



Org Nr: 716418-0650

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fjädern nr 622 i Nacka

Org.nr: 716418-0650

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Medlemmar i HSB:s Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Jarlaberg, Nacka
Kallas till

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

TID: MÅNDAGEN DEN 21 MAJ, 2012 KL 19.00
PLATS: GÅRDSHUS 2, DILIGENSVÄGEN 102 - 136

DAGORDNING

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Val av ordförande vid stämman
- 3 Val av sekreterare vid stämman
- 4 Fastställande av dagordning
- 5 Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
- 6 Val av justerare tillika rösträknare
- 7 Fråga om kallelse behörigen skett
- 8 Styrelsens årsredovisning
- 9 Revisorernas berättelse
- 10 Fastställande av resultat och balansräkning
- 11 Beslut angående årets resultat
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13 Fråga om arvode
- 14 Val av ordinarie ledamöter och suppleanter
- 15 Val av distriktsombud och suppleant
- 16 Val av revisor och revisorssuppleant
- 17 Val av valberedning
- 18 Motioner;
- 20 Stämmans avslutning
- 21 Övriga frågor

Årsmöteshandlingar och motioner kommer att delas ut separat.

Även om motionstiden passerat, välkomnar styrelsen förslag till stämman. Förslag skall ha inkommit senast söndag den 13 maj.

Vid stämman kan medlem företrädas av ombud om ombudet är medlemmens maka eller sambo eller om ombudet är medlem i föreningen. Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar fler medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Om medlem skall företrädas av ombud skall ombudet ha en skriftlig och daterad fullmakt. Fullmakten gäller endast ett år från utfärdandet. Ombud som själv är medlem och har rösträtt på stämman kan rösta för sig själv samt den medlem som företrädes genom fullmakt. Ingen deltagare på stämman får dock såsom ombud företräda mer än en medlem.

**VÄLKOMNA!
STYRELSEN**

ÅRSREDOVISNING
För
HSB:s Bostadsrättsförening Fjädern nr 622 i Nacka, 716418-0650

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret
2011-01-01 – 2011-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen/Fastigheter

Föreningen bildades den 10 december 1982 och registrerades den 5 april 1983. Föreningens registreringsnummer är 716418-0650. Föreningen äger fastigheterna Sicklaön 367:3 och Sicklaön 367:4 i Nacka kommun. Föreningen upplåter 182 bostadsrättslägenheter, varav HSB Stockholm äger 4 stycken och 6 stycken ägs av Nacka kommun. Dessutom uthyrs en lokal för kommersiellt bruk. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Medlemmar

Den 31 december hade föreningen 240 medlemmar inklusive HSB Stockholm och Nacka kommun.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2011-04-26.
Inga motioner hade inkommit.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Styrelsen

Vid föreningsstämman valdes följande styrelse, som sedan konstituerades enligt följande:

Namn	Uppdrag		
Thomas Lindman	ordinarie, ordf, kassör	Omval	2 år
Anna Möller	ordinarie	Kvarstår	1 år
Kerstin Norberg	ordinarie, sekreterare	Kvarstår	1 år
Parisa Sundberg	ordinarie	Omval	2 år
Kent Pedersen	ordinarie	Nyval	2 år
Nils Anim-Addo	ordinarie	Nyval	1 år

Gunnel Robertsson ordinarie, utsedd av HSB Stockholm

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Kerstin Norberg, Anna Möller, Parisa Sundberg och Thomas Lindman, två i förening eller styrelsen i sin helhet.

Revisorer

Revisorer har varit Niklas Waldemar, ordinarie och Carina Törnblom, suppleant. Revision genomförs stadgeenligt av en extern godkänd revisionsbyrå, Borevision AB.

Valberedning

Valberedningen har inte kunnat väljas eftersom det inte fanns några förslag. Styrelsen fick i uppdrag att försöka bilda en valberedning senare.

Styrelsens organisation

Ordförande	Thomas Lindman
Sekreterare	Kerstin Norberg
Ekonomigrupp	Parisa Sundberg, sammankallande
Ekonomigrupp	Thomas Lindman
Fastighetsgrupp	Kent Pedersen Nils Anim-Addo
Mark/Miljö grupp	Anna Möller, sammankallande
Mark/Miljö grupp	Thomas Lindman (endast markansvar G2)

Uppdrag

Hemsida	Valdemar Tiger
Fjädersbladet	Valdemar Tiger
Vårdskap gårdshus 2	Lotten Grape
Vårdskap gårdshus 3	Anna Möller
Vårdskap Studio på gård 2	Åsa Krusenbrant
Vårdskap Studio på gård 3	Alexandra Kuczynsky
Proppbytare gård 2	Gunnar Bredin, Thomas Lindman
Proppbytare gård 3	Martin Kuczynsky

Representation

Föreningen har varit representerad i följande organisationer:

	Ordinarie	Suppleant
HSB:s distrikt 13	Thomas Lindman	Anna Möller
Jarlabergs Samfällighetsförening	Thomas Lindman	

Jarlabergs Samfällighetsförening

Samfälligheten har ansvar för sopsuganläggningen, garagen, samfällid mark och nätet för kabel-TV.

Arvoden

Enligt stämmobeslut är arvodet till styrelse 5 basbelopp och till revisorer 6000kr/pers.

Uthyrningsansvarig för respektive övernattningslägenhet arvoderas med 7000 kronor samt ansvarig för respektive gårdslokal med 4000 kronor.

Lägenheter/Lokaler

Av föreningens 182 medlemslägenheter har under året 3 överlåtits.
I följande tabell redovisas innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Yta (kvm)</u>
182	lägenheter, bostadsrätt	14 611
1	lokal, hyresrätt	
7	lokal, förråd, hyresrätt	
2	gästlägenheter	
2	gårdslokaler	
2	tvättstugor	
2	bastu	

Avtal

			Förlängning	Uppsägning
HSB Stockholm	Administrativ/teknisk förv.	tills vidare		
HSB Stockholm	Ekonomiförvaltning	tills vidare		
HSB Stockholm	Markavtal	tills vidare		
Husse Service	Städning	tills vidare		
Kone	Hisskötsel	tills vidare		
ComHem	Kabel-TV	tills vidare		
Jarlbergssamf. För.	Parkeringsövervakning	tills vidare		
Jarlbergssamf För	Markskötsel, gemensam	tills vidare		
Bostadsinkasso	Införsel	tills vidare		
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring	tills vidare		
Nacka Energi AB	Avtal om nät för ellev.	tills vidare		
Kraft & Kultur	Avtal om elleverans	tills vidare		
Samfälligheten, BODAB	Hushållssopor			
Nacka Kommun	Vatten			
HSB Jour	Jourverksamhet			
T A C	Ventilation/Fläktar	2011-09-30	1år	
T A C	Inspektion/Funktion	2011-08-31	1år	
Chemi Clean	Service, radiatoranläggning			

Fullmakter

Gun Larsson	HSB	Sakattester Andrahandsuthyrningar Godkänna medlemskap/överlåtelse
Johanna Karnehed	HSB	Uttag från inre fond
Carina Lindström	HSB	Underteckna pantförskrivningar

Månadsavgifter

Avgiften ökade med 3% fr.o.m. 110101. Den nya genomsnittliga avgiftsnivån för 2011 är 741 kr/m². I november 2011 beslutades om en ökning av avgiften med 4% fr.o.m 120101.

Den genomsnittliga avgiftsnivån har utvecklats enligt nedan, kr/m²:

<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>
771	741	807	791	776	793	793	777	762	762	762	762

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har skötts av HSB Stockholm.

Underhåll fastigheter/lokaler

Under året har följande åtgärder vidtagits;

- **Renoveringar**
Totalrenovering av båda tvättstugorna har genomförts.
- **Ventilation.**
Ventilationen är fortsatt ett problem. I slutet av året beslutades om en total översyn, vilken genomförs under 2012
- **Yttertak**
En inventering av taken har utförts. Beställning av helrenovering av ett provtak har gjorts, Kommer att genomföras under 2012.

Mark & Miljö

Under 2011 har Husse Service haft ansvar för lokalvård av föreningens trapphus & gårdshusentréer, tvättstugor & bastu, detta har även inneburit ett antal större städningar & putsning av fönster.

HSB mark har skött om föreningens markytor, både gårdar, brandgatorna mellan föreningens fastigheter och mellan vår förening & Brf Tullen. Detta har bl.a. inneburit plantering av växtlighet, t.ex. buskar samt skötsel av gräsmattor m.m.

HSB har även ansvarat för snöröjningen i föreningen både snöröjning av mark & tak. I mitten av maj månad samlades medlemmar i föreningen för att utföra markskötsel av gårdarna och då gödslade man bl.a. buskar & planterade blommor. Årets städdag avslutades som traditionen bjuder med en gemensam måltid.

Sopshantering

Beträffande grovsopshantering så har föreningen stängt igen den tidigare grovsopshuset som nyttjades tillsammans med BRf Tullen. Detta p.g.a. att sophanteringen blev omöjlig att hantera med en massa avfall även utanför sopområdet & till väldigt höga kostnader. Den senare delen av 2011 har föreningen istället ombesörjt så att SITA levererar hit en container ca 1g/månaden där föreningens medlemmar har möjlighet att slänga grovsopor. Detta upplever styrelsen fungerat bra och kostnaderna för hanteringen av grovsopor har minskat.

Information

Föreningens har en hemsida för boende och allmänheten.

Ekonomi

Räntekostnaderna som enskilt står för stordelen av våra kostnader har ökat. I övrigt har det varit ett gynnsamt år

Resultat och ställning

Följande större förändringar har skett mellan 2010 och 2011:

Differens

- Avgiftsökning	+ 300 000
- Drift	- 450 000
- Räntekostnader	+ 400 000

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserad vinst eller förlust	2 715 218
Årets resultat	614 833

	3 330 051

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	- 890 906
Överföring till fond	1 100 000
Balanserad vinst eller förlust	3 120 957

	3 330 051

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat/ställning finns i efterföljande Resultat- och Balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka**

Resultaträkning		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	Not 1	11 335 037	11 087 108
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-5 147 022	-5 600 285
Planerat underhåll		-890 906	-165 751
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-394 944	-387 494
Avskrivningar	Not 3	-640 333	-629 377
Summa fastighetskostnader		<u>-7 073 205</u>	<u>-6 782 907</u>
Rörelseresultat		4 261 832	4 304 200
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	57 745	21 053
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-3 704 744	-3 296 098
Summa finansiella poster		<u>-3 646 999</u>	<u>-3 275 045</u>
Årets resultat		614 833	1 029 156

**HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka****Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	121 777 834	122 415 516
Mark och markanläggningar	Not 7	7 497 000	7 497 000
Inventarier	Not 8	2 651	5 302
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	130 000	0
		<u>129 407 485</u>	<u>129 917 818</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 129 407 985 129 918 318

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 506	7 633
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 346 644	1 993 583
Övriga fordringar	Not 11	105 528	5 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	278 458	243 912
		<u>2 733 136</u>	<u>2 250 453</u>

Kortfristiga placeringar Not 13 2 000 000 2 000 000

Kassa och bank Not 14 2 456 034 2 397 045

Summa omsättningstillgångar 7 189 169 6 647 497

Summa tillgångar**136 597 155 136 565 815**

**HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka****Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Eget kapital och skulder**

Eget kapital		Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		13 231 997	13 231 997
Underhållsfond		7 853 154	6 918 905
		<u>21 085 151</u>	<u>20 150 902</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 715 218	3 620 311
Årets resultat		614 833	1 029 156
		<u>4 330 051</u>	<u>4 649 467</u>
Summa eget kapital		<u>25 415 203</u>	<u>24 800 369</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	108 123 411	109 319 264
Leverantörsskulder		248 347	279 836
Skatteskulder		25 991	34 165
Fond för inre underhåll		272 726	275 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 511 478	1 856 894
Summa skulder		<u>111 181 952</u>	<u>111 765 447</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>136 597 155</u>	<u>136 565 815</u>

Poster inom linjen**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

125 150 000125 150 000**Ansvarsförbindelser***Inga**Inga*

**HSB Bostadsrättsförening Fjädern nr 622 i Nacka**

Kassaflödesanalys	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	614 833	1 029 156
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	640 333	629 377
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 255 166</u>	<u>1 658 533</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-129 622	-45 255
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>612 359</u>	<u>209 624</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 737 903</u>	<u>1 822 902</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-130 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-130 000</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 195 853	-1 139 020
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 195 853</u>	<u>-1 139 020</u>
Årets kassaflöde	412 050	683 882
Likvida medel vid årets början	4 390 628	3 706 745
Likvida medel vid årets slut	4 802 678	4 390 628

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen

**HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 75-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning med 10 år.

Avskrivning på inventarier

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

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings räntetäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %.

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 79 259 105 kr.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2011-01-01	2010-01-01
	2011-12-31	2010-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	252 001	132 500
Sociala kostnader	80 428	34 385
Övrigt	9 125	0
	<u>341 554</u>	<u>166 885</u>
Revisorer		
Föreningsvald	3 500	4 000
Totalt	<u>345 054</u>	<u>170 885</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka**

Noter	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 154 408	10 829 520
Hyrer	102 736	89 348
Återbetalda arbetsgivaravgifter år 2005-2007	1 089	0
Övriga intäkter	79 911	168 343
Bruttoomsättning	<u>11 338 144</u>	<u>11 087 211</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-3 100	0
Hyresförluster	-7	-103
	11 335 037	11 087 108
Not 2 Drift		
Personalkostnader	345 054	170 885
Fastighetskötsel och lokalvård	933 015	1 073 683
Reparationer	895 181	1 029 134
El	440 389	427 522
Uppvärmning	1 067 759	1 204 429
Vatten	532 919	525 961
Sophämtning	166 196	246 159
Fastighetsförsäkring	68 917	63 619
Kabel-TV	241 360	226 614
Övriga avgifter	4 480	18 446
Förvaltningsarvoden	308 930	322 399
Övriga driftskostnader	142 822	291 435
	5 147 022	5 600 285
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	488 828	470 010
Om- och tillbyggnad	148 854	148 854
Inventarier	2 651	10 513
	640 333	629 377
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	9 098	3 557
Ränteintäkter skattekonto	83	3
Specialinlåning	19 920	15 027
Övriga ränteintäkter	28 644	2 466
	57 745	21 053
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	3 701 098	3 293 770
Övriga räntekostnader	3 646	2 328
	3 704 744	3 296 098

**HSB Bostadsrättsförening Fjäders nr 622 i Nacka**

Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	129 339 501	129 339 501
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 339 501	129 339 501
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 923 985	-6 305 121
Årets avskrivningar	-637 682	-618 864
Utgående avskrivningar	-7 561 667	-6 923 985
Bokfört värde	121 777 834	122 415 516
Taxeringsvärde		
Byggnader, hyrshusenheten	94 399 000	94 399 000
Byggnader, småhusenheten	15 989 000	15 989 000
Mark, hyreshusenheten	40 290 000	40 290 000
Mark, småhusenheten	17 400 000	17 400 000
	168 078 000	168 078 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	7 497 000	7 497 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 497 000	7 497 000
Bokfört värde	7 497 000	7 497 000
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	350 248	350 248
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	350 248	350 248
Ingående avskrivningar	-344 946	-334 433
Årets avskrivningar	-2 651	-10 513
Utgående avskrivningar	-347 597	-344 946
Bokfört värde	2 651	5 302
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	130 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 000	0

**HSB Bostadsrättsförening Fjäders nr 622 i Nacka**

Noter		2011-12-31	2010-12-31			
Not 10	Aktier, andelar och värdepapper					
	Ingående anskaffningsvärde	500	500			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>			
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	5 408	5 325			
	Deposition hos Nacka Energi	100 120	0			
		<u>105 528</u>	<u>5 325</u>			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Service avtal värme	28 267	27 500			
	Kabeltv	60 340	0			
	Fastighetsförsäkring	30 292	26 509			
	Mark & Fastighetsskötsel	72 649	107 429			
	Förvaltning	75 873	73 339			
	Ränta specialinlåning	11 037	867			
	Övriga upplupna intäkter	0	8 268			
		<u>278 458</u>	<u>243 912</u>			
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	3,01% ränta 2012-01-25				
		2 000 000	2 000 000			
		<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>			
Not 14	Kassa och bank					
	Swedbank	2 416 880	2 388 768			
	SEB	86	85			
	Handkassa	39 068	8 192			
		<u>2 456 034</u>	<u>2 397 045</u>			
Not 15	Förändring av eget kapital					
		Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat		
	Belopp vid årets ingång	13 231 997	6 918 905	3 620 311	1 029 156	
	Vinstdisp enl. stämmobeslut		934 249	94 907	-1 029 156	
	Årets resultat				614 833	
	Belopp vid årets slut	13 231 997	7 853 154	3 715 218	614 833	
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	11119573	4,82%	2019-12-13	1 931 491	27 747
	SBAB	114447766	3,97%	Rörligt	8 563 119	357 488
	SBAB	114447774	3,97%	Rörligt	13 019 304	422 109
	SE-Banken Bolån	30106512	4,69%	2016-09-28	9 604 000	0
	SE-Banken Bolån	31404967	2,98%	Rörligt	21 487 500	450 000
	SE-Banken Bolån	31405378	3,34%	2012-03-29	23 018 000	0
	Stadshypotek	268396	4,08%	2014-09-30	11 500 000	0
	Stadshypotek	327657	2,88%	2013-04-30	19 000 000	0
					108 123 414	1 257 344
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					106 866 070
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					101 836 694



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka

Organisationsnummer 716418-0650

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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



Rapport om årsredovisningen

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Nacka den

Niklas Waldemar
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Rapport om årsredovisningen

Till BoRevision i Sverige AB

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fjäders nr 622 i Nacka för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31. Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning. Därmed ger den en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per bokslutsdagen samt resultatet av verksamheten för räkenskapsåret och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Samtidigt bekräftar vi att det är styrelsen som har det yttersta ansvaret för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Styrelsen bekräftar dessutom, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen eller ev. anställda är inblandade och som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Styrelsen har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial inklusive underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter, inga väsentliga uppgifter har utelämnats och inget byte av redovisningsprinciper har skett under räkenskapsåret utöver vad som angivits i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts. Det har inte förekommit några överträdelser av sådana föreskrifter från tillsynsmyndigheter som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de hade övertäts.
- Styrelsen intygar att vi i förvaltningsberättelsen har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av lämnade uppgifter i årsredovisningen.
- Föreningen har på ett lämpligt sätt bokfört eller i årsredovisningen lämnat upplysningar om samtliga skulder och ansvarsförbindelser.
- Styrelsen har informerat revisorerna om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter. Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Inga skadeståndskrav eller andra rättsliga krav har tagits emot eller förväntas avseende händelser före årsredovisningen avgivande utöver vad som framgår av årsredovisningen

Nacka den

Thomas Lindman
Styrelsens ordförande

Brf Fjädern 2622

Balanserad vinst eller förlust	2 715 218	
Årets resultat	614 833	
Periodiskt uh	890 906	Bokfört som periodiskt underhåll
Avsättning	1 100 000	Vad säger underhålls planen

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserad vinst eller förlust	2 715 218
Årets resultat	614 833
	<hr/>
	3 330 051

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	- 890 906
Överföring till yttre fond	1 100 000
Balanserad vinst eller förlust	3 120 957
	<hr/>
	3 330 051

Beräkning av balanserat resultat

Periodiskt underhåll	890 906
Avsättning till yttre fond	- 1 100 000
Årets resultat	614 833
Balanserad vinst eller förlust vid årets början	2 715 218
	<hr/>
	3 120 957

Förklaring

Årets resultat	614 833
Årets underhållskostnad (planerat)	890 906
Årets avsättning till fond	- 1 100 000
Årets resultatdisposition	<hr/>
	405 739
Föregående års resultat	2 715 218
Årets resultatdisposition	405 739
Nytt balanserat resultat	<hr/>
	3 120 957

År 2011

Anläggningsregister Fjäders 2022

Anl nr	Byggnader	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört värde
5001	Byggnad	127 850 964	488 828	0,38%	-6 668 543	121 182 421
5003	Ombyggnad	1 488 537	148 854	10,00%	-893 124	595 413
		129 339 501	637 682		-7 561 667	121 777 834
5002	Mark	7 497 000				7 497 000
	Markanläggningar	0				0
		7 497 000				7 497 000

Summa Byggnader och Mark

129 274 834

Not 6 Inventarier

Tom år	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört värde
5004	0	0	0,0%	-36 337	0
5005	20 000	0	0,0%	-20 000	0
5006	9 525	0	0,0%	-9 525	0
5007	39 317	0	0,0%	-39 317	0
5009	13 250	2 650	20,0%	-10 600	2 650
5008	231 819	0		-231 819	0
	350 248	2 650		-347 598	2 650

129 277 484

**HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka**

Noter

2011-12-31

2010-12-31

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	265 254	270 536
Förutbetalda hyror och avgifter	862 142	836 040
Arvoden förtroendevalda & revisorn	0	2 500
Ei	67 488	73 449
Fjärrvärme	219 394	286 744
Sophämtning	39 989	10 463
Vatten	45 355	44 457
Snöröjning	0	116 683
Planerat underhåll	890 906	76 343
Löpande underhåll	90 950	124 263
Övriga upplupna kostnader	30 000	15 416
	2 511 478	1 856 894

Nacka, den

Anna Möller
Gunnel Robertsson
Kent Pedersen
Kerstin Norberg
Nils Anim-Addo
Parisa Sundberg
Thomas Lindman

Vår revisionsberättelse har

lämnats beträffande denna årsredovisning

Niklas Waldemar

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor