



Org Nr: 702000-6909

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Org.nr: 702000-6909

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Org nr: 702000-6909

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Färjan i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är privatbostadsföretag, s k äkta bostadsrättsförening, och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt.

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 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	1		1
4 rum och kök	2	1	3
<b>Totalt antal lägenheter</b>	<b>68</b>	<b>422</b>	<b>490</b>
Boyta (kvm)	2691	15 746	18 437
Lokaler (kvm)			2 069
Genomsnittlig bostadsyta	40	37	38

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

### Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under perioden 2020-01-01 – 2020-01-31 haft följande sammansättning:

	Mandattid utgår
Elisabeth Almgren, ordförande	2021
Ingrid Anros, ledamot	2020
Susann Myrberg, ledamot, utsedd av HSB	
Joanna Forslund, ledamot	2021
Marcus Reiner, ledamot	2021
Karin Elgh, kassör	2021
Markus Stenudd, kassör	2021
Malin Wennberg, ledamot	2021
Eric Lennerth, suppleant	2020
Linda Boholm Lundemo, suppleant	2020
Victoria Reinsalo, suppleant	2020

AA



Org nr: 702000-6909

Styrelsen har under perioden 2020-02-01 – 2020-04-22 haft följande sammansättning:

	<b>Mandattid utgår</b>
Elisabeth Almgren, ordförande	2021
Ingrid Anros, ledamot	2020
Susann Myrberg, ledamot, utsedd av HSB	
Joanna Forslund, ledamot	2021
Marcus Reiner, ledamot	2021
Karin Elgh, kassör	2021
Markus Stenudd, kassör	2021
Malin Wennberg, ledamot	2021
Eric Lennerth, suppleant	2020
Linda Boholm Lundemo, suppleant	2020

Styrelsen har under perioden 2020-04-23 – 2020-12-31 haft följande sammansättning:

	<b>Mandattid utgår</b>
Elisabeth Almgren, ordförande	2021
Eric Lennerth, vice ordförande	2022
Susann Myrberg, ledamot, utsedd av HSB	
Joanna Forslund, ledamot	2021
Marcus Reiner, ledamot	2021
Markus Stenudd, kassör	2021
Malin Wennberg, ledamot	2021
Linda Boholm Lundemo, ledamot	2022
Emily Ranneby, suppleant	2021
Erik Roman, suppleant	2021

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 under perioden 2020-01-01 – 2020-04-22 bestått av Kristin Malmborg och under perioden 2020-04-23 – 2020-12-31 av Kristin Malmborg och Kenneth Koitzsch.

#### **Distriktsombud**

Distriktsombud har varit de ordinarie styrelseledamöterna och suppleanter.

#### **Utbildning**

Deltagande av ett antal styrelsemedlemmar har under året skett i av HSB och Fastighetsägarna anordnade kurser, bl a inom juridik (HSB) och hyror/hyressättning för lokaler och hyresrätter (Fastighetsägarna).

#### **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

2



Org nr: 702000-6909

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.

### **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. Sedan 2018 är Spetsudden AB vår förvaltare. Detta innebär att Färjan även under 2020 har genomfört hela det 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. Analysen syftar till att dels optimera underhållsplanen och dels att skapa ett slagkraftigt underlag vid framtida upphandlingar av extern förvaltare och underentreprenörer i övrigt.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22:a april. Vid stämman deltog 29 (34) medlemmar varav 27 röstberättigade. Stämman hölls i frukostmatsalen på First Hotel Fridhemsplan.

### **Medlemsinformation**

Vid årets slut hade föreningen 675 (666) medlemmar. Under året har 90 (74) lägenheter överlåtits, varav 0 (0) genom arv och 8 (8) genom gåva.

**Tabell 2: Överlåtelse, Brf Färjan**

2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
90 st	74 st	112 st	64 st	64 st	90 st	95 st	83 st	78 st	84 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.

### **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 tvättcyklind 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.

*ns*



Org nr: 702000-6909

### **Hemsidan**

Föreningen hemsida är [www.hsb.se/stockholm/farjan](http://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

**Kabel-tv:** levereras av Telenor

**Teknisk förvaltning:** Spetsudden AB

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

Avtalet med HSB om ekonomisk förvaltning har omförhandlats under 2019

### **Övriga boendetjänster**

Föreningen har avtal om elleverans. 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** 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.

### **Lokaler**

Inga större renoveringar har gjorts av lokaler under året.

### **Händelser under räkenskapsåret**

#### **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, vid behov
- Fortsatt arbete med ytskiktsrenovering av vindsgångar i fastigheterna Färjan 10 och 11
- Fortsatta arbeten med samtliga fastigheters ventilationssystem, vilket kräver nollställning
- Fortsatta utredningar, samt upphandling av åtgärd av horisontella samlingsledningar mot Gjutargatan och Svarvargatan
- Ansökan om bygglov för återställning av balkongräcken
- Upphandling av balkongrenovering, Färjan 10/11 samt Dykaren
- Komplettering av gårdstäckskikt ovan garage, Dykaren
- Fortsatta byten av VVC-ventiler i kulvert, Färjan 10 och 11



Org nr: 702000-6909

- Modernisering av porttelefonisystem samt taggläsare
- Installation av nya elmätare till samtliga lägenheter och lokaler
- Åtgärd av ytskikt i duschutrymme, port 32 P (färdigställt 2020)
- Upphandling av tvättstugerenovering
- Utredning av ventilationsproblematik i tvättstuga
- Fortsatt arbete med föreningens systematiska brandskydd
- Åtgärd av putsskador, Färjan 10 och 11
- Fortsatt arbete med radonmätning, alla fastigheter
- Komplettering med hänggränna på delar av balkong mot Svarvargatan
- Byte av dörr till hushållsavfallsrum
- Upphandling av nya grindar mot Svarvargatan/Alströmergatan
- Renovering av samlingsledning med sträckning längs Gjutargatan
- Uppsägning av lokalhyresgäst, lokal 9503
- Inventering av invändig belysning, framtagning av plan för åtgärder. Upphandling.
- Inköp av belysningsarmaturer till allmänna utrymmen (vindar, tvättstuga, cykelrum, garage)
- Test av närvarostyrda ljuskällor i trapphus K
- Byte nummerbelysning, Färjan
- Byte av armaturer i cykelrum
- Installation av effektbegränsare för undercentralen
- Upphandling prognosstyrning för undercentralen
- Upphandling måleriarbeten omfattande garagedörrar
- Upphandling och start av mattbyten i vindar samt lokalgång längs Gjutargatan
- Upphandling och installation av bokningssystem för tvättstuga
- Åtgärd av läckage från grannfastighet till garage, Dykaren
- Omläggning av marksten i portal, Svarvargatan 4
- Ommålning av tvättstuga
- Uppdatering av skyltning på gård och dörrar till allmänna utrymmen
- Tecknande av ramavtal med leverantörer
- Omfördelning hushållsavfallshantering, Dykaren
- Rivning av gammal pergola
- Byggnation av ny uteplats på innergård, Dykaren
- Upphandling beskärning av vildvin
- Omförhandling lokalhyresavtal

## Ekonomi

### Lån, placeringar och likvida medel

I slutet av året var våra långfristiga skulder fördelade på ca 51 procent med obunden/kort räntebindningsperiod (3-månadersränta samt 1 år) och 49 procent bundna avtal. Styrelsens grundläggande inställning 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

*ns*



Org nr: 702000-6909

styrelsearvode arvoderas både föreningens interna revisor och valberedningen med 8 procent av ett prisbasbelopp. För året 2020 var ett prisbasbelopp 47 300 kr.

#### **Taxeringsvärde**

Totalt taxeringsvärde för 2020 uppgår till 754 600 000 kr, varav markvärde 538 000 000 kr och byggnad 216 600 000 kr.

Markvärde 538 000 000 kr fördelas på bostäder 506 000 000 kr och lokaler 32 000 000 kr.

Byggnadsvärde 216 600 000 kr fördelas på bostäder 198 000 000 kr och lokaler 18 600 000 kr.

#### **Årsavgifterna**

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

#### **Hyresintäkter kommersiella lokaler**

Till följd av pandemin har ett antal av föreningens hyresgäster i kommersiella lokaler drabbats hårt under 2020. För att underlätta för dessa hyresgäster att kunna driva sin verksamhet vidare och i förlängningen försäkra oss om fortsatt goda hyresintäkter har styrelsen därför under året beslutat om hyreslättnader och uppskov av hyror. Till viss del täcks dessa hyreslättnader upp av erhållet bidrag från Boverket, men som helhet belastar hyreslättnaderna resultatet för 2020 negativt.

#### **Ekonomiska nyckeltal**

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	594	567	562	562	562
Totala intäkter, kr/kvm	753	773	745	796	683
Sparande till underhåll och investeringar, kr/kvm	169	152	175	245	144
Belåning, kr/kvm	1 902	1 915	1 924	2 512	2 515
Räntekänslighet	4%	4%	4%	5%	5%
Totala driftskostnader, kr/m <sup>2</sup>	565	596	537	518	504
Energikostnader, kr/kvm	182	192	199	191	198

*Årsavgift* anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

*Totala intäkter* anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

*WA*



Org nr: 702000-6909

**Sparande till framtida underhåll och investeringar:** Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme. Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

**Belåning** fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

**Räntekänslighet** anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

**Totala driftkostnader** inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

**Energikostnader** anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

#### **Händelser efter årets slut**

Pandemin ser ut att fortsätta under väsentlig framtid. Vilka konsekvenser detta får för föreningen är självklart svårt att överblicka, men det innebär sannolikt en fortsatt dialog med våra hyresgäster av kommersiella lokaler samt bevakning av vilka former av stöd och ersättningar som erbjuds från staten i de fall hyreslättnader kan behöva användas.

*ns*





Org nr: 702000-6909

<b>Förändring eget kapital</b>	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre UH-fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
<b>Belopp vid årets ingång:</b>	757 054	24 080 546	0	-7 990 300	-1 998 820
<b>Reservering till fond 2019:</b>			2 200 000	-2 200 000	
<b>Ianspråktagande av fond 2019:</b>			0	0	
<b>Reservering till fond 2020:</b>			3 200 000	-3 200 000	
<b>Ianspråktagande av fond 2020:</b>			-3 200 000	3 200 000	
<b>Balanserad i ny räkning:</b>				-1 998 820	1 998 820
<b>Årets resultat</b>					-1 660 896
<b>Belopp vid årets slut:</b>	757 054	24 080 546	2 200 000	-12 189 120	-1 660 896

### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-12 189 120
Årets resultat	-1 660 896
Reservering till underhållsfond	3 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>-3 200 000</u>
Summa till stämmans förfogande	<b>-13 850 016</b>

### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-13 850 016</b>
-------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- & balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

*ry*

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**

		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	16 629 701	16 957 746
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-15 217 265	-15 476 496
Övriga externa kostnader	Not 3	-339 405	-454 493
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-907 516	-1 067 107
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 426 648	-1 442 174
Summa rörelsekostnader		-17 890 834	-18 440 269
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 261 134</b>	<b>-1 482 523</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 343	2 137
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-402 106	-518 434
Summa finansiella poster		-399 763	-516 297
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 660 896</b>	<b>-1 998 820</b>

*nr*

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	50 185 480	51 612 128
		<u>50 185 480</u>	<u>51 612 128</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>50 185 980</u>	<u>51 612 628</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		288 471	336 245
Övriga fordringar	Not 9	3 141 756	2 496 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	807 412	665 972
		<u>4 237 639</u>	<u>3 498 954</u>
Kassa och bank	Not 11	3 440 054	3 648 963
Summa omsättningstillgångar		<u>7 677 693</u>	<u>7 147 916</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>57 863 673</u></b>	<b><u>58 760 544</u></b>

N

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	24 837 600	24 837 600
Yttre underhållsfond	2 200 000	0
	<u>27 037 600</u>	<u>24 837 600</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-12 189 120	-7 990 300
Årets resultat	-1 660 896	-1 998 820
	<u>-13 850 016</u>	<u>-9 989 121</u>
Summa eget kapital	<u>13 187 584</u>	<u>14 848 479</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>18 912 012</u>	<u>38 993 171</u>
	18 912 012	38 993 171
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 20 081 159	269 736
Leverantörsskulder	1 029 751	993 098
Skatteskulder	333 963	196 549
Övriga skulder	Not 14 175 204	340 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>4 144 001</u>	<u>3 119 393</u>
	25 764 078	4 918 894
Summa skulder	<u>44 676 090</u>	<u>43 912 065</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>57 863 673</u></b>	<b><u>58 760 544</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 660 896	-1 998 820
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 426 648	1 442 174
Kassaflöde från löpande verksamhet	-234 248	-556 646
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-108 104	1 642 257
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 033 761	-17 456
Kassaflöde från löpande verksamhet	691 409	1 068 155
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-269 736	-182 468
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-269 736	-182 468
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>421 673</b>	<b>885 687</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 143 015</b>	<b>5 257 328</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 564 688</b>	<b>6 143 015</b>

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

*na*



Org Nr: 702000-6909

## 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.

#### 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.

#### 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 1 429 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.

*no*

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 1      Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	10 955 108	10 449 939
Årsavgifter el	1 187 586	971 369
Hyror	4 435 897	4 568 176
Bredband	350 698	655 387
Övriga intäkter	331 501	484 744
Bruttoomsättning	<u>17 260 791</u>	<u>17 129 615</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-628 001	-168 869
Hyresförluster	-3 089	-3 000
	<b>16 629 701</b>	<b>16 957 746</b>
<b>Not 2      Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 237 692	1 290 526
Reparationer	2 341 176	2 019 252
El	1 686 967	1 807 309
Uppvärmning	2 679 434	2 844 353
Vatten	598 711	402 122
Sophämtning	552 358	371 548
Fastighetsförsäkring	270 768	241 757
Kabel-TV och bredband	865 173	1 061 892
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 206 210	1 187 829
Förvaltningsarvoden	410 939	374 628
Övriga driftkostnader	198 725	204 949
Planerat underhåll	3 169 112	3 670 332
	<b>15 217 265</b>	<b>15 476 496</b>
<b>Not 3      Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	85 271	107 731
Administrationskostnader	115 252	244 966
Extern revision	47 500	32 000
Konsultkostnader	2 457	0
Medlemsavgifter	88 925	69 796
	<b>339 405</b>	<b>454 493</b>

m



Org Nr: 702000-6909

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	350 690	480 640
Revisionsarvode	3 864	4 000
Övriga arvoden	39 884	40 081
Löner och övriga ersättningar	328 863	344 311
Sociala avgifter	395 955	372 944
Uttagsbeskattning	0	78 195
Pensionskostnader och förpliktelser	34 713	20 020
Övriga personalkostnader	-246 453	-273 083
	<b>907 516</b>	<b>1 067 107</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	678	578
Övriga ränteintäkter	1 665	1 559
	<b>2 343</b>	<b>2 137</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	393 834	511 258
Övriga räntekostnader	8 272	7 176
	<b>402 106</b>	<b>518 434</b>

*m*



**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	84 676 945	84 676 945
Ingående anskaffningsvärde mark	676 195	676 195
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>85 353 140</b>	<b>85 353 140</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-33 741 012	-32 298 839
Årets avskrivningar	-1 426 648	-1 442 174
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-35 167 660</b>	<b>-33 741 012</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 185 480</b>	<b>51 612 128</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	198 000 000	198 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	18 600 000	18 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	506 000 000	506 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	32 000 000	32 000 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>754 600 000</b>	<b>754 600 000</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	17 123	2 685
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 124 633	2 494 051
	<b>3 141 756</b>	<b>2 496 736</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	807 412	665 972
	<b>807 412</b>	<b>665 972</b>

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

NA

**HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm**

<b>Noter</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
<b>Not 11 Kassa och bank</b>					
Handkassa		6 130	10 822		
Handelsbanken		3 433 924	3 638 141		
		<b>3 440 054</b>	<b>3 648 963</b>		
<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	119892	1,42%	2022-09-01	3 929 350	40 200
Stadshypotek AB	144068	1,07%	2021-03-04	2 000 000	0
Stadshypotek AB	190587	1,25%	2024-06-30	4 311 612	0
Stadshypotek AB	190588	1,20%	2023-06-30	2 715 635	0
Stadshypotek AB	190589	1,20%	2023-06-30	2 784 365	0
Stadshypotek AB	200460	0,98%	2021-09-01	5 371 663	54 536
Stadshypotek AB	301848	1,08%	2025-09-01	5 266 250	55 000
Stadshypotek AB	302827	0,65%	2021-09-02	11 820 000	120 000
Stadshypotek AB	852065	1,07%	2021-03-09	794 296	0
				38 993 171	269 736
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					37 644 491
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>18 912 012</b>
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				60 081 700	60 081 700
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld				20 081 159	269 736
				<b>20 081 159</b>	<b>269 736</b>
<b>Not 14 Övriga skulder</b>					
Depositioner				66 600	64 800
Momsskuld				85 721	265 110
Inre fond				2 880	2 880
Källskatt				6 948	7 328
Övriga kortfristiga skulder				13 055	0
				<b>175 204</b>	<b>340 118</b>

n



Org Nr: 702000-6909

## HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 15</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	
Upplupna räntekostnader	44 760	45 647
Förutbetalda hyror och avgifter	1 691 901	1 557 628
Övriga upplupna kostnader	2 407 341	1 516 119
	<b>4 144 001</b>	<b>3 119 393</b>

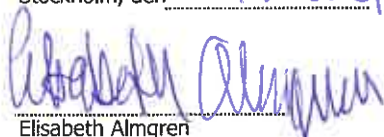
Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

### Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

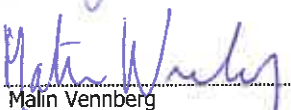
31/3 2021

  
Elisabeth Almgren

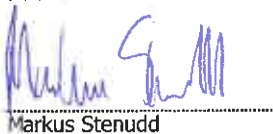
  
Eric Lennerth

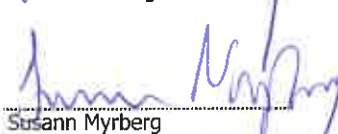
  
Joanna Forslund

  
Linda Lundemo

  
Malin Vennberg

  
Marcus Reiner

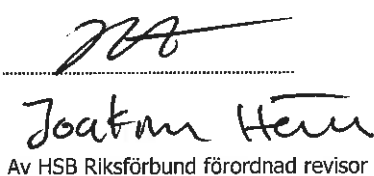
  
Markus Stenudd

  
Susann Myrberg

Vår revisionsberättelse har 2021-04-07 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor

  
Joakim Heru  
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 2020.

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 2020 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas 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 revisorsred 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.

### 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisionsred 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 misstag, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. Revisorn 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 tryggt 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.

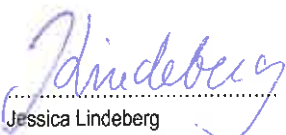
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 7 14-2021

  
Joukim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Jessica Lindeberg  
Av föreningen vald revisor