



Org Nr: 702000-6909

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Org.nr: 702000-6909

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Org. nr: 702000-6909

Förvaltningsberättelse 2018

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 upplåtna med bostadsrätt. Bostadsrättsföreningen tog över ansvaret för förvaltningen den 15 maj 1930. Den ekonomiska planen upprättades 1935.

Inom föreningens finns 17 garageplatser (Dykaren 29), 14 garageboxar (Färjan 11), samt 42 lokaler för kommersiell uthyrning. I föreningen finns flera gemensamma lokaler, 7 st tvättstugor, ett stort cykelförråd och hobbyrum. För uthyrning finns dessutom en föreningslokal och två övernattningslägenheter.

Tabell 1: Bostadsbestånd, Brf Färjan

Antal lägenheter	Dykaren 29	Färjan 10/11	Brf Färjan
1 rum och kök*	52	295	347
2 rum och kök	13	126	139
3 rum och kök			
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 2018-01-01 – 2018-06-04 haft följande sammansättning:

Elisabeth Almgren, ordförande	Mandattid utgår
Nils Sandstedt, vice ordförande	2019
Lars-Åke Weman, ledamot	2018
Leila Alikadic, ledamot utsedd av HSB	Har avgått under året
Joanna Forslund, ledamot	2019
Anton Martiin, ledamot	2018
Theo Bellinder, Kassör	2019
Marcus Reiner	Adjungerad

Styrelsen har under perioden 2018-06-04 – 2018-12-12 haft följande sammansättning:

Elisabeth Almgren, ordförande	Mandattid utgår
Nils Sandstedt, vice ordförande	2019
Ingrid Anros, ledamot	2020
Leila Alikadic, ledamot, utsedd av HSB	2019



Org. nr: 702000-6909

Joanna Forslund, ledamot	2019
Anton Martiin, ledamot	2020
Theo Bellinder, kassör	2019
Marcus Reiner, ledamot	2019
Karin Elgh, suppleant	2019
Eric Lennerth, suppleant	2019
Malin Wennberg, suppleant	2019
Markus Stenudd, suppleant	2019

Styrelsen har under perioden 2018-12-12 – 2018-12-31 haft följande sammansättning:

	Mandattid utgår
Elisabeth Almgren, ordförande	2019
Nils Sandstedt, vice ordförande	2020
Ingrid Anros, ledamot	2019
Leila Alikadic, ledamot, utsedd av HSB	
Joanna Forslund, ledamot	2019
Anton Martiin, ledamot	2020
Marcus Reiner, ledamot	2019
Karin Elgh, kassör	2019
Eric Lennerth, suppleant	2019
Malin Wennberg, suppleant	2019
Markus Stenudd, suppleant	2019

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit ledamöterna två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kristin Malmberg, Lars Andersson och Camilo Perez.

Distriktsombud

Distriktsombud har varit de ordinarie styrelseledamöterna och suppleanter.

Utbildning

Deltagande av ett antal styrelsemedlemmar har skett i av HSB anordnade kurser om styrelsearbete. Tre styrelsemedlemmar har deltagit i HSB's grundutbildning för styrelsearbete, en medlem har deltagit i sekreterarutbildning och en medlem har deltagit i utbildning om GDPR.

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.

02



Förvaltning

Inom ramen för ett samarbete med Arbetsförmedlingen har Färjan en anställd. Den anställdes arbetsuppgifter är fördelade till 30% inom vaktmästeri och till 70% inom fastighetsskötsel. Då förvaltningsavtalet med SBC löpte den 31 december 2016 valde Färjan att anställa en förvaltare på halvtid. Detta innebär att Färjan även under 2018 har genomfört hela de löpande underhållet så väl som delar av de planerade i egen regi. Effekterna av förvaltningsmodellen syns i såväl kostnader och kvalitet som i tid för genomförande. En viktig effekt och ett av målen med förvaltningsmodellen i egen regi är möjligheten till fortlöpande analys av rutiner och tidsåtgång på detaljnivå i förvaltningen. Analys syftar till att dels optimera underhållsplanen och dels att skapa ett slagkraftigt underlag vid eventuella framtida upphandlingar av en extern förvaltare och underentreprenörer i övrigt.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4:e juni. Vid stämman deltog 41 (43) medlemmar varav 41 röstberättigade. Stämman hölls i föreningslokalen på Svarvargatan 4.

Nya stadgar och extra föreningsstämma

Som en följd förändrad lagstiftning har föreningen under året anpassat sina stadgar. Anpassningen har skett genom att HSB:s nya normalstadgar, justerade efter föreningens specifika behov, har antagits. Beslut om ändring av stadgar skall tas på två stämmor. Beslut om nya stadgar togs för första gången på ordinarie stämma den 4:e juni 2018 och en andra gång vid en extra föreningsstämma den 12:e december 2018. Vid extra stämman deltog 20 medlemmar varav 20 röstberättigade. Stämman hölls i föreningslokalen på Svarvargatan 4.

Medlemmar och lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut hade föreningen 642 (634) medlemmar. Under året har 112 (64) lägenheter överlåtits, varav 2 (1) genom arv och 4 (6) genom gåva.

Tabell 2: Överlåtelse, Brf Färjan

2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
112 st	64 st	64 st	90 st	95 st	83 st	78 st	84 st	88 st	109 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. Vid årets slut föreningen hade 642 medlemmar.

Energideklaration

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



Informationskanaler

Medlemsmottagning torsdagar

Styrelserummet hålls öppet varannan torsdag för att ge medlemmar möjlighet att diskutera förslag och förbättringar med styrelseledamöter. Här finns också möjlighet att utföra praktiska ärenden, såsom köp av ny tvättcyklinder 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 och grafisk design.

Hemsidan

Föreningen hemsida är www.hsb.se/stockholm/farjan. Här läggs aktuella nyheter ut och här finns containerschemat samt blanketter för autogiro, andrahandsuthyrning och ansökan för ändring i lägenhet att ladda ner. Här hittar de boende också kontaktvägar och övrig information om gemensamma utrymmen i huset. Via Home Solutions finns tillgänglighet till information om individuell elförbrukning. BRF Färjan finns även på Facebook.

Kontaktlista

Styrelsen har en kontaktlista, där medlemmar via mejl blir informerade om aktuella ämnen av speciellt intresse. Anmälan till kontaktlistan görs via hemsidan alternativt mejl till styrelsen.

Interna och externa avtal

Bredband: levereras av Telenor (byte under 2018 namn från Bredbandsbolaget)

Kabel-tv: levereras av Telenor (byte under 2018 namn från Bredbandsbolaget)

Teknisk förvaltning: Teknisk förvaltare under 2018 har varit en deltidsanställd.

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

Övriga boendetjänster

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

Medlemslokaler och gemensamma utrymmen

Övernattningslägenheterna är populära och beläggningen har varit fortsatt hög. *Föreningslokalen* har 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.

Planerat och löpande underhåll

Underhållsarbetet

Sedan några år har Färjan, inom ramen för ett samarbete med arbetsförmedlingen, en anställd fastighetsskötare. Detta innebär att en stor del av det löpande samt delar av det planerade underhållet utförs i egen regi med en ökad effektivisering som följd. Effekterna syns såväl i kostnader och kvalitet som i tid för genomförande. Löpande underhåll av tillsynskaraktär genomförs av deltidsanställd förvaltare. Större planerade åtgärder genomförs till största delen av utomstående entreprenörer efter sedvanlig upphandling.

Underhåll, renoveringar och förbättringar under året

- Fortsatt arbete med partiella stambyten
- Fortsatt arbete med renovering av vindsgångar i fastigheterna Färjan 10 och 11.
- Spolning av köksstammar, Färjan 10 och 11
- Arbete med att byta ut ålderstigna hissar i uppgång G & I inleddes i december



Org. nr: 702000-6909

- Grindar har satts upp mot Gjutargatan
- OVK-besiktning (Obligatorisk Ventilations Kontroll) utförd i Färjan 10 och 11. OVK för Dykaren 29 förfaller först under 2019, varför besiktning av Dykaren 29 utförs under året
- Utredning gällande behov av renovering av horisontella stammar i kulvertar inledd

Lokaler

Under året har ytterligare en av lokalerna i fastigheten Dykaren totalrenoverats (Igeldammsgatan 12). Lokalen var tidigare tillfälligt uthyrd till en byggtreprenör (Oscar Properties). Härefter är samtliga kommersiella lokaler i Dykarens gatuplan renoverade samt uthyrda. 02

**Ekonomi****Tabell 3: Nyckeltal, Brf Färjan**

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Årsavgifter bostäder, kr/kvm BOA	572	572	572	572	572	564	555
Driftskostnad, kr/kvm BOA+LOA	520	611	476	489	512	496	477
varav värme, kr/kvm	146	143	155	141	132	147	141
Låneskuld, kr/kvm BOA	2178	2844	2 848	2 848	2 848	2 848	2 860
Räntekostnader, kr/kvm BOA	36	37	39	53	69	85	106
Nettoomsättning, tkr	16 174	17 251	14 918	16 288	15 158	15 380	15 113
Hyrer / nettoomsättning	0,24	0,24	0,23	0,22	0,23	0,19	0,19
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 430	206	-947	460	-2 012	431	133
Soliditet	0,28	0,09	0,09	0,11	0,10	0,13	0,12

BOA = bostadsarea

LOA = lokalarea

Taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde för 2018 uppgår till 506 000 000 kr, varav markvärde 329 400 000 och byggnad 176 600 000. Markvärde 329 400 000 kr fördelas på bostäder 316 000 000 kr och lokaler 13 400 000 kr. Byggnadsvärde 176 600 000 kr fördelas på bostäder 157 000 000 kr och lokaler 19 600 000 kr.

Årsavgifterna

En avgiftshöjning gjordes senast i juli 2013 med 3%, därefter är avgifterna oförändrade.

Lån, placeringar och likvida medel

Amortering om 12 MSEK på föreningens lån genomfördes i december 2018. I slutet av året var våra långfristiga skulder fördelade på 18 procent rörligt (3-månadersränta) och 82 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 intervallet runt ca 60/40% som lämpligt. Vid investeringsbeslut använder styrelsen en diskonteringsränta om 5 procent.

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

Styrelsearvoden och personalkostnader

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

Styrelsemedlem får 2 procent av ett prisbasbelopp för varje närvarande protokollfört sammanträde. Därutöver disponerar styrelsen fem st prisbasbelopp att fritt fördela efter arbetsbörda under året. Två av dessa prisbasbelopp delas mellan ordförande, vice ordförande, sekreterare och kassör.

Utöver styrelsearvode arvodas både föreningens interna revisor och valberedningen med 8 procent av ett prisbasbelopp. För året 2018 är ett prisbasbelopp 45 500 kr.



Vindsutvecklingsprojektet

Bakgrund

Den 23 februari 2018 genomfördes sammanträde vid hyresnämnden avseende fastställande av föreningens stämmobeslut från december 2016 om utveckling av vindarna i fastigheten Dykaren 29. Den 23 mars meddelades beslut; Hyresnämnden fastslog stämmans beslut angående vindsutveckling. Beslutet överklagades inte. Efter att beslutet vunnit laga kraft genomfördes flytt av förrådsställda effekter till de nya förråden i källarplan varefter vindsutvecklingsarbetet kunde starta. Den vindsutvecklare till vilken föreningen upplåtit vindslägenheterna tillträdde formellt vinden den 1 juni.

Arbetets gång

Arbete med att färdigställa tre st lägenheter på Dykarens vindsplan har pågått sedan maj månad. Föreningen har upplåtit vindarna till en vindsutvecklare för att denne skall uppföra tre stycken bostadsrätter. Efter färdigställandet övertar föreningen således underhållsansvaret för allt som uppförts, bortsett från den del av det inre underhållet som faller på lägenhetsinnehavaren. Vindsutvecklaren lämnar garanti (med varierande löptid) på utfört arbete, medan det långsiktiga underhållsansvaret är föreningens.

Arbetet har pågått sex dagar i veckan (med undantag för två veckors juledighet) från start till färdigställande. Föreningen har varit representerad med samma projektansvarige styrelseledamot inom samtliga delprojekt. Föreningen har varit mycket mån om att arbetena har utförts på ett sådant sett att framtida underhållsarbeten, som till exempel stambyten, skall kunna genomföras på ett optimalt sätt med ett minimum av åtkomstskador. Vindsutvecklaren har i denna del varit mycket tillmötesgående inför föreningens önskemål. Föreningen har även varit mycket aktiv i arbetet med att justera planlösningar och andra konstruktioner för att på så viss skapa så attraktiva lägenheter som möjligt.

Månadsvis har formella byggmöten genomförts vilka letts av kontrollansvarig (KA) syftande till att följa upp projektets samtliga delar samt tillse att gällande förordningar och bygglovets villkor efterföljs. Vidare har ett antal separata konstruktionsmöten under ledning av konstruktören (K) genomförts för att utröna optimala lösningar bland annat med avseende på upplag och avvaxling av takkonstruktion samt isoleringsmetod.

Föreningens representant har i övrigt, på i princip daglig basis, haft avstämningsmöten med platsansvarig projektledare (BasU) och projektansvarig från vindsutvecklaren syftande till att finna snabba och bra lösningar på stort och smått i det löpande arbetet samt dryftande av idéer i övrigt. Allt med målet att få lägenheterna att "bli så bra som möjligt så snabbt som möjligt".

Förutom uppförande av själva lägenheterna har en stor del av projektet rört centrala fastighets och stomkonstruktioner såsom totalrenovering och uppdragande av hissar, takomläggning, om och tillbyggnad av bärande takkonstruktion, påbyggnad av befintligt vindsbjälklag, uppdragning av VVS i separat schakt samt omläggning av fastighetsmedia i övrigt. Efter påbyggnad av det befintliga bjälklaget (vilket i sig var mycket gott) har efter ljudmätning konstaterats att isoleringen mot ljud till underliggande våningsplan med råge överträffar uppsatta gränsvärden.

Finansiella effekter av vindsutvecklingsprojektet

Föreningen har till en vindsutvecklare, Koltrasten AB med helägda projektbolaget Korisant AB, upplåtit vindarna i fastigheten Dykaren 29 med bostadsrätt. För detta har föreningen erhållit insatser och upplåtelseavgifter om totalt ca 15,4 MSEK. Denna summa är inte en intäkt från försäljning av egendom eller tjänster utan ett kapitaltillskott (jmf. nyemission i ett aktiebolag). Tillskottet påverka således inte föreningens resultat utan bokförs direkt mot eget kapital.



I uppgörelsen med vindsutvecklaren har även överenskommit om att denne för föreningens räkning skall utföra vissa entreprenader dessa utgörs av takomläggning, hissrenovering samt uppförande av källarförråd. Kostnaderna för dessa åtgärder har utgjort en del i föreningens upphandling av vindsutvecklare, vid jämförelse av olika vindsutvecklare vid upphandlingstillfället (2017) har föreningen med beaktande av kvalitetsaspekter i övrigt val den utvecklare som haft det förmånligaste nettoerbjudandet (bruttointäkt minus kostnader för sidoentreprenader). Utöver detta har föreningen haft kostnader bland annat för konsulter samt kostnader för iordningställande av ytor inför utvecklarens uppförande av källarförråd.

Totalt har kostnader hänförliga till vindsutvecklingsprojektet belastat årets resultat med ca 4,2 MSEK. Detta innebär att föreningen 2018 uppvisar en sammanlagd förlust ca 4,4 MSEK. Denna skall dock ses i ljuset av bruttotillskottet om ca 15,4 MSEK i eget kapital. Efter balansering av årets förlust har det egna kapitalet ökat med ca 11 MSEK.

Händelser efter årets utgång

Under 2019 har arbetet fortlöpt fram till början av februari då en period av slutförande av mindre arbetet samt justeringar påbörjades. Under mars månad har slutbesiktningar genomförts. Den 18 mars erhöles en godkänd slutbesiktning varefter en aktiv försäljningsprocess påbörjats, i slutet av mars såldes den första lägenheten till slutkund (Alströmergatan 51).

Förändring eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång:	745 279	8 697 821	51 784	-3 818 150	205 804
Reservering till fond 2017:			2 200 000	-2 200 000	
Ianspråktagande av fond 2017:			-2 251 784	2 251 784	
Balanserad i ny räkning:				205 804	-205 804
Upplåtelse lägenheter:	11 775	15 382 725			
Årets resultat					-4 429 738
Belopp vid årets slut:	757 054	24 080 546	0	-3 560 562	-4 429 738

Förslag till disposition av årets resultat:	
<i>Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:</i>	
Balanserat resultat	-3 560 562
Årets resultat	<u>-4 429 738</u>
Summa att disponera för stämman	-7 990 300
<i>Styrelsen föreslår följande disposition:</i>	
Reservering till underhållsfond	2 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-2 200 000
Balanserat resultat	<u>-7 990 300</u>
	-7 990 300

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	16 174 235	17 251 176
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-17 243 465	-13 878 035
Övriga externa kostnader	Not 3	-319 961	-105 893
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-932 494	-944 807
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 442 179	-1 441 583
Summa rörelsekostnader		-19 938 097	-16 370 318
Rörelseresultat		-3 763 862	880 858
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 053	3 521
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-668 929	-678 574
Summa finansiella poster		-665 876	-675 053
Årets resultat		-4 429 738	205 804

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	53 054 302	54 496 480
	<u>53 054 302</u>	<u>54 496 480</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

<u>53 054 802</u>	<u>54 496 980</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	139 083	172 154
Not 9	3 979 463	5 277 090
Not 10	<u>579 818</u>	<u>545 307</u>

Kassa och bank

	4 698 365	5 994 551
Not 11	<u>3 206 123</u>	<u>1 453 327</u>

Summa omsättningstillgångar

<u>7 904 487</u>	<u>7 447 877</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>60 959 289</u>	<u>61 944 857</u>
--------------------------	--------------------------

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

24 837 600

9 443 100

Yttre underhållsfond

0

51 784

24 837 600

9 494 884

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-3 560 562

-3 818 150

Årets resultat

-4 429 738

205 804

-7 990 300

-3 612 346

Summa eget kapital

16 847 300

5 882 538

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

39 350 175

51 455 425

39 350 175

51 455 425

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

95 200

55 000

Leverantörsskulder

1 423 696

1 327 156

Skatteskulder

109 444

224 976

Övriga skulder

Not 14

203 613

183 610

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

2 929 861

2 816 152

4 761 814

4 606 894

Summa skulder

44 111 989

56 062 319

Summa eget kapital och skulder**60 959 289****61 944 857**

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-4 429 738	205 804
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 442 179	1 441 583
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 987 560	1 647 387
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 927 962	-349 102
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	114 720	312 188
Kassaflöde från löpande verksamhet	-4 800 802	1 610 474
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-12 065 050	-55 000
Inbetalda insatser	15 394 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 329 450	-55 000
Årets kassaflöde	-1 471 352	1 555 474
Likvida medel vid årets början	6 728 680	5 173 206
Likvida medel vid årets slut	5 257 328	6 728 680

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



HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,57 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 3-10 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	10 356 468	10 360 695
Årsavgifter el	832 056	892 526
Hyror	4 295 174	4 121 191
Bredband	665 092	656 571
Övriga intäkter	251 336	1 593 928
Bruttoomsättning	16 400 126	17 624 911
Avgifts- och hyresbortfall	-222 837	-371 162
Hyresförluster	-3 054	-2 573
	16 174 235	17 251 176
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	866 895	518 802
Reparationer	1 614 116	2 054 543
El	1 485 034	1 494 714
Uppvärmning	3 003 675	2 893 176
Vatten	486 158	465 292
Sophämtning	431 619	370 275
Fastighetsförsäkring	219 779	199 799
Kabel-TV och bredband	1 013 851	1 020 145
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	982 046	967 963
Förvaltningsarvoden	410 281	348 056
Övriga driftkostnader	149 086	163 423
Planerat underhåll	6 580 925	3 381 849
	17 243 465	13 878 035
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	26 891
Hyror och arrenden	0	23 055
Förbrukningsinventarier och varuinköp	91 021	62 224
Administrationskostnader	112 530	-210 905
Extern revision	0	28 267
Konsultkostnader	46 816	105 789
Medlemsavgifter	69 593	70 571
	319 961	105 893
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	307 840	280 000
Revisionsarvode	3 680	3 584
Övriga arvoden	16 263	15 600
Löner och övriga ersättningar	551 331	630 720
Sociala avgifter	251 611	202 570
Pensionskostnader och förpliktelser	36 112	14 263
Övriga personalkostnader	-234 344	-201 930
	932 494	944 807
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 590	1 659
Övriga ränteintäkter	1 463	1 861
	3 053	3 521
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	661 798	671 827
Övriga räntekostnader	7 131	6 747
	668 929	678 574

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm****Noter****2018-12-31 2017-12-31****Not 7 Byggnader och mark****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

84 676 945 84 676 945

Ingående anskaffningsvärde mark

676 195 676 195

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**85 353 140 85 353 140**

Ingående avskrivningar

-30 856 660 -29 415 077

Årets avskrivningar

-1 442 179 -1 441 583

Utgående ackumulerade avskrivningar**-32 298 839 -30 856 660****Utgående redovisat värde****53 054 302 54 496 480****Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad - bostäder

157 000 000 157 000 000

Taxeringsvärde byggnad - lokaler

19 600 000 19 600 000

Taxeringsvärde mark - bostäder

316 000 000 316 000 000

Taxeringsvärde mark - lokaler

13 400 000 13 400 000

Summa taxeringsvärde**506 000 000 506 000 000****Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Ingående anskaffningsvärde

500 500

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

500 500

Andel i HSB Stockholm

500 500

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto

8 1 736

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 051 205 5 275 354

Övriga fordringar

1 928 250 0

3 979 463 5 277 090**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader

579 818 545 307

579 818 545 307

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

Not 11 Kassa och bank

Handkassa

34 906 29 580

Handelsbanken

3 171 217 1 423 747

3 206 123 1 453 327

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm****Noter****2018-12-31 2017-12-31****Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	119892	1,42%	2022-09-01	4 009 750	40 200
Stadshypotek	144068	0,90%	2019-06-01	2 000 000	0
Stadshypotek	24203	1,25%	2019-06-01	12 000 000	0
Stadshypotek	753623	2,63%	2019-06-01	5 453 467	0
Stadshypotek	852065	0,95%	2019-03-07	794 296	0
Stadshypotek	863165	1,38%	2019-06-30	2 784 365	0
Stadshypotek	863168	1,38%	2019-06-30	2 715 635	0
Stadshypotek	863174	0,95%	2019-01-04	4 311 612	0
Stadshypotek	967012	1,07%	2020-09-01	5 376 250	55 000
				39 445 375	95 200

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

39 350 175

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

38 969 375

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

68 081 700

68 081 700

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld

95 200

55 000

95 200

55 000

Not 14 Övriga skulder

Depositioner

65 125

65 125

Momsskuld

123 946

108 698

Inre fond

0

780

Källskatt

8 368

6 498

Övriga kortfristiga skulder

6 174

2 509

203 613**183 610****Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

25 455

50 128

Förutbetalda hyror och avgifter

1 279 589

1 374 104

Övriga upplupna kostnader

1 624 817

1 391 921

2 929 861**2 816 152**

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

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



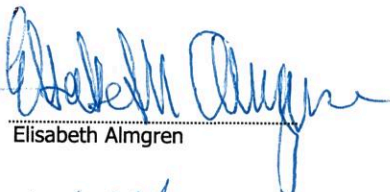
HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Noter

2018-12-31 2017-12-31

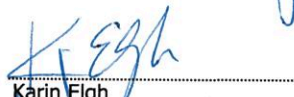
Stockholm, den 2019-04-10


Anton Martini


Elisabeth Almgren

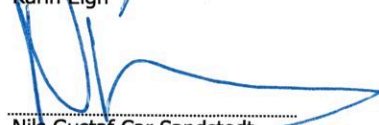

Ingrid Anros


Joanna Forslund

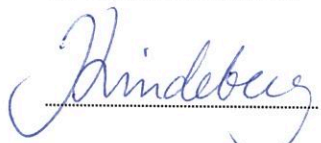

Karin Elgh


Lejla Alkadic


Marcus Reiner


Nils Gustaf Car Sandstedt

Vår revisionsberättelse har 2019-04-11 - - lämnats beträffande denna årsredovisning


Hindeberg

Av föreningen vald revisor


Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Färjan i Stockholm för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Färjan i Stockholm för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 04 2019

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jessica Lindberg
Av föreningen vald revisor