt 10 och 11 i Kvalitetsstandard 2002:103 kommer att granskas efter genomförd föreningsstämma. Avsnitt 9 avser uppföljning och granskas vid nästa certifieringsrevision i början av år 2007.

Stockholm den 10 maj 2005
BoRevision AB

Bernt Eriksson

Förvaltningsberättelse 2005

HSB:s brf Färjan i Stockholm. Orgnr: 702000-6909

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Dykaren 29, Färjan 10 och Färjan 11.

På fastigheterna har under 1929 och 1930 uppförts 487 lägenheter. Dessutom finns 18 garageplatser, 16 st garageboxar, 9 st MC-platser och 34 lokaler för uthyrning.

De olika lägenhetstyperna fördelas enligt nedan:

Dykaren	**Antal**	**Yta kvm**
1 rum och kök	55	
2 rum och kök	11	
Bostäder	66	2408

Färjan	**Antal**	**Yta kvm**
1 rum och kök	294	
2 rum och kök	125	
3 rum och kök	1	
4 rum och kök	1	
Bostäder	421	15703

Totalt bostäder:	487 st	18111 kvm
Medellägenhetsyta:		37 kvm
Total yta lokaler:		1684 kvm

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2005-01-01—2005-05-17 haft följande sammansättning:
Katarina Karlsson, ordförande
Peter Moilanen, vice ordförande och ekonomiredogörare
Elisabeth Almgren, sekreterare
Ihre Toftell, ledamot
Michael Patocka, ledamot
Annabel Ruyter, ledamot
Mårten Lilja, ledamot, utsedd av HSB
Frida Stigvardsson, suppleant
Hans G Johansson, suppleant, utsedd av HSB

Styrelsen har under perioden 2005-05-18—2005-10-26 haft följande sammansättning:
Katarina Karlsson, ordförande
Peter Moilanen, vice ordförande och ekonomiredogörare
Elisabeth Almgren, sekreterare
Ihre Toftell, ledamot
Michael Patocka, ledamot
Pedro Maltez, ledamot
Hans G Johansson, ledamot, utsedd av HSB

He

Luis Molinas, suppleant
Nils Sandstedt, suppleant
Birgitta Petersson, suppleant, utsedd av HSB

Styrelsen har under perioden 2005-10-27—2005-12-31 haft följande sammansättning:

	Mandattid utgår
Elisabeth Almgren, ordförande	2007
Nils Sandstedt, vice ordförande	2006
Peter Moilanen, sekreterare och ekonomiredogörare	2006
Katarina Karlsson, ledamot	2006
Ihre Toftell, ledamot	2007
Pedro Maltez, ledamot	2007
Hans G Johansson, ledamot, utsedd av HSB	
Luis Molinas, suppleant	2006
Birgitta Petersson, suppleant, utsedd av HSB	

Michael Patocka avgick på grund av flytt från föreningen.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare under perioden 2005-01-01—2005-10-26 har varit styrelsen samt Katarina Karlsson, Peter Moilanen, Elisabeth Almgren och Michael Patocka, två i förening.

Under perioden 2005-10-27 – 2005-12-31 har firmatecknare varit styrelsen samt Elisabeth Almgren, Nils Sandstedt, Peter Moilanen och Pedro Maltez, två i förening.

Revisorer

Revisor vald av föreningen har varit Göran Baeckström. Årsstämman utsåg ingen ersättare. Revisor har varit BoRevision.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Frida Stigvardsson (sammankallande) och Katarina Lejelöf.

Distriktsombud

Distriktsombud har varit de ordinarie styrelseledamöterna och suppleanter.

Utbildning

Under året har Frida Stigvardsson utbildat sig i HSB Web för att kunna uppdatera föreningens hemsida. Detta är en grundutbildning för att kunna hantera hemsidor.

Underhållsplan och certifiering

En ny underhållsplan upprättades under året där framtida underhåll framgår. Efter årsstämman är brf Färjan nu certifierad av HSB, något som ökar trivseln, kompetensen och värdet på fastigheten. Certifieringen innebär att föreningen har underhållsplan, ekonomisk femårsprognos, kompetens i styrelsen samt information till medlemmarna.

ME

Kunskap om förvaltning och ekonomi

För att föreningen ska vara certifierad av HSB krävs att minst hälften av styrelsens ledamöter har den kunskap kring förvaltning och ekonomi som krävs. Följande styrelseledamöter har genomgått HSB:s kurs i förvaltning och ekonomi eller har genomfört det test som HSB Certifiering tillhandahåller:
Ihre Toftell
Peter Moilanen
Michael Patocka
Katarina Karlsson
Elisabeth Almgren

Förvaltning

Den tekniska och ekonomiska förvaltningen samt mark har skötts av HSB Stockholm. Städningen har utförts av Berge Städ AB.

Fastighetsskötare har under våren varit Allan Nyberg och under hösten Dan Evaldsson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj. Vid stämman deltog 35 medlemmar varav 35 hade rösträtt. Stämman hölls i ett partytält mitt på innergården till Färjan.

Nya stadgar

Stämman beslutade att förändra stadgarna. Detta beslutades utifrån en stadgemall framtagen av HSB. I korthet går förslaget ut på att lägenhetsinnehavaren får större möjligheter att förändra sin bostadsrätt utan beslut från föreningens styrelse samtidigt som lägenhetsinnehavaren också får bekosta i princip allt sitt löpande underhåll.

Medlemmar och lägenhetsöverlåtelser

Vid årets slut hade föreningen 576 (574) medlemmar. Under året har 102 överlåtelser skett varav 4 st var gåvor. Alla nya medlemmar får infohäftet "Välkommen till Färjan" där matnyttig information om vår förening finns.

2005	**2004**	**2003**	**2002**	**2001**
102 st	95 st	73 st	93 st	89 st

Informationskanaler

Medlemsbladet Färjanbladet
Fyra nummer av Färjanbladet har kommit under året. Redaktör har varit Annabel Ruyter Här får medlemmarna skriftlig information från styrelsen blandat med små reportage som berör Färjan. Vi har några annonsörer i varje nummer.

Webben
En rejäl uppryckning har skett av föreningens hemsida www.hsb.se/stockholm/farjan. Redaktör har varit Luis Molinas. Numera läggs aktuella nyheter ut regelbundet och bland annat mäklarinfo har fått väsentligt mer information.

Me

Enhetlig elmätning

Slutbesiktning av systemet för enhetlig elmätning från Home Solutions gjordes under våren. Under året har systemet varit fungerande och endast några små utvecklingsåtgärder har gjorts. Justering av energipriset gjordes också under året.

Avtal som har förändrats

Styrelsen sa i juni upp avtalet för markförvaltning som vi hade med HSB. Från och med 2006 har brf Färjan en ny förvaltare på mark, T & T Förvaltning. Denna förvaltare svarar mer upp mot de behov som brf Färjan har för sin markskötsel.

Vidare har vi begärt in anbud på försäkring för fastigheterna. Detta resulterade i att vi fortsätter ha HSB:s försäkring Marsh som visade sig vara konkurrenskraftigast.

Medlems- och fritidsverksamhet

Möte med hyresgästerna i våra lokaler
Under våren genomfördes en informell träff med hyresgästerna i våra lokaler. Under uppsluppna former fördes samtal och diskussioner kring vad som är på gång och de synpunkter som de har på oss som uthyrare.

Medlemsmöte
Tanken var att medlemsmöte skulle genomföras i samband med invigningen av den nya föreningslokalen. Eftersom den lokalen inte blivit färdig under året kommer medlemsmötet att genomföras i början av 2006.

Bokningssystem grillplats
Grillplatsen som byggdes 2004 fick under 2005 sitt efterfrågade bokningssystem. Flera var de medlemmar som nyttjade möjligheten att boka bord vid grillplatsen för fester, familjesammankomster eller firande. Den summa som betalas för grillplatsen ger ett visst täckningsbidrag till städningen av platsen.

Renoveringar och förbättringar

Omläggning av delar av Dykarens gård
Det har läckt vatten genom taket till garaget på Alströmergatan. Detta berodde på dåligt isoleringsarbete när föreningen gjorde plattsättningen på Dykarens gård för några år sedan.

Portrenoveringen har fortsatt
Enligt plan har ett antal av portarna renoverats. Detta projekt påbörjades 2003 och väntas fortsätta något år till.

Motivmålning
Motivmålningarna i uppgång N har målats åter.

Föreningslokalen
Under året har arbetet med den nya föreningslokalen pågått. Styrelsen valde att till stora delar utföra arbetet själv vilket gjort att arbetet tagit längre tid men också att projektet kostat betydligt mindre än om det gjorts av professionella hantverkare.

Me

Invigning av lokalen sker i början av 2006.

Övernattningslägenhet
Styrelsens arbete med idén med övernattningslägenhet har gått på sparlåga eftersom prioritering har gjorts av föreningslokalen. Under året har lägenhet utsetts och möbler har börjat insamlas.

Nya lås på vinden
På grund av en inbrottsvåg i vindsförråden under mellandagarna 2004 beslutade styrelsen att byta ut alla lås på vinden. Samtliga förrådsinnehavare fick kvittera ut nya nycklar. Dörrstängare har också monterats upp. Sedan dessa åtgärder vidtagits har inga fler inbrott gjorts.

Nya adresser
På grund av offentliga sektorns krav har Färjan under året fått byta adressystem. Detta för att anpassa adressbeteckningarna till den standard som råder. De gamla adresserna Alströmergatan 32 Uppgång 1, Uppgång 2, Uppgång 3 och så vidare byttes på hösten till Alströmergatan 32 A, 32 B, 32 C och så vidare.

Värmen
Under hösten uppdagades ett problem med värmen. Många lägenhetsinnehavare upplevde att deras lägenheter var kalla. Detta kunde kompenseras med kraftigt ökad värme men med höjd energiförbrukning. Styrelsen har under året tagit in förslag från olika entreprenörer samt låtit en besiktningsman gå igenom värmesystemet. Det visade sig att det inte var något fel på värmeväxlaren.

De felsökningar som gjorts under året visar i de flesta fall på för lägenhetsinnehavaren lättåtgärdade åtgärder. Genom att täta sina fönster, flytta bort möbler framför elementen och stänga öppna ventiler i till exempel skafferi eller under fönstren ökar värmen betydligt.

OVK-besiktning
Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts under året utan någon större anmärkning.

Cykelrensning
Vintern 2004 genomfördes en cykelrensning i cykelförrådet. De cyklar som i juni inte hämtats ut auktionerades ut. Dessa cyklar auktionerades ut och bringade ett ekonomiskt tillskott till föreningen.

Container på gården
Vi har haft en container på gården en gång per halvår. Anledningen till containern är att underlätta renoveringar och storstädning. Grovsoprummet blir fort fyllt annars.

ROT-avdrag
Vi har lämnat in alla de arbeten som vi kan göra ROT-avdrag för. Detta gäller renoveringsarbeten till och med halvårsskiftet 2005.

ME

Ekonomi

Nyckeltal	2005	2004	2003	2002
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	673	590	589	556
Driftskostnad, kr/kvm	518	485	406	388
Låneskuld, kr/kvm	2780	2789	2689	2700
Yttre underhållsfond, kr/kvm	266	283	283	118

Taxeringsvärde
Markvärde är 138.800.000 kr varav bostäder är 131.000.000 kr och lokaler är 7.800.000 kr.
Byggnadsvärde är 89.400.000 kr varav bostäder är 80.000.000 kr och lokaler är 9.400.000 kr.

Årsavgifterna
Efter flera år av stora resultatmässiga ekonomiska underskott tvingades styrelsen att drastiskt höja avgifterna med 14 procent. Femårsprognosen visar dock på att föreningen de närmaste åren bara behöver höja sina avgifter med 2-3 procent per år.

Lån och likvida medel
Under året förhandlades ett antal lån om. Styrelsen valde att lägga ett lån på sex miljoner till rörlig ränta. Det gör att föreningen vid årets slut har 48 procent av lånen liggandes på rörlig ränta. Strategin är att ha hälften av lånen bundna och andra hälften på rörligt så länge räntan är låg.

Styrelsearvoden och personalkostnader
Styrelsearvoden och personalkostnader för 2005 kommer att utgå med 123 506 kr exklusive sociala kostnader. För år 2004 uppgick detta till 120 100 kr exklusive sociala kostnader.

Förslag till disposition av årets resultat:

Följande medel står till stämmans förfogande:

Balanserat resultat:	639 845 kr
Årets resultat:	92 275 kr
Summa att disponera för stämman:	732 120 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad:	-347 438 kr
Avsättning till fond för yttre underhåll:	140 000 kr
Överförs i ny räkning:	939 558 kr
	732 120 kr

Planerade händelser 2006

Färdigställande av föreningslokal
Färdigställande av övernattningslägenhet

Me

Resultaträkning

		05-01 - 05-12	04-01 - 04-12
Nettoomsättning	Not 1	**15 357 163**	**13 346 532**
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-9 373 472	-8 786 875
Planerat underhåll		-347 438	-310 701
Fastighetsskatt		-1 186 901	-1 147 000
Avskrivningar		-1 082 292	-1 073 431
Summa fastighetskostnader		-11 990 103	-11 318 007
Rörelseresultat		**3 367 060**	**2 028 525**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	3 850	8 527
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-1 887 511	-2 143 316
Summa finansiella poster		-1 883 661	-2 134 789
Resultat efter finansiella kostnader		**1 483 399**	**-106 264**
Inkomstskatt		-1 391 124	-1 317 602
Årets resultat		**92 275**	**-1 423 866**

Balansräkning

		2005-12-31	2004-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	Not 5	65 493 479	66 575 771
Summa materiella anläggningstillgångar		65 493 479	66 575 771
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**65 493 979**	**66 576 271**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		13 779	28 720
Övriga fordringar	Not 7	94 579	617 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	833 814	720 690
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 537 310	1 908 121
Summa kortfristiga fordringar		3 479 482	3 275 326
Kassa och bank			
Handelsbanken		203	0
Nordea		9 418	11 265
Summa kassa och bank		9 621	11 265
Summa omsättningstillgångar		**3 489 103**	**3 286 591**
Summa tillgångar		**68 983 082**	**69 862 862**

Balansräkning

		2005-12-31	2004-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 9		
Bundet eget kapital			
Insatser		744 854	744 854
Upplåtelseavgifter		8 413 246	8 413 246
Fond för yttre underhåll		4 818 119	5 128 820
Summa Bundet eget kapital		13 976 219	14 286 920
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		639 845	1 753 010
Årets resultat		92 275	-1 423 866
Summa fritt eget kapital		732 120	329 144
Summa eget kapital		**14 708 339**	**14 616 064**
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	50 345 108	50 504 821
Leverantörsskulder		963 376	1 284 429
Skatteskulder		551 243	1 255 674
Övriga skulder	Not 11	45 793	34 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	2 369 223	2 167 872
Summa skulder		**54 274 743**	**55 246 798**
Summa eget kapital och skulder		**68 983 082**	**69 862 862**
Poster inom linjen			
Ställda panter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		70 141 700	70 141 700
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

	2005-12-31	2004-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 483 399	-106 264
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 082 292	1 073 431
Inkomstskatt	-1 391 124	-1 317 602
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 174 567**	**-350 435**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-) / Minskning (+) av lager	0	438 700
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	425 033	-785 559
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	-812 342	913 450
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**787 258**	**216 156**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	0	-2 201 522
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-2 201 522**
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	-159 713	1 800 724
Inbetalda insatser	0	761 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-159 713**	**2 562 024**
Årets kassaflöde	**627 545**	**576 658**
Likvida medel vid årets början	1 919 386	1 342 728
Likvida medel vid årets slut	2 546 931	1 919 386
	627 545	**576 658**

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna rekommendationer.
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. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-20 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan eller fastställd budget. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Förmögenhetsvärde

Föreningens gemensamma förmögenhetsvärde fördelas efter bostadsrättens fördelningstal. Detta värde tas upp i respektive medlems deklaration.

Medelantal anställda

Föreningen har under året inte haft några anställda.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsen		
Arvode förtroendevalda	123 506	120 100
Löner och andra ersättningar	7 800	13 030
Sociala kostnader	40 627	38 620
Summa	171 933	171 750
Revisorer		
Föreningsvald	3 000	0
Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	174 933	171 750

Noter

		2005-12-31	2004-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	12 191 864	10 689 084
	Hyror	2 091 212	1 936 019
	Intäkter el medlemmar	997 798	550 500
	Övriga intäkter	232 162	288 163
	Brutto	15 513 036	13 463 766
	Avgifts- och hyresbortfall	-155 405	-117 234
	Hyresförluster	-468	0
	Nettoomsättning	15 357 163	13 346 532
Not 2	**Drift**		
	Personalkostnader	174 933	189 719
	Fastighetsskötsel och städ	2 235 050	2 191 480
	Reparationer	948 738	836 619
	Taxebundna utgifter och uppvärmning		
	El	1 474 507	1 156 716
	Uppvärmning	2 588 523	2 689 025
	Vatten	345 124	429 105
	Sophämtning	388 419	281 306
	Fastighetsförsäkring	104 434	123 562
	Kabel-TV	215 688	164 318
	Övriga avgifter	5 113	3 806
	Förvaltningsarvoden	450 272	360 972
	Övrig drift	442 671	360 247
	Summa drift	9 373 472	8 786 875
Not 3	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Allkonto	2 273	893
	Övriga ränteintäkter	1 577	7 634
	Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	3 850	8 527
Not 4	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader till kreditinstitut	1 881 432	2 117 542
	Räntekostnader övriga	6 079	25 774
	Summa räntekostnader och liknande resultatposter	1 887 511	2 143 316

Noter

	2005-12-31	2004-12-31

Not 5 Byggnader och Mark

Byggnader	Anskaffnings-värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	74 713 333	747 096	1,00%	-14 952 113	59 761 220
Takrenovering	3 552 506	99 409	2,80%	-350 658	3 201 848
Home Solutions	2 201 322	220 132	10,00%	-440 264	1 761 058
Ombyggnad	156 534	15 655	10,00%	-63 376	93 158
	80 623 695	1 082 292		-15 806 411	64 817 284

	Anskaffnings-värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Mark	676 195				676 195
	676 195	0		0	676 195

Taxeringsvärde	2005-12-31	2004-12-31
Byggnader	89 400 000	89 400 000
Mark	138 800 000	138 800 000
	228 200 000	228 200 000

Not 6 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Stockholm	500	500
	500	500

Not 7 Övriga fordringar

Skattekonto	94 579	617 795
Summa övriga fordringar	94 579	617 795

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

HSB-Stockholm	313 837
Home Solutions	25 138
Com.Hem	53 922
Fastighetsförsäkring	104 434
Upplupna intäkter medlemmar el Home-Solutions	276 662
Upplupna intäkter panter	20 882
T & T Förvaltning	30 512
AT Installation	8 427
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	833 814

Not 9 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2005-01-01	744 854	8 413 246	5 128 820	1 753 010	-1 423 866
Disposition enl. stämmobeslut			-310 701	-1 113 165	1 423 866
Årets resultat					92 275
Utgående balans 2005-12-31	744 854	8 413 246	4 818 119	639 845	92 275

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Stadshypotek	3,78%	2006-01-30	944 572
Stadshypotek	5,85%	2006-03-01	1 442 780
Stadshypotek	5,85%	2006-03-01	3 496 998
Stadshypotek	5,26%	2006-12-01	1 940 000
SE-Banken Bolån	4,39%	2007-05-15	3 800 000
SE-Banken Bolån	4,05%	2007-06-28	5 500 000
Stadshypotek	3,31%	2008-03-01	1 892 696
SE-Banken Bolån	4,46%	2008-06-28	5 500 000
Nordea Hypotek	1,77%	rörlig	18 016 450
Nordea Hypotek	3,37%	rörlig	1 811 612
Nordea Hypotek	1,69%	rörlig	6 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			50 345 108

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 180 179 kronor per år de kommande fem åren.

Not 11 Övriga skulder

Depositioner	30 600	28 800
Momsskuld	15 193	5 202
	45 793	34 002

Noter

	2005-12-31	2004-12-31

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 534 446
HSB-Stockholm	76 321
ÅF-Kontroll AB	6 300
Upplupen fjärrvärme	326 058
upplupen elkostnad	127 000
Upplupen arbetsgivareavgift	36 000
Upplupen ränta fastighetslån	114 987
Upplupen revisionskostnad	15 000
Upplupa arvoden förtroendevalda	120 000
SITA i Sverige AB	13 111
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 369 223

Stockholm 2006

Elisabeth Almgren

Nils Sandstedt

Peter Moilanen

Katarina Karlsson

Pedro Maltež

Ihre Toftell

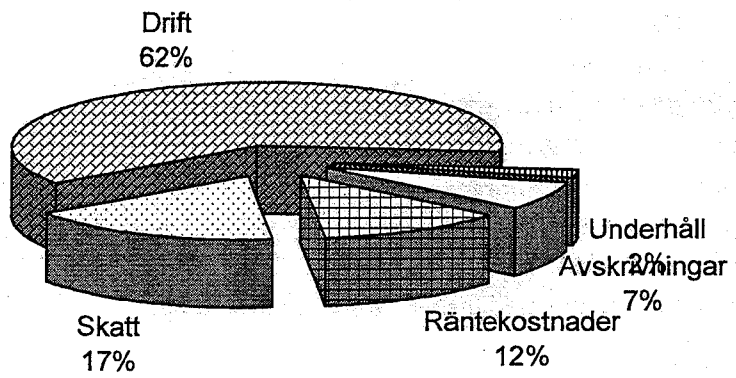
Hans G Johansson

Vår revisionsberättelse har 2006-05-02 avgivits beträffande denna årsredovisning

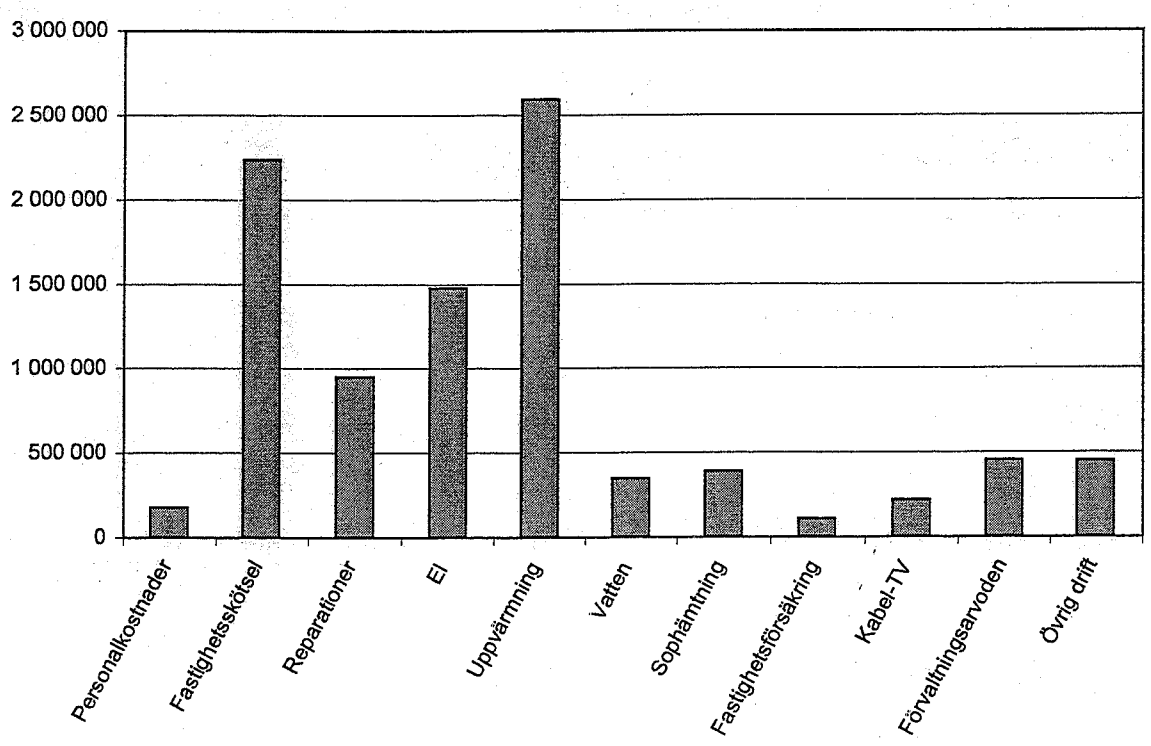
Av föreningen vald revisor
Göran Baeckström

Av BoRevision AB förordnad revisor
Mikael Ek

Totala kostnader



Fördelning driftskostnader



Revisionsberättelse

Till årsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Organisationsnummer 702000-6909

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm för räkenskapsåret 2005-01-01 - 2005-12-31

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 revisionssed 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 därmed 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 årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2/5 2006

Göran Baeckström
Av föreningen vald revisor

Mikael Ek
BoRevision AB

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)

HSB Stockholm 2006