



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB BRF Färjan i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är privatbostadsföretag, en 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 484 bostadslägenheter. Bostadsrättsföreningen tog över ansvaret för förvaltningen den 15 maj 1930. Den ekonomiska planen upprättades 1935.

Inom föreningen finns 17 garageplatser (Dykaren 29), 14 garageboxar (Färjan 11), samt 31 lokaler för kommersiell uthyrning. I föreningen finns flera gemensamma lokaler, 7 st tvättstugor, ett stort cykelförråd och ett hobbyrum. För uthyrning finns dessutom en föreningslokal och en övernattningslägenhet.

**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		
4 rum och kök	2	1	1
<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 2023-01-01 – 2023-04-26 haft följande sammansättning:

#### Mandattid utgår

Elisabeth Almgren, ordförande	2023
Eric Lennerth, vice ordförande	2024
Fiama Jimenez Flores, ledamot, utsedd av HSB	
Joanna Forslund, ledamot	2023
Markus Stenudd, kassör	2023
Erik Roman, kassör	2023
Malin Wennberg, ledamot	2023
Emily Ranneby, ledamot	2023
Jonna Josefsson, ledamot	2024
Sonja Björk Ebert, ledamot	2024
Joakim Tännedal, ledamot	2024
Linda Rydén, suppleant	2023
Rui Liang Zhang, suppleant	2023

Styrelsen har under perioden 2023-04-26 – 2023-12-31 haft följande sammansättning:

### Mandattid utgår

Eric Lennerth, ordförande	2024
Elisabeth Almgren, vice ordförande	2025
Toufik Daoud, ledamot, utsedd av HSB	
Joanna Forslund, ledamot	2025
Erik Roman, kassör	2025
Malin Wennberg, ledamot	2025
Emily Ranneby, sekreterare	2025
Jonna Josefsson, kassör	2024
Sonja Björk Ebert, ledamot	2024
Rui Liang Zhang, ledamot	2025
Tobias Ocsko, suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit tolv (12) st protokollförda sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit ledamöterna två i förening.

### Revisorer

Av HSB Riksförbund har extern revisor utsetts. Internrevisorer valda av föreningen har under perioden 2023-01-01–2023-12-31 varit Anton Swartz och Mårten Svantesson.

### Valberedning

Valberedningen har under perioden 2023-01-01–2023-12-31 bestått av Kristin Malmberg och Kenneth Koitzsch.

### Distriktsombud

Distriktsombud har varit de ordinarie styrelseledamöterna och suppleanter.

### Utbildning

Deltagande från ett antal styrelsemedlemmar har under året skett i av HSB och Fastighetsägarna anordnade kurser, bland annat inom Styrelsens fastighetsägansvar (HSB) samt ett fördjupningsseminarium om avfallshantering och Brf-nätverksträff med föreläsning om energieffektivisering, anordnat av Stockholm Stad.

### 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 för underhåll. Den är därmed ett av de viktigaste instrumenten styrelsen har att arbeta utifrån och på sikt ha ordning på ekonomin.

### Förvaltning

Inom ramen för ett samarbete med Arbetsförmedlingen har föreningen en anställd. Den anställdes arbetsuppgifter är fördelade till 30% inom vaktmästeri och till 70% inom fastighetsskötsel. Teknisk förvaltare sedan 2018 är Spetsudden AB. Tillsammans bidrar detta till att föreningen under 2023 genomfört det löpande underhållet så väl som delar av de planerade i en kombination av egen regi och köpta tjänster. Effekterna av förvaltningsmodellen syns i såväl kostnader och kvalitet som i tid för genomförande. En viktig effekt och ett av målen med förvaltningsmodellen är möjligheten till fortlöpande analys av rutiner och tidsåtgång på detaljnivå i förvaltningen. Analysen syftar till att dels optimera underhållsplanen och dels till att skapa ett slagkraftigt underlag vid framtida upphandlingar entreprenörer och andra parter.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2023. Vid stämman närvarade 27 st röstberättigade. Stämman hölls i föreningslokalen på Svarvargatan 4. Stämman beslutade att anta nya stadgar i en första läsning.

### Extrastämma

Extra föreningsstämma hölls den 19 juni 2023. Vid stämman närvarade 15 st röstberättigade. Stämman hölls i styrelselokalen på Svarvargatan 4. Stämman beslutade att anta nya stadgar i en andra läsning.

### Medlemsinformation

Vid årets slut hade föreningen 675 (675) medlemmar. Under året har 71 (88) lägenheter överlåtits, varav 1 (0) genom arv och 4 (8) genom gåva.

### Tabell 2: Överlåtelse, Brf Färjan

2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
71st	88 st	98 st	90 st	74 st	112 st	64st	64 st	90 st	95 st

### Medlemskap

Föreningen har ett kollektivt medlemskap i HSB Stockholm ekonomisk förening samt är 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 för föreningens 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 och föreningen upprättade en energideklaration 2018. 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

#### *Medlemstidningen Färjanbladet*

Fyra nummer av Färjanbladet har utkommit under året. I tidningen får medlemmarna skriftlig information från styrelsen blandat med små reportage som berör föreningen. Tidningen har haft några annonsörer i varje nummer för att finansiera tryckkostnaden och grafisk design.

#### *Hemsidan*

Föreningen hemsida är [www.hsb.se/stockholm/farjan](http://www.hsb.se/stockholm/farjan). Här läggs aktuella nyheter ut, här finns information för medlemmar och mäklare samt blanketter för autogiro, andrahandsuthyrning och ansökan för ändring i lägenhet att ladda ner. Här hittar medlemmar också kontaktvägar och övrig information om gemensamma utrymmen i huset. Via Home Solutions finns tillgänglighet till information om individuell elförbrukning. Föreningen finns även på Facebook.

#### *Kontaktlista*

Föreningens kontaktlista till boende utgörs av de kontaktuppgifter som alla boende ska skriva in på Mina Sidor i HSB-portalen.

### **Interna och externa avtal**

**Bredband:** levereras av Telenor

**Kabel-tv:** levereras av Telenor

**Teknisk förvaltning:** levereras av Spetsudden AB

**Hyresavtalen** för kommersiella lokaler och garage har omförhandlats löpande.

**Ekonomisk förvaltning:** levereras av HSB Stockholm.

### **Övriga boendetjänster**

Föreningen har avtal om elleverans med Nordic Green Energy. 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**

Övernattningsslagenheten är populär och beläggningen har varit hög under året. Föreningslokalen har efter periodvisa nedstängningar under fönsterprojektet återfått en viss beläggning under slutet av året. Grillplatsen har som vanligt använts flitigt. Fredagar och lördagar (mellan juni och augusti) har ordningsvakter ronderat innergården

### **Lokaler**

Inga större renoveringar har gjorts av lokaler under året och beståndet har i princip varit fullt uthyrt under hela året

### **Händelser under räkenskapsåret**

#### **Underhållsarbetet**

Större planerade åtgärder genomförs till största delen av utomstående entreprenörer efter sedvanlig upphandling.

#### **Underhåll, renoveringar och förbättringar under året**

- Upphandling av belysningsarmaturer till vindar och källare
- Installation av belysningsarmaturer till vindar och källare
- Upphandling av ljuskonsult, trapphusbelysning
- Upphandling av installation av trapphusbelysning
- Påbörjande av projekt trapphusbelysning
- Upphandling av ljuskonsult för utvändigt belysning
- Upphandling av fullskaleprov, balkongrenovering
- Bygglovsansökan balkongrenovering
- Genomförande av fullskaleprov, balkongrenovering, uppgång 32 T
- Upphandling av resterande etapper, balkongrenovering
- Upphandling av prognosstyrning av värmecentral
- Uppföljning av prognosstyrning av värmecentral
- Omförhandling lokalhyresavtal
- Löpande arbete med uthyrning av kommersiella lokaler
- Utredning gällande problem med kyla i lokal 9488
- Akuta åtgärder av läckande samlingsledning, Färjan
- Slutförande av elmätarbyte
- Armatyrbyte, belysning, garage A 51
- Slutförande av installation av bokningstavla i tvättstuga
- Byte låssystem i föreningslokal/styrelselokal
- Byggnation av ny pergola på grillplats
- Byggnation av uteplats, Dykaren
- Beskränning av vildvin på fasader, Färjan
- Löpande klottersanering, Färjan och Dykaren

- Installation av belysningsautomatik, källare Dykaren
- Utbyte av grindar till portal och huvudentré, Färjan
- Reparation av grindar mot Gjutargatan
- Ommålning av garageportar mot Svarvargatan
- Utbyte av golvmattor, vindar, färjan
- Fortsatt ommålning av vindsgångar, Färjan
- Utredning gällande dunkande vattenledningar, Färjan
- Utbyte av felande avstängningsventiler, Färjan och Dykaren
- Utredning och åtgärd av vattenskador, löpande
- Uppföljning av installerad effektbegränsare, undercentral
- Reparationer av asfalt, körbanor och tätskikt, Färjan och Dykaren
- Reparation av skadade trappnosar invändigt
- Komplettering av utvändiga skyltningar
- Löpande uppdatering av systematiskt brandskyddsarbete och brandskyddsutrustning
- Löpande insatser mot skadedjur, utemiljö
- Utbyte av flaggstång, innergård Färjan
- Upphandling och utförande av OVK-besiktning, Dykaren
- Demontering sopsug, cykelrum
- Byggnation av plattform för förvaring i kulvert
- Inventering av garagesändare
- Vindsröjningar, Färjan
- Uppdatering av markskötselavtal
- Utredning kring införande av bastuutrymme
- Förhandling av ny fastighetsförsäkring hos Trygg Hansa

## Ekonomi

### Lån, placeringar och likvida medel

I slutet av året var föreningens långfristiga skulder fördelade på ca 40 procent med obunden/kort räntebindningsperiod (3-månadersränta samt 1 år) och 60 procent bundna avtal. Styrelsens grundläggande inställning är att rörliga lån över en längre tid är billigast. Det är docklämpligt att genom längre löptider jämma ut räntekostnader över tiden. Detta för att föreningsavgifterna 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

Föreningens årsstämma har beslutat följande modell för arvoden till styrelsen.

Styrelsemedlem får två (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 arvoderas både föreningens internrevisor och valberedningen med sexton (16) procent av ett prisbasbelopp. För året 2023 var ett prisbasbelopp 52 500 kr.

### Årsavgifterna

En avgiftshöjning gjordes i juli 2023 med 8 %.

### 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.

### Flerårsöversikt

Senaste datainläsningen: 2024-04-18 13:36

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	104	145	180	169	152
Skuldsättning, kr/kvm	3 307	2 872	1 912	1 902	1 915
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 640	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	285	202	200	182	192
Årsavgifter, kr/kvm	719	658	623	594	567
Årsavgifter/totala intäkter, %	64	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 022	835	806	753	773
Nettoomsättning i tkr	19 543	17 900	17 379	16 629	16 957
Resultat efter finansiella poster i tkr	-5 753	-26 098	-607	-1 660	-1 998
Soliditet %	-36	-26	22	22	25

### Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymmen för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta På bokslutsdagen, Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

### Styrelsens kommentar till årets förlust

Då BRF Färjan redovisar enligt principen för K2, innebär det att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras och skrivas av över tid. När underhåll av befintliga byggnader sker kan detta inte klassas som ny- och tillbyggnad vilket innebär att underhåll inte får tas upp i balansräkningen och skrivas av över tid. Det innebär att när underhåll av befintlig byggnad sker behöver kostnaden för detta tas i resultatet vilket är fallet med fönsterprojektet. Ca 72 % av det negativa resultatet kopplas till fönsterprojektet som skett i enlighet med upprättad underhållsplan för föreningen. Övriga delen av det negativa resultatet kopplas till ökade räntekostnader och den påbörjade reliningen av köksstammar som kommer pågå under 2024 och framåt.

Styrelsen anser att nuvarande ekonomiska situation är tillräckligt för att kunna finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Med ekonomiska åtaganden avses t.ex. räntekostnader, amorteringar, återinvestering och underhåll av föreningens byggnad. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

### Förändringar i eget kapital

Senaste datainläsningen: 2024-04-18 13:36

#### Bundet eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändringar under året *	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	757 054	0	0	757 054
Upplåtelseavgifter, kr	24 080 546	0	0	24 080 546
Underhållsfond, kr	2 200 000	0	-2 200 000	0
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>27 037 600</b>	<b>0</b>	<b>-2 200 000</b>	<b>24 837 600</b>

#### Fritt eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändringar under året *	Belopp vid årets utgång
Balanserat resultat, kr	-14 457 049	-26 098 434	220 000	-38 355 483
Årets resultat, kr	-26 098 434	26 098 434	-5 753 408	-5 753 408
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-40 555 483</b>	<b>0</b>	<b>-5 533 408</b>	<b>-44 108 891</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>-13 517 883</b>	<b>0</b>	<b>-7 733 408</b>	<b>-19 271 291</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 200 000.- samt ianspråktagande skett med 5 400 000.-





### Resultatdisposition

Senaste datainläsningen: 2024-04-18 13:36

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-40 555 483
Årets resultat, kr	-5 753 408
Reservation till underhållsfond, kr	- 3 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	5 400 000
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-44 108 891</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Balanseras i ny räkning, kr	-44 108 891
-----------------------------	-------------

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



## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	19 542 530	17 864 355
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 220 315	36 288
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>20 762 845</b>	<b>17 900 643</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-20 853 314	-39 988 186
Övriga externa kostnader	Not 5	-858 532	-881 430
Personalkostnader	Not 6	-1 280 522	-929 388
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 386 499	-1 406 500
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-24 378 866</b>	<b>-43 205 504</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 616 021</b>	<b>-25 304 861</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 773	2 330
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 143 161	-795 904
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-2 137 387</b>	<b>-793 573</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 753 408</b>	<b>-26 098 434</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 753 408</b>	<b>-26 098 434</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 753 408</b>	<b>-26 098 434</b>

## BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9 45 982 919 47 369 418

*Summa Materiella anläggningstillgångar***45 982 919 47 369 418***Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500****Summa Anläggningstillgångar****45 983 419 47 369 918**

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

514 741 360 114

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 1 760 414 2 047 941

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 385 927 867 500

*Summa Kortfristiga fordringar***2 661 082 3 275 556***Kassa och bank*

Kassa och bank

Not 13 5 568 765 401 338

*Summa Kassa och bank***5 568 765 401 338****Summa Omsättningstillgångar****8 229 847 3 676 893****Summa Tillgångar****54 213 266 51 046 811**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	24 837 600	24 837 600
Fond för yttre underhåll	0	2 200 000
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>24 837 600</b>	<b>27 037 600</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-38 355 483	-14 457 049
Årets resultat	-5 753 408	-26 098 434
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-44 108 892</b>	<b>-40 555 483</b>

### Summa Eget kapital

**-19 271 292****-13 517 883**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	25 047 269	28 870 917
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>25 047 269</b>	<b>28 870 917</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	42 117 444	29 332 782
Leverantörsskulder		2 157 460	946 027
Skatteskulder		77 456	43 156
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	440 607	432 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 644 322	4 939 676
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>48 437 289</b>	<b>35 693 777</b>

### Summa Skulder

**73 484 558****64 564 694**

### Summa Eget kapital och skulder

**54 213 266****51 046 811**

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-3 616 021	-25 304 861
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 386 499	1 406 500
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 386 499</b>	<b>1 406 500</b>
Erhållen ränta	5 773	2 330
Erlagd ränta	-2 019 247	-755 990
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-4 242 996</b>	<b>-24 652 021</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	341 135	17 633
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-165 064	579 270
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>176 071</b>	<b>596 904</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-4 066 925</b>	<b>-24 055 117</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	8 961 014	19 480 264
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>8 961 014</b>	<b>19 480 264</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4 894 089</b>	<b>-4 574 853</b>
Likvida medel vid årets början	2 249 626	6 824 479
Likvida medel vid årets slut	<b>7 143 714</b>	<b>2 249 626</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: Avskriven.

Mark skrivs inte av.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Resultaträkning**

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftskostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	13 269 838	12 133 401
	Hyror lokaler	3 790 599	3 328 969
	Hyror garage och parkeringsplatser	883 100	882 000
	Hyror förbrukningsbaserad	952 919	1 015 394
	Hyror informationsöverföring	62 400	59 304
	Hyror övrigt	225 163	163 880
	Övriga primära intäkter	606 112	535 834
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>19 790 131</b>	<b>18 118 782</b>
	Avgiftsbortfall	-2 750	-19 500
	Hysesbortfall	-244 851	-234 927
	<i>Summa</i>	<b>-247 601</b>	<b>-254 427</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>19 542 530</b>	<b>17 864 355</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 220 315	36 288
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>1 220 315</b>	<b>36 288</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 319 127	-1 281 450
	Snö och halk-bekämpning	-98 714	-48 731
	Reparationer	-1 744 968	-1 788 200
	Planerat underhåll	-6 483 868	-27 622 896
	Försäkringsskador	-661 272	-228 365
	EI	-1 438 145	-1 369 079
	Uppvärmning	-3 601 914	-3 030 418
	Vatten	-741 040	-675 905
	Sophämtning	-702 746	-703 500
	Fastighetsförsäkring	-359 648	-312 737
	Kabel-TV och bredband	-1 551 521	-1 086 247
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 305 052	-1 264 310
	Förvaltningsavtalskostnader	-835 798	-555 348
	Övriga driftkostnader	-9 500	-21 000
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-20 853 314</b>	<b>-39 988 186</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-14 802
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-181 501	-109 290
	Administrationskostnader	-357 801	-503 441
	Extern revision	-35 625	-33 000
	Konsultkostnader	-29 583	-2 450
	Medlemsavgifter	-70 734	-70 500
	Föreningsverksamhet	-32 317	-40 794
	Övriga förvaltningskostnader	-150 970	-107 154
	<b>Summa Övriga externa kostnader</b>	<b>-858 532</b>	<b>-881 430</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-8 128	-4 000
	Arvode styrelse och övriga arvoden	-714 510	-531 655
	Löner och övriga ersättningar	-375 200	-320 382
	Sociala avgifter	-368 700	-301 177
	Uttagsbeskattning	-82 486	-76 291
	Övriga personalkostnader	268 502	304 117
	<b>Summa Personalkostnader</b>	<b>-1 280 522</b>	<b>-929 388</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	452	1 418
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 321	912
	<b>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>5 773</b>	<b>2 330</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 132 868	-788 126
	Övriga räntekostnader	-10 293	-7 778
	<b>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-2 143 161</b>	<b>-795 904</b>



Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	84 506 082	84 506 082
	Ingående anskaffningsvärde mark	676 195	676 195
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	170 863	170 863
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>85 353 140</b>	<b>85 353 140</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-37 983 722	-36 577 222
	Årets avskrivningar	-1 386 499	-1 406 500
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-39 370 221</b>	<b>-37 983 722</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>45 982 919</b>	<b>47 369 418</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	238 000 000	238 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	23 000 000	23 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	576 000 000	576 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	29 000 000	29 000 000
	<b>Summa</b>	<b>866 000 000</b>	<b>866 000 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	75 256 100	68 196 100
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>75 256 100</b>	<b>68 196 100</b>
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 574 949	1 848 288
	Skattekonto	185 465	199 653
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>1 760 414</b>	<b>2 047 941</b>
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	385 927	867 500
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>385 927</b>	<b>867 500</b>

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	66 427	2 175
	Handelsbanken	5 502 338	399 163
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>5 568 765</b>	<b>401 338</b>

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>
		<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	4,85%	2024-03-11
			737 546
			175 000
	Stadshypotek AB	4,74%	2024-06-30
			2 784 365
			0
	Stadshypotek AB	4,74%	2024-06-30
			2 715 635
			0
	Stadshypotek AB	3,87%	2027-04-30
			5 940 000
			120 000
	Stadshypotek AB	4,69%	2024-02-02
			1 920 000
			160 000
	Stadshypotek AB	4,85%	2024-03-07
			4 956 250
			175 000
	Stadshypotek AB	3,88%	2024-09-01
			5 000 000
			0
	Stadshypotek AB	4,85%	2024-03-04
			11 460 000
			120 000
	Stadshypotek AB	4,85%	2024-03-01
			3 808 750
			40 200
	Stadshypotek AB	3,86%	2027-06-30
			4 687 500
			187 500
	Stadshypotek AB	3,71%	2025-06-30
			4 687 500
			187 500
	Stadshypotek AB	1,04%	2026-09-01
			5 208 055
			54 536
	Stadshypotek AB	1,08%	2025-09-01
			5 115 000
			41 250
	Stadshypotek AB	1,25%	2024-06-30
			4 311 612
			0
	Stadshypotek AB	4,85%	2024-03-07
			1 912 500
			350 000
	Stadshypotek AB	4,69%	2024-02-02
			1 920 000
			160 000
			<b>67 164 713</b>
			<b>1 770 986</b>

Långfristig del	25 047 269
Nästa års amortering av långfristig skuld	590 786
Lån som ska konverteras inom ett år	41 526 658
Kortfristig del	42 117 444
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 770 986
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	7 083 944
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,71%
Finns swap-avtal	Nej

## Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	4,85%	2024-03-11	737 546	175 000
Stadshypotek AB	4,74%	2024-06-30	2 784 365	0
Stadshypotek AB	4,74%	2024-06-30	2 715 635	0
Stadshypotek AB	3,87%	2027-04-30	5 940 000	120 000
Stadshypotek AB	4,69%	2024-02-02	1 920 000	160 000
Stadshypotek AB	4,85%	2024-03-07	4 956 250	175 000
Stadshypotek AB	3,88%	2024-09-01	5 000 000	0
Stadshypotek AB	4,85%	2024-03-04	11 460 000	120 000
Stadshypotek AB	4,85%	2024-03-01	3 808 750	40 200
Stadshypotek AB	3,86%	2027-06-30	4 687 500	187 500
Stadshypotek AB	3,71%	2025-06-30	4 687 500	187 500
Stadshypotek AB	1,04%	2026-09-01	5 208 055	54 536
Stadshypotek AB	1,08%	2025-09-01	5 115 000	41 250
Stadshypotek AB	1,25%	2024-06-30	4 311 612	0
Stadshypotek AB	4,85%	2024-03-07	1 912 500	350 000
Stadshypotek AB	4,69%	2024-02-02	1 920 000	160 000
			<b>67 164 713</b>	<b>1 770 986</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld

590 786

Lån som ska konverteras inom ett år

41 526 658

Kortfristig del

42 117 444

## Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2023-12-31

2022-12-31

## Övriga skulder

Depositioner

66 950

107 200

Momsskuld

258 089

229 289

Källskatt

7 847

6 664

Inre fond

2 880

2 880

Övriga kortfristiga skulder

104 841

86 104

Summa Övriga skulder

**440 607****432 137**

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2023-12-31

2022-12-31

## Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

1 528 759

1 830 174

Upplupna räntekostnader

208 205

84 291

Övriga upplupna kostnader

1 907 358

3 025 211

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**3 644 322****4 939 676**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# 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 2023.

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 2023 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 revisionssed 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 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 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 revisionssed 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, förfalskning, 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.

### De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 2023 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 revisionsssed 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Andreas Holman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anton Swartz  
Av föreningen vald revisor

Mårten Svantesson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ERIC LENNERTH**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 16:37:46



**JONNA JOSEFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 10:31:02



**ELISABETH ALMGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 18:10:00



**RUI LIANG ZHANG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 17:24:40



**JOANNA FORSLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 14:10:33



**ERIK ROMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 14:55:53



**MALIN VENNBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 10:42:05



**TOUFIK DAUD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 09:53:28



**SOON-JA MARI BJÖRK EBERT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 07:18:50



**EMILY NICOLE RANNEBY**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 15:09:13



**MÅRTEN SVANTESSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 15:49:36



**ANTON SWARTZ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 08:32:59



**ANDREAS HOLMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 05:15:13



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MÅRTEN SVANTESSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 15:52:11



**ANTON SWARTZ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 08:35:07



**ANDREAS HOLMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 05:16:03

