



# ÅRSREDOVISNING 2012

HSB Brf Fjädern



# KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Medlemmar i HSB:s Bostadrättsförening Fjädern nr 622 i Jarlaberg, Nacka kallas till ordinarie föreningsstämma

**TID: MÅNDAGEN DEN 20 MAJ, 2013 KL 19.00**

**PLATS: GÅRDSHUS 3, DILIGENSVÄGEN 39 - 67**

## DAGORDNING

- 1 Öppnande av föreningsstämma
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Fastställande av dagordning
- 6 Val av 2 personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
- 7 Fråga om kallelse behörigen skett
- 8 Styrelsens årsredovisning
- 9 Revisorernas berättelse
- 10 Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
- 11 Beslut angående årets resultat
- 12 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter
- 13 Fråga om arvoden
- 14 Val av ledamöter och suppleanter
- 15 Val av distriktsombud och suppleant
- 16 Val av revisor och revisorssuppleant
- 17 Val av valberedning
- 18 Erforderligt val till representation i HSB
- 19 Inkomna motioner och övriga anmälda ärenden
- 20 Stämmans avslutning
- 21 Övriga frågor, ej beslutsbara

**Årsmöteshandlingar och motioner kommer att delas ut senast 14 maj.**

**Även om motionstiden passerat, välkomnar styrelsen förslag till stämman. Förslag skall ha inkommit senast söndagen den 12 maj.**

*Vid stämman kan medlem företräddas 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 företräddas 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  
2012-01-01 – 2012-12-31.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

### **Förening/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 241 medlemmar inklusive HSB Stockholm och Nacka kommun.

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2012-05-21.

Motion angående utbetalning av medel på "inre fond" behandlades.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

### **Styrelsen**

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

Namn	Uppdrag		
Thomas Lindman	ordinarie, ordf, kassör	Kvarstår	1 år
Anna Möller	ordinarie	Omval	2 år
Kerstin Norberg	ordinarie, sekreterare	Omval	2 år
Parisa Sundberg	ordinarie, avgick ht 2012	Kvarstår	1 år
Kent Pedersen	ordinarie, avgick ht 2012	Kvarstår	1 år
Nils Anim-Addo	ordinarie	Omval	2 år
Marcus Gunnarsson Skoog	suppl	Nyval	2år
Shirin Jafari	suppl	Nyval	2år
Dusko Susnjar	suppl	Nyval	2år
Gunnel Robertsson	ordinarie, utsedd av HSB Stockholm		

Lisa Román har varit adjungerad till styrelsen sedan nov 2012.

### **Firmatecknare**

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

### **Revisorer**

Revisorer har varit Niklas Waldemar, ordinarie och Lotta Klein, suppleant. Revision genomförs stadageenligt av en extern godkänd revisionsbyrå, Borevision AB.

### Valberedning

Martin Kuczynski valdes och fick stämmans uppdrag att förmå flera personer att ingå i valberedningen.

### Styrelsens organisation

Ordförande	Thomas Lindman
Sekreterare	Kerstin Norberg
Ekonomigrupp	Parisa Sundberg, sammankallande Kerstin Norberg Thomas Lindman
Fastighetsgrupp	Marcus Gunnarsson Skoog, sammankallande Shirin Jafari Kent Pedersen Nils Anim-Addo
Mark/Miljö grupp	Anna Möller, sammankallande Thomas Lindman (endast markansvar G2)
Kommunikation	Dusko Susnjar

### Uppdrag

Vårdskap gårdshus 2	Lotten Grape
Vårdskap gårdshus 3	Anna Möller
Vårdskap Studio på gård 2	Marcus & Johanna Gunnarsson Skoog
Vårdskap Studio på gård 3	Alexandra Kuczynski
Proppbytare gård 2	Gunnar Bredin, Thomas Lindman, Nils Addo
Proppbytare gård 3	Martin Kuczynski, Kent Pedersen, Peter Claesson

### Representation

Föreningen har varit representerad i följande organisationer:

	Ordinarie	Suppleant
HSB:s distrikt 13	Thomas Lindman	Marcus Gunnarsson Skoog
Jarlbergss Samfällighetsförening	Thomas Lindman	

### Jarlbergss Samfällighetsförening

Samfälligheten har ansvar för sopsuganläggningen, garagen, samfälld 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. Inga förändringar mot föregående år.

### Lägenheter/Lokaler

Av föreningens 182 medlemslägenheter har under året 18 överlåtits varav 2 via gåva och 1 bodelning. 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

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	
Jarlabergs Samf. För.	Parkeringsövervakning	tills vidare	
Jarlabergs Samf 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		

## Förlängning Uppsägning

## Fullmakter

HSB	Sakattester
	Andrahandsuthyrningar
	Godkänna medlemskap/överlåtelse
	Uttag från inre fond
	Underteckna pantförskrivningar

## Månadsavgifter

Avgiften ökade med 4% fr.o.m. 120101. Den genomsnittliga avgiftsnivån för 2012 är 741 kr/m<sup>2</sup>. I november 2011 beslutades om en ökning av avgiften med 3% fr.o.m 130101.

Den genomsnittliga avgiftsnivån har utvecklats enligt nedan, kr/m<sup>2</sup>:

<u>2012</u>	<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>
794	763	741	807	791	776	793	793	777	762	762	762

## Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har skötts av HSB Stockholm.

## Teknik och Fastighet

Under året har föreningen investerat i olika delar inom Teknik & Fastighet:

- Ny tvättmaskinsutrustning från Electrolux i de två tvättstugorna samt bytt ut ventilation och utfört renovering av båda tvättstugorna.

- I samband med ny tvättmaskinsutrustning har föreningen också köpt in ett digitaliserat bokningsystem för tvättstugor och bastu. Bokningsystemet kan också integreras i ett totalt passérsystem för portar, bokning av gårdslokaler och gästlägenheterna skyline.

### **Underhåll fastigheter och lokaler**

Under året har föreningen investerat i följande delar inom Underhåll (UH):

- En total översyn av ventilation har utförts under hösten 2012, filter och ventilkåpor har bytts ut och ventilationskontroll planeras bli klar under andra kvartalet 2013.

- Övergång från manuell UH-plan till en digital web-baserad UH-plan för att underlätta uppdatering, kontroll och åtgärder av UH-aktiviteter Även digitala ritningar finns nu på plats.

- Stampsolning har utförts i samtliga tillgängliga lägenheter, flerfamiljshus, radhus och gårdslokaler.

- Löpande UH har utförts då t.ex.. lampkupor, fläktlager, dörrstängare, intrimning och byte av delar till radiatorer med mera har varit faktiska åtgärder.

### **Mark & Miljö**

Under året har HSB mark & trädgård ansvarat för skötseln av föreningens båda gårdar. Detta arbete innefattas bl.a. av att hålla gårdarna fria från skräp, samt skötsel och klippning av gräsmattor, träd, buskar och rabatter. Marksyn har skett vid två tillfällen, en gång under våren och en gång under hösten där ansvarig från HSB mark och skötsel samt representanter från styrelsen medverkat. Tillsammans har även föreningen genomfört vårstädning av gårdarna vilket bl.a. innefattades av gödsling och ogräsbekämpning samt underhåll av föreningens utemöbler. HSB mark & trädgård ansvarar även för besiktning av befintlig lekutrustning samt kontroll och slamsugning av dagvattenbrunnar.

HSB mark & trädgård har även ansvarat för snöröjningen på föreningens gårdar medan Södertörns plåt AB ansvarat för snöröjning på fastigheternas tak.

Husse Service har ansvarat för städning av samtliga trappuppgångar samt gemensamhetsutrymmen som innefattats av gårdshusens entréer och toaletter, tvättstugorna och bastur. Husse Service har även genomfört fönsterputsning och några större städuppdrag av gårdslokaler samt Sky Lines.

### **Soppantering**

Styrelsen har även ombesörjt så att en container funnits på plats ungefär var 6e-7e vecka så att alla medlemmar haft möjlighet att där slänga grövre avfall.

### **Information**

Föreningens har en hemsida för boende och allmänheten.

### **Ekonomi**

Räntekostnaderna har gått upp med nästan 500 000kr.

Takrenovering och ventilationsarbeten är årets enskilt största merkostnaderna.

## Resultat och ställning

### **Förslag till resultatdisposition**

Stämman har att ta ställning till:

Balanserad vinst eller förlust	4 120 957
Årets resultat	-1 171 414
	-----
	2 949 543

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	-1 704 657
Överföring till fond	1 226 000
Balanserad vinst eller förlust	3 428 200
	-----
	2 949 543

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



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

2012-01-01 - 2012-12-31

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'E. S. A.', is written over the end of the date range.





Org Nr: 716418-0650

**HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2012-01-01 2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 2011-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>11 764 583</b>	<b>11 335 037</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-5 989 524	-5 147 022
Planerat underhåll		-1 704 657	-890 906
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-413 660	-394 944
Avskrivningar	Not 3	-689 256	-640 333
Summa fastighetskostnader		-8 797 097	-7 073 205
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 967 487</b>	<b>4 261 832</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	31 083	57 745
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-4 169 984	-3 704 744
Summa finansiella poster		-4 138 901	-3 646 999
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 171 414</b>	<b>614 833</b>



Org Nr: 716418-0650

**HSB Bostadsrättsförening Fjädern nr 622 i Nacka****Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	121 120 479	121 777 834
Mark och markanläggningar	Not 7	7 760 250	7 497 000
Inventarier	Not 8	0	2 651
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	0	130 000
		<u>128 880 729</u>	<u>129 407 485</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

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

Summa anläggningstillgångar 128 881 229 129 407 985

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		17 237	2 506
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 004 426	2 346 644
Övriga fordringar	Not 11	103 331	105 528
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	265 349	278 458
		<u>2 390 343</u>	<u>2 733 136</u>

Kortfristiga placeringar Not 13 0 2 000 000

Kassa och bank Not 14 2 441 610 2 456 034

Summa omsättningstillgångar 4 831 953 7 189 169

**Summa tillgångar****133 713 182 136 597 155**



Org Nr: 716418-0650

**HSB Bostadsrättsförening Fjädern nr 622 i Nacka****Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

*Bundet eget kapital*

Insatser

13 231 997

13 231 997

Underhållsfond

8 062 248

7 853 154

21 294 24521 085 151*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 120 957

3 715 218

Årets resultat

-1 171 414614 833

2 949 543

4 330 051

Summa eget kapital

24 243 78825 415 203**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 16

106 866 059

108 123 411

Leverantörsskulder

193 609

248 347

Skatteskulder

34 370

25 991

Fond för inre underhåll

243 384

272 726

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

2 131 9722 511 478

Summa skulder

109 469 394

111 181 952

**Summa eget kapital och skulder****133 713 182****136 597 155****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

125 150 000

125 150 000

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga



Org Nr: 716418-0650

**HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 2011-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 171 414	614 833
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	689 256	640 333
Kassaflöde från löpande verksamhet	-482 158	1 255 166
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 000 575	-129 622
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-455 207	612 359
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 063 210	1 737 903
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	130 000	-130 000
Investeringar i markanläggningar	-292 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-162 500	-130 000
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 257 352	-1 195 853
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 257 352	-1 195 853
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-356 642</b>	<b>412 050</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 802 678</b>	<b>4 390 627</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 446 037</b>	<b>4 802 678</b>

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



Org Nr: 716418-0650

## HSB Bostadsrättsförening Fjädern 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 plan enligt 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 ränteintäkter 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 %. Från och med 1 januari 2013 är skatten 22 %.

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.

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden styrelse	213 999	208 001
Sociala kostnader	69 124	66 603
Övrigt	4 500	9 125
	<u>287 623</u>	<u>283 729</u>
<b>Revisorer</b>		
Föreningsvald	6 000	3 500
<b>Övriga förtroendevalda</b>		
Arvoden övriga	44 000	44 000
Sociala kostnader	13 825	13 825
	<u>57 825</u>	<u>57 825</u>
<b>Totalt</b>	<u>351 447</u>	<u>345 054</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



Org Nr: 716418-0650

**HSB Bostadsrättsförening Fjäders nr 622 i Nacka**

Noter	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	11 600 412	11 154 408
Hyror	100 636	102 736
Återbetalda arbetsgivaravgifter år 2005-2007	0	1 089
Övriga intäkter	67 210	79 911
Bruttoomsättning	<u>11 768 258</u>	<u>11 338 144</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-3 600	-3 100
Hyresförluster	-75	-7
	<u>11 764 583</u>	<u>11 335 037</u>
<b>Not 2 Drift</b>		
Personalkostnader	351 447	345 054
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 210 551	933 015
Reparationer	1 322 580	895 181
El	458 458	440 389
Uppvärmning	1 041 624	1 067 759
Vatten	557 770	532 919
Sophämtning	211 191	166 196
Fastighetsförsäkring	74 730	68 917
Kabel-TV	241 624	241 360
Övriga avgifter	16 173	4 480
Förvaltningsarvoden	378 677	308 930
Övriga driftskostnader	124 699	142 822
	<u>5 989 524</u>	<u>5 147 022</u>
<b>Not 3 Avskrivningar</b>		
Byggnader	508 501	488 828
Om- och tillbyggnad	148 854	148 854
Markanläggningar	29 250	0
Inventarier	2 651	2 651
	<u>689 256</u>	<u>640 333</u>
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	7 259	9 098
Ränteintäkter skattekonto	0	83
Ränteintäkter HSB specialinlåning	4 013	19 920
Övriga ränteintäkter	19 812	28 644
	<u>31 083</u>	<u>57 745</u>
<b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	4 162 304	3 701 098
Övriga räntekostnader	7 680	3 646
	<u>4 169 984</u>	<u>3 704 744</u>

*efk*

**HSB Bostadsrättsförening Fjäders nr 622 i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	129 339 501	129 339 501
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 339 501	129 339 501
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 561 667	-6 923 985
Årets avskrivningar	-657 355	-637 682
Utgående avskrivningar	-8 219 022	-7 561 667
<b>Bokfört värde</b>	<b>121 120 479</b>	<b>121 777 834</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader, hyreshusenheten	94 399 000	94 399 000
Byggnader, småhusenheten	23 997 000	15 989 000
Mark, hyreshusenheten	40 290 000	40 290 000
Mark, småhusenheten	17 400 000	17 400 000
	176 086 000	168 078 000
<b>Not 7 Mark och markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde mark	7 497 000	7 497 000
Årets investeringar	292 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 789 500	7 497 000
Årets avskrivningar	-29 250	0
Utgående avskrivningar	-29 250	0
<b>Bokfört värde</b>	<b>7 760 250</b>	<b>7 497 000</b>
<b>Not 8 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	350 248	350 248
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	350 248	350 248
Ingående avskrivningar	-347 597	-344 946
Årets avskrivningar	-2 651	-2 651
Utgående avskrivningar	-350 248	-347 597
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>2 651</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	130 000	0
Årets investeringar	-130 000	130 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	130 000
<b>Not 10 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500

eja



Org Nr: 716418-0650

**HSB Bostadsrättsförening Fjädern nr 622 i Nacka****Noter** **2012-12-31** **2011-12-31****Not 11 Övriga kortfristiga fordringar**

Skattekonto	3 211	5 408
Deposition hos Nacka Energi	100 120	100 120
	<b>103 331</b>	<b>105 528</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Service avtal värme	31 525	28 267
Kabeltv	60 340	60 340
Fastighetsförsäkring	31 772	30 292
Mark & Fastighetskötsel	56 628	72 649
Förvaltning	78 747	75 873
Ränta specialinlåning	0	11 037
Övriga förutbetalda kostnader	6 337	0
	<b>265 349</b>	<b>278 458</b>

**Not 13 Kortfristiga placeringar**

Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	0	2 000 000
	<b>0</b>	<b>2 000 000</b>

**Not 14 Kassa och bank**

Swedbank	2 435 550	2 416 880
SEB	87	86
Handkassa	5 972	39 068
	<b>2 441 609</b>	<b>2 456 034</b>

**Not 15 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 231 997	0	7 853 154	3 715 218	614 833
Resultatdisp enl. stämmobeslut			209 094	405 739	-614 833
Årets resultat					-1 171 414
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>13 231 997</b>	<b>0</b>	<b>8 062 248</b>	<b>4 120 957</b>	<b>-1 171 414</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	11119573	4,82%	2019-12-13	1 903 741	30 044
SBAB	114447766	3,01%	Rörligt	8 205 629	386 962
SBAB	114447774	3,01%	Rörligt	12 597 189	456 918
SE-Banken Bolån	30106512	4,69%	2016-09-28	9 604 000	0
SE-Banken Bolån	31404967	2,87%	Rörligt	21 037 500	0
SE-Banken Bolån	31405378	3,47%	Rörligt	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
				<b>106 866 059</b>	<b>873 924</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 105 992 135

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 102 496 439





Org Nr: 716418-0650

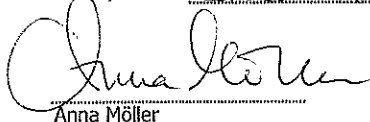
## HSB Bostadsrättsförening Fjäders nr 622 i Nacka

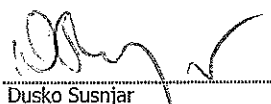
Noter

2012-12-31 2011-12-31

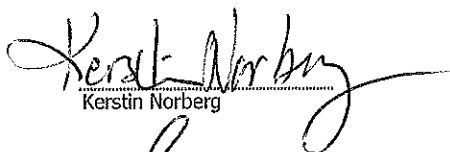
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	242 993	265 254
	Förutbetalda hyror och avgifter	802 887	862 142
	El	41 312	67 488
	Fjärrvärme	262 452	219 394
	Sophämtning	118 282	39 989
	Vatten	4 581	45 355
	Snöröjning	161 441	0
	Planerat underhåll	278 213	890 906
	Löpande underhåll	172 977	90 950
	Övriga upplupna kostnader	46 834	30 000
		<b>2 131 972</b>	<b>2 511 478</b>

Nacka, den 2013-04-25

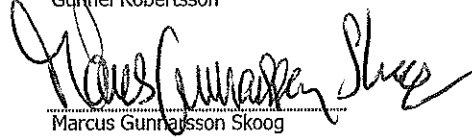
  
Anna Möller

  
Dusko Susnjari

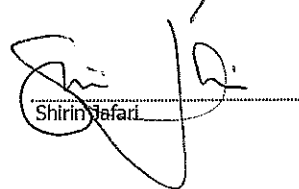
  
Gunnel Robertsson

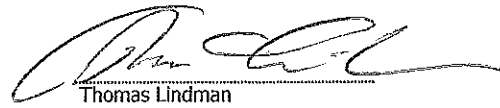
  
Kerstin Norberg

  
Lisa Roman

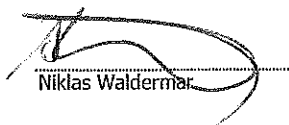
  
Marcus Gunnarsson Skoog

  
Nils Anim-Addo

  
Shirin Jafari

  
Thomas Lindman

Vår revisionsberättelse har 13-05-2013 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Niklas Waldermar

Av föreningen vald revisor

  
Elias Nesru

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Org Nr: 716418-0650

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fjäders nr 622 i Nacka, org.nr. 716418-0650

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fjäders nr 622 i Nacka för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

#### 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.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revision från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 2012-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Fjäders nr 622 i Nacka för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

#### 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 bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

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

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 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nacka den 13/05-2013

Av föreningen vald  
revisor

Nildas Waldemar

Elias Nesru

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor



# Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namntäckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

# Ordlista

**Årsredovisning:** Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

**Förvaltningsberättelse:** Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

**Den ekonomiska redovisningen,** bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

**Resultaträkningen** visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

**Balansräkningen** visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

**Anläggningstillgångar** är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

**Avskrivningar:** Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

**Omsättningstillgångar** kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

**Kortfristiga skulder** är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

**Likviditet** är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

**Skulder:** Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

**Fond för yttre underhåll:** Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

**Fond för inre underhåll:** I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

**Ansvarsförbindelser** är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

**Ställda panter** avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

# **Motioner till föreningsstämma**

**20130520**

Nacka den 11 maj 2013

MOTION 1.

Bfr Fjädern

Jarlaberg – Nacka

Härmed meddelar vi Er om några ärenden/frågor inför nästa Föreningsstämma som ska äga rum den 20 maj 2013:

1.- Den 11/2 kom till oss Rena Avlopp för att göra avloppsspölning och rengöring. Sedan dess det har kommit ut nästan dagligen en väldig illaluktande luft från avloppet eller golvbrunn av duschen. Vi har väntat några veckor men tanke för att det skulle försvinna men tyvärr det har blivit ännu värre under den här tiden. Vi skrev ett meddelande till Brf Fjäderns styrelse den 2013-03-09 för att informera om detta, men vi fick inget svar Vi har skrivit flera gånger och ringt till företaget Rena avlopp som till slut hänvisade oss till HSB. De säger att de har fått så många klagomål från andra grannar. Det har blivit outhärdligt för oss. Vi är oroliga för vår hälsa. Dessutom DJ-vent AB har varit hos oss och det har inte att göra med ventilationssystemet. Vad ska vi göra?

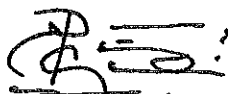
2.- Bristande städning på gemensamma områden i huset Diligensvägen 136, exv. huvudentré, hissen, trappor. Det syns t. ex. en graffiti i en trappa.

3.- Sönderbruten glas på entrédörren sedan länge och det saknas anslagstavlan som tidigare fanns vid entréhallen. Det saknas ommålning sedan länge på huvudentrés pelare. Pelarna har ritningar på.

Vi vill gärna samarbeta tillsammans för bättre skötsel och utseende i vårt område.

Tacksam för intresse

Med vänliga hälsningar



Ernesto Calderon R. & Diana Yanez Cadena

Diligensvägen 136 Lgh 1301

### **Svar motion 1, Calderon**

**1:1 Styrelsen** har beställt lock och O-ringar så att brf-innehavare kan byta dessa, leverans beräknas under v 21.

**1:2 Styrelsen** arbetar aktivt med föreningens alla avtal. Under en lång period har det varit klagomål avseende just D136. Vi gör ånyo en extrainsats och ber samtidigt boende i trappuppgången om gemensamt engagemang för att upprätthålla ett trevligt bostadsområde.

**1:3 Styrelsen** besiktar 1 ggn per år fastigheterna och gör en bedömning av vilket underhåll som ska ske. Vi besiktar speciellt denna trappuppgång och vidtar åtgärder.

### **Motion 2, Englund**

En liten odling med örter på gården vore trevligt. Ett förslag till föreningsstämman.

Cathrine Englund

Dv 104 2tr

**Styrelsen** föreslår stämman att yrka avslag. Motiveringen är att skötsel blir för svårt.

Förslaget är att om enskild person önskar en örtträdgård så går det bra att kontakta markansvarig för att komma fram till en positiv lösning.

### **Motion 3, Konstantinou**

Ett förslag till diskussion är möjligheten att bygga balkonger för de som är intresserade. Själva är vi intresserade då vi inte har någon balkong och vore intressant att se ifall det finns intresse även från andraboende i Brf Fjädern och i så fall vad vi kan göra åt det.

Mvh

Dimitris Konstantinou

Diligensvägen 136

**Styrelsen** föreslår stämman att yrka bifall till en utredning av möjligheten.

### **Svar motion 4, Englund**

**Styrelsen** föreslår stämman att yrka bifall till en utredning om bygglov, teknisk lösning, finansiering etc.

Nacka 12.5-2013

4.1  
MOTION 4

Brf Fjädern

e-post: [styrelsen@brf-fjadern.se](mailto:styrelsen@brf-fjadern.se)

Ansökan om att såga ut för ett fönster i fasaden.

Jag ansöker om att få tillstånd från Brf Fjädern att såga ut för ett fönster i fasaden i vardagsrummet.

Bygglov beviljat tidigare till Nils Anim Addo, enligt 233 0506/2011, från Nacka Kommun.

Hälsningar

.....  
Johan Englund

Diligensvägen 136

13148 Nacka

Mobil: 0708-782885

E-post: [astrojohan777@hotmail.com](mailto:astrojohan777@hotmail.com)

Bifogas: bilagor



§ 1195/2011

Dnr 233 0506/2011

**SICKLAÖN 367:4, DILIGENSVÄGEN 130. Nils Anim Addo –  
Ansökan om bygglov för utvändig ändring av flerbostadshus**

---

**Beslut**

Bygglov beviljas med stöd av 8 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL) (1987:10) med nedanstående upplysningar.

Avgiften för lovet är 735 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

**Ärendet**

Projektet avser att på fasaden såga ut ett nytt fönster i fasaden.

**Skäl till beslut**

Förslaget är väl anpassat till den befintliga byggnaden och bygglov kan därför beviljas med stöd av 8 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL).

**Upplysningar**

Separat bygganmälan och kontrollplan krävs inte i detta ärende. Slutbevis utfärdas inte. Sökanden får själv stå ansvarig för att byggnadsåtgärden uppfyller kraven enligt gällande lagstiftning och utförs enligt beviljat bygglov.

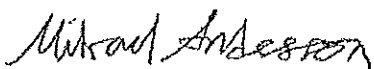
För att lovet ska kunna nyttjas krävs godkännande från fastighetens ägare.

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen för beslutet enligt 8 kap 33 § plan- och bygglagen.

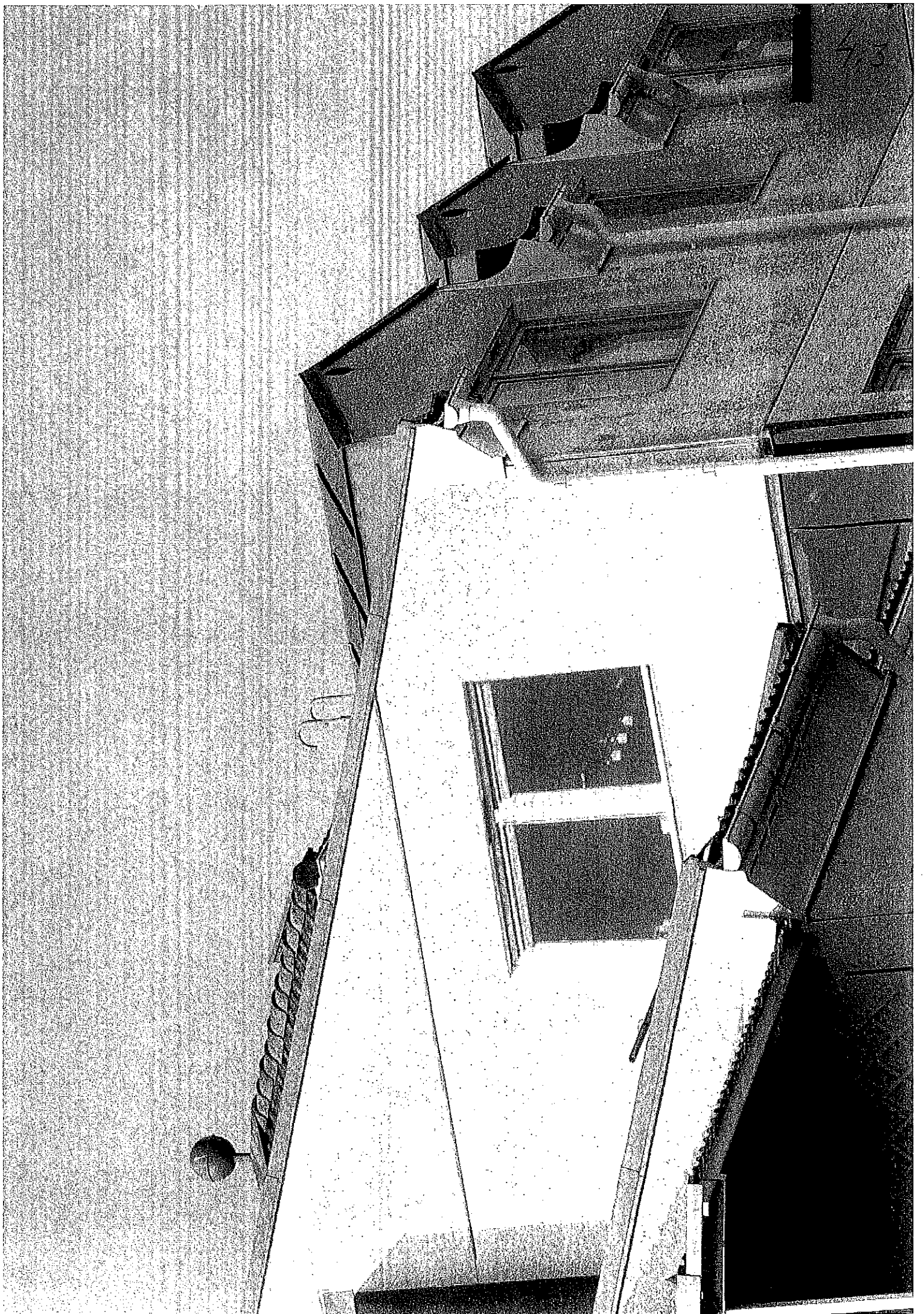
Faktura för lovavgiften skickas separat.

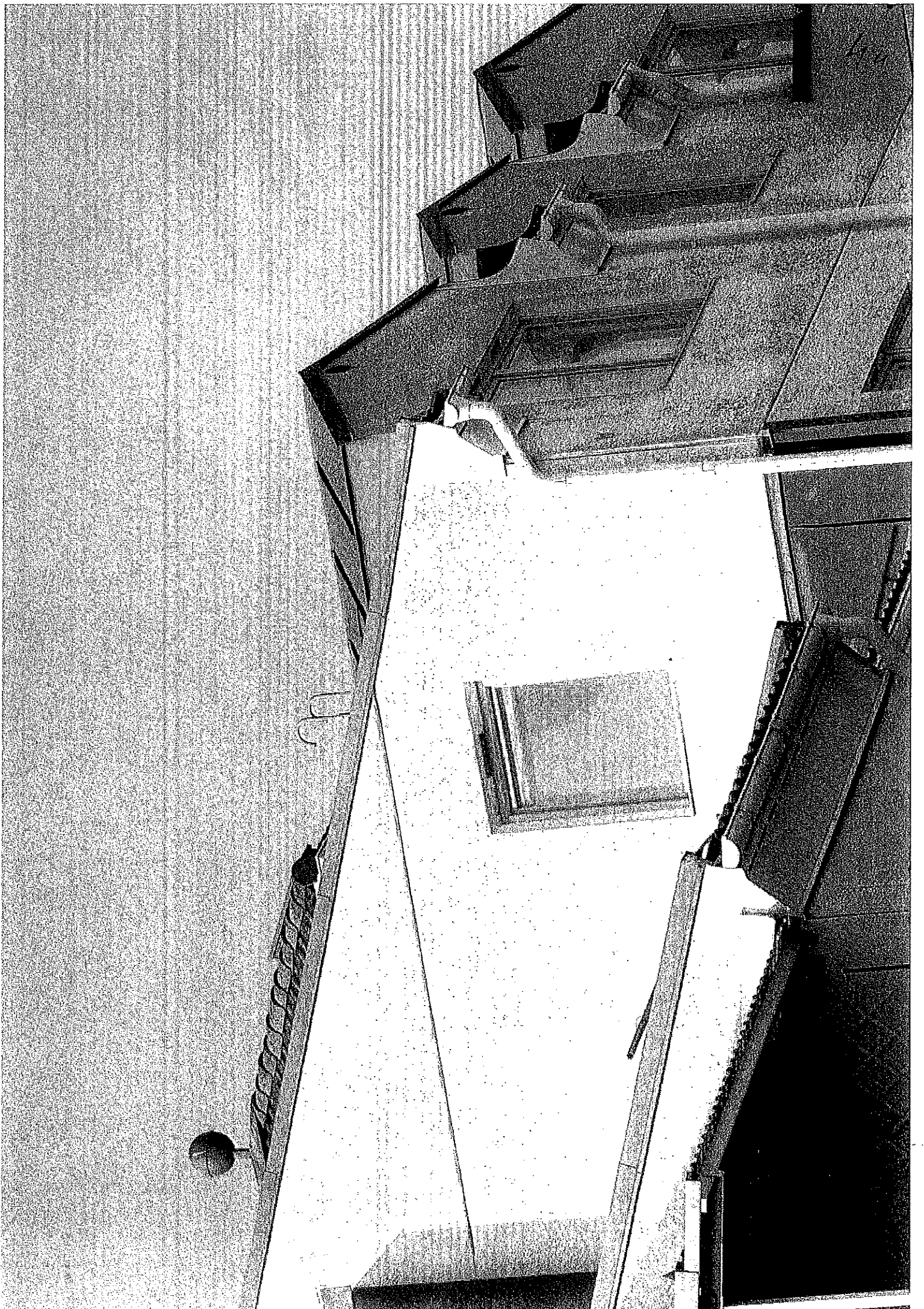
Detta beslut har fattats av handläggare vid bygglovenheten enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S14.

**Bygglovenheten**



Mikael Andersson  
Lovhandläggare







## Motion 5, Nilsson

Välj ärende : Motion

Beskrivning (max 600 tecken) : Förslag till årsmötet Jarlaberg 20/5 2013 1.Enligt de dörrförsäljare som ringt på hos oss så utgår vi ifrån att vi som lägenhetsinnehavare själva byter dörren, men då vill vi i så fall ha en dörr utan brevinkast. Förslaget är att vi kan sätta vår brevlåda utanför vår dörr. 2.Vi föreslår att posten inom en snar framtid att börja sorteras i brevfack i entré på bottenvåning. 3.Cyklar som är trasiga och som ej används, vem ansvarar för att dessa tas från cykelförråden/cykelställ utanför ingångar för att bereda plats till andra boendes cyklar? Visst förstår jag att det är ägarna själva som ska ta bort cyklarna men är det meningen att även urväxta o trasiga cyklar ska förvaras i cykelförråden? Är cykelförråden dimensionerade för detta? Dessutom kan ju ägaren redan flyttat. Vi föreslår att en inventering görs gällande de cyklar som finns i förråden genom att märka de cyklar man vill ha kvar till ett bestämt datum och de cyklar som då ej är märkta kastas via styrelsens försorg. 4.Förslag att investera i kodlås på ytterdörrarna till fastigheterna 5.Vi är orolig för den planerade reparationen av alla tak i föreningen. Detta eftersom det redan har skett två höjningar av hyran under de två år vi bott här. Finns det ingen fondering för sådana utgifter? Förslaget är att lån tas för sådan omfattande renovering. Dessutom borde väl hela Jarlaberg med alla fastigheter ha samma problem med taken och då kan förslaget vara att alla föreningar går ihop om en offert. 6.Kompostering av matavfall saknar vi, finns det ett förslag att detta kommer att ske eller kan vi själva välja att sortera matavfallet? Och i så fall hur löser man detta? 7.Förslag att alla lägenhetsinnehavare ska gå att nås via e-mail adress av styrelsen. Detta anser vi vara nödvändigt när man är bortrest o styrelsen planerar åtgärder som innebär att lägenheten måste vara öppen, vid ex olika reparationer. Via mail kan man då godkänna att huvudnyckel används. Förslagen är lagda av lägenhetsinnehavare Rolf o Britt-Inger Nilsson Dilligensvägen 39

**5:1 Styrelsen** föreslår stämman att yrka avslag. Motiveringen är att det inte ska se olika ut i våra trappuppgångar samt att det inte ska sitta brevlådor på väggarna i resp plan. Denna inställning kan komma att ändras när och om beslut tas att införskaffa brevfack i portarnas bottenvåning.

**5:2 Styrelsen** föreslår stämman att yrka avslag. Motiveringen är att frågan behöver utredas.

**5:3 Styrelsen** föreslår stämman att yrka bifall. Motiveringen är att detta redan görs med viss intervall.

**5:4 Styrelsen** föreslår stämman att yrka avslag. Motiveringen är att styrelsen under året utrett frågan och funnit att det finns viktigare prioriteringar på kort sikt.

**5:5 Styrelsen** föreslår stämman att yrka avslag avseende att ta lån. Motiveringen är att delfrågan om finansiering av taken bara är en del av ekonomin. **Styrelsen** föreslår stämman att yrka avslag avseende att gå ihop med andra föreningar. Motiveringen är att det troligen inte är genomförbart.

**5:6 Styrelsen** informerar att det inte finns några planer. Frågan bör utredas.

**5:7 Styrelsen** föreslår stämman att yrka avslag. Motiveringen är att det för tillfället inte finns rutiner att hantera detta. Frågan bör utredas.

Förslag: "Styrelsen skall säkerställa att bostadsrättsföreningen skapar och underhåller ett dokument som beskriver de fortfarande aktuella inriktningsbeslut som historiskt har fattats på årsstämmor"

Bakgrund: Vid en ett antal årsstämmor har frågor lyfts via allmänna frågor, motioner etc som ofta bemöts med att vi har ett inriktningsbeslut från en tidigare årsstämma som säger att vi skall göra på ett visst sätt. Detta är fullt förståeligt och naturligt att det löpande tas beslut på årsstämmor. För de om är nyinflyttade eller kanske springer på nya frågor är det svårt att få förståelse för vad som gäller. Det kan dessutom vara så att vissa inriktningsbeslut inte är fullt passande numera om de är gamla. Ett konkret exempel på en sådan här fråga är de inriktningsbeslut som finns kring vilken fördelning av korta och långa räntor som föreningen skall använda för lånen. Här har praxis blivit att vi inte fullt ut efterlever det inriktningsbeslut som gäller, men jag tror samtidigt att de flesta anser att styrelsen gör detta korrekt då inriktningsbeslutet idag inte är helt relevant. På vår hemsida ligger endast årsredovisningar för åren 2006-2011 och senaste årsstämmoprotokoll, men en del inriktningsbeslut är äldre. Jag föreslår att vi skall underhålla ett dokument som kan ses som ett komplement till årsstämmoprotokoll och stadgar som kan uppdateras efter varje stämma (om inriktningsbeslut tagits, ändrats eller tagits bort). Samtidigt uppmanar jag att styrelsen även säkerställer att historiska årsmötesprotokoll publiceras på hemsidan.

MVH/Niklas Waldemar

Diligensvägen 49, Lägenhet 142

Styrelsens svar:

Motionen bifalles (se bifogad Finanspolicy för Brf Fjädern).

Förslag 1: Uppdatera föreningens räntepolicy och möjliggör högre andel korta räntor och därmed genomsnittligt lägre kostnad.

- Andel rörliga (3 månaders ränta) lån: mellan 1/3 och 2/3 av totala skulden
- Andel fasträntelån: mellan 1/3 och 2/3 av total skulden, jämnt fördelat mellan medel (~2 år) och lång (~5 år) löptid.

Förslag 2: Inför en alternativ intern kalkylränta som bas för budgeterad lånekostnad, baserad på historisk räntekostnad + en buffertmarginal på exempelvis ~0.5%. Överskjutande belopp amorteras vid årets slut, vilket skulle innebära en flexibel amorteringsram på ca 1.2 - 2.2 MSEK per år.

Bakgrund: Ekonomisk forskning säger att rörlig/kort bunden ränta är billigare över tid. Långa bindningstider ger stabilitet, dvs en försäkring till en kostnad om man vill ha stabila kostnader. Bundna lån är endast lönsammare om man kan förutspå upp/ned-gångar bättre än marknaden. Motionen syftar till att ge föreningen möjlighet att öka andelen rörliga lån och därmed över tiden sänka total räntekostnaderna.

För att även bibehålla en jämn kostnadsbild över tiden föreslås en interna kalkylränta som bas för budgeterad lånekostnad. Det genomsnittliga överskotten används för amortering.

Föreningen har idag en skuldsättningsgrad på 3.5 dvs ~78% av tillångarna är belånade (långfristiga skulder enligt 2011 år bokslut). Den årliga amortering är ca 1.2 MSEK eller 1% av skulden. Under de senaste åren har marknadsräntor varit historiskt låga, vilket skulle kunnat vara ett bra tillfälle att amortera något högre än 1%. Idag gör styrelsen en uppskattning kring det kommande årets förväntade räntekostnader, justerat för amortering och budgeterar för totala kostnader för upplåning. Detta innebär att vi får en lånekostnad som tekniskt kan variera ganska mycket mellan åren.

Motionens förslag är att istället ansätta en kalkylränta baserad på ett historiskt genomsnittlig ränta över en längre period samt en viss buffertmarginal. Det innebär att för år med låga marknadsräntor så kan föreningen istället öka amorteringsnivån, medans för år med högre marknadsräntor kommer amorteringen vara något lägre.

Sammantaget innebär detta förslag på kort sikt något högre månadskostnad, stabilare avgifter och på sikt lägre skuldsättningsgrad och därmed högre bostadsrättsvärden.

MVH/Niklas Waldemar

Diligensvägen 49, Lägenhet 142

Styrelsens svar:

Förslag 1 avslås.

Förslag 2 bifalles (se bifogad Finanspolicy).

# Finanspolicy

## HSB brf Fjädern, Nacka

### 1 Inledning

HSB Bostadsrättsförening Fjädern har datum 2013-05-20 fastställt denna finanspolicy för att reglera föreningens finansiella verksamhet. Policyn gäller tills stämman beslutar om ändring. Finanspolicyn ska reglera riskerna i den finansiella verksamheten, dvs. förvaltning av likviditet, kredithantering/lånehantering och sammanhängande riskhantering för HSB brf Fjädern.

Målet är att inom det givna riskmandatet nå bästa möjliga:

- avkastning på placerade medel,
- finansieringskostnad på upplånade medel,
- långsiktiga plan för underhåll och dess avsättning (fondavsättning enligt underhållsplan).

För att uppnå målet ska föreningen ha möjlighet att utnyttja de produkter som finns på marknaden inom ramen för denna policy.

### Syfte

Finanspolicyn ska reglera riskerna i den finansiella verksamheten, dvs. förvaltning av likviditet, kredithantering/kapitalförsörjning och den sammanhängande riskhanteringen för HSB brf Fjädern. Ramverket ska uttrycka styrelsens inriktning beträffande hanteringen av de finansiella riskerna och säkerställa att även legala ramar åtföljs. En sund hantering av finansiell risk ska säkerställas genom god framförhållning, funktionsåtskillnad och god kontroll.

### Mål

Föreningens firma och ändamål är enligt § 1 föreningens stadgar följande:

”Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Fjädern i Stockholm. Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanentboende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.”

### Ansvar

Brf Fjäderns styrelse:

- Har det övergripande ansvaret för alla finansiella risker inom HSB brf Fjädern.
- Är ansvarig för att ha riktlinjer för finansiell riskhantering beskrivna i en finanspolicy.
- Beslutar angående avvikelser från policyn, som dock ska fastställas av påföljande årsstämma.
- Är ansvarig för att policyn är aktuell och uppdateras en gång per år, vilket ska ske årligen snarast efter föreningsstämman.
- Ska regelbundet ta del av och utvärdera information om föreningens finansiella risker.

HSB brf Fjädern finanspolicy. Fastställd datum 2013-05-20.

- Säkerställer att finanspolicyn efterlevs och att resurser finns för uppföljning och kontroll av finansiella risker.
- Övervakar risker och limiter i enlighet med policyn.

### **3Likviditetspolicy**

Medel i föreningen ska placeras med spridning av risker till betryggande säkerhet samt ge en långsiktigt god avkastning.

#### **Placering av likviditet**

Föreningen har transaktionskonto (avistamedel) i HSB Stockholm.

Beräknad överskottslikviditet kan placeras separat på en maximal löptid som motsvarar det planerade framtida behovet av medlen. Placeringar ska ha en låg riskprofil och får endast ske i kapitalgaranterade räntebärande produkter i SEK.

Följande emittenter/värdepapper är tillåtna: Svenska staten, svenska kommuner och landsting, svenska bostadsfinansieringsinstitut, banker och institut som står under Finansinspektionens (FI) tillsyn. Placering får även ske i räntefonder och specialinlåning hos emittenter enligt ovan och HSB Stockholm. Belåning av placerade tillgångar får inte ske.

Upplåning med syfte för att placera i likvida medel, s.k. räntearbitrage, får inte förekomma. Däremot kan t. ex. upplåning ske i förtid inför en framtida låneomsättning, varvid ett kortfristigt placeringsbehov kan uppstå för dessa medel.

### **4. Kreditpolicy**

#### **Upplåning**

Föreningens lånestrategi är att upplåningen ska ha en hög flexibilitet utifrån parametrar som kredittid, ränteförfall, räntebindningstid och ränterisker. För att uppnå syftet ska föreningen kunna utnyttja de finansiella produkter som marknaden kan erbjuda.

För att undvika kraftig kortfristig påverkan på föreningens resultat ska föreningens ränteeponering vara fördelad på ett balanserat sätt. Upptagande av nya krediter sker efter beslut i styrelsen och övriga frågor handläggs av styrelsen utsedd person/grupp.

För att sprida de olika riskerna bör låneportföljens förfallotidpunkter harmonisera med föreningens kapitalbehov och fastställda risker vid finansiering. En jämn förfallostruktur över tiden ska därför eftersträvas varvid även likviditetsaspekter av större ränteförfall ska beaktas vid valet av tidpunkt.

Upplåning ska ske med beaktande av föreningens likviditetssituation, penningmarknadsläget, kalkylränta samt planerad investeringstakt. För att underlätta låneadministrationen bör föreningens mindre lån där så är möjligt och vid lämpligt omsättningstillfälle slås ihop till större belopp.

Vid upplåning gäller följande:

- upplåning ska ske till lägsta möjliga kostnad;
- erhållna amorteringsvillkor ska vara anpassade till bostadsrättföreningens ekonomi och verksamhet;
- föregås av förhandling om kreditgivarens uttag av kostnader;
- kreditgivaren konkurrensutsätts vid varje omsättning;
- upplåning sker med betryggande säkerhet och utan spekulativa inslag.



Lånefinansiering får ske enligt nedan:

Lån hos svenska staten, svensk bank eller svenskt finansinstitut/ försäkringsbolag/ pensionsanstalt.

## **5 Riskhantering**

I all finansiell verksamhet finns olika typer av risker. En medveten finansförvaltning skapar möjligheter till ett rationellt hanterande av dessa.

### **Finansieringsrisk**

Finansieringsrisk innebär att medel inte kan lånas upp eller bara lånas upp till kraftigt ökade kostnader t. ex. vid kreditrestriktioner. Genom att försäkra sig om kreditlöften kan risken minimeras.

Vid finansiering av stora projekt ska huvuddelen av den planerade upplåningen säkras med lånelöften från presumtiva långivare.

### **Refinansieringsrisk**

Refinansieringsrisk innebär att det i vissa situationer kan vara svårt att till fördelaktiga villkor placera om stora lånevolymmer. Refinansieringsrisken är större om betydande belopp ska placeras om vid ett enda tillfälle i jämförelse med om mindre lånebelopp förfaller över en längre tidsperiod. Genom att sprida låneportföljens förfallotider jämnt över tiden reduceras refinansieringsrisken.

Föreningen bör eftersträva en förfallostruktur jämt spridd över tiden, så att maximalt 20 procent av portföljen förfaller inom samma år.

### **Ränterisk**

Med ränterisk avses hur avkastningen på en räntebärande tillgång/skuld påverkas av en förändring av räntenivån. Denna risk beror främst på räntebindningstiden. För att begränsa ränterisken bör räntebindningstiden för olika lån spridas över tiden.

Rörlig/kort bunden ränta har generellt visat sig vara ekonomiskt fördelaktigt medan långa bindningstider ger stabilitet, dvs en förutsägbarhet angående ränteutgifter till en högre kostnad.

Föreningens låneportfölj bör i huvudsak kännetecknas av rörliga räntor. För att säkerställa en stabilitet i finansiella kostnader och på sikt minskad skuldsättningsgrad, bör reella räntekostnader kompletteras med en intern kalkylränta baserad på historiska räntekostnader samt en buffertmarginal om ca 0,5 procent. De genomsnittliga överskotten av denna kalkylränta i förhållande till de verkliga räntekostnaderna skapar en buffert för föreningen vid eventuella ränteförändringar eller andra omständigheter och kan användas för en tillfälligt högre amorteringsgrad.

Den genomsnittliga historiska räntan för perioden 2006-2012 har för brf Fjädern legat på 3,9 procent. Det innebär att den interna kalkylräntan bör för närvarande sättas till 4,5 procent. Kalkylräntan justeras på förslag från styrelsen vid årsstämman.

### **Valutarisk**

Föreningen får inte ta valutarisker vid placering eller upplåning utan detta ska ske i SEK.

## **Likviditetsrisk**

Likviditetsrisken innebär bl.a. att en god betalningsberedskap inte kan upprätthållas, dvs. att föreningen inte har tillgång till likvida medel vid förutsedda/oförutsedda utbetalningstillfällen. Med god betalningsberedskap avses att inom 3 dagar kunna frigöra medel motsvarande en månads utgifter för innevarande budgetår. Grunden till god betalningsberedskap bygger på god planering, kontrakterade krediter och lånelöften.

För att tillförsäkra omsättningsbarheten ska de tillgångar som är placerade i likvida instrument vid var tidpunkt kunna säljas.

Följande instrument är tillåtna:

Statsskuldväxlar, statsobligationer, kommuncertifikat, kommunobligationer, bostadsobligationer, avistaräkning/specialinlåning i svensk bank eller HSB Stockholm, deposition i svensk bank, räntefonder.

## **Motpartsrisk**

Motpartsrisken innebär att en motpart i handel med finansiella instrument, t. ex. derivatinstrument eller köp av statsskuldsväxel, inte fullgör sin del av affärstransaktionen. Motpartsrisken begränsas genom att endast godkända motparter används.

Dessa godkända motparter är tillåtna:

- Svenska staten
- Svenska kommuner och landsting
- Svenska bostadsfinansieringsinstitut
- Banker och institut som står under Finansinspektionens tillsyn
- HSB Stockholm

## **Derivatinstrument**

Brf Fjädern kan använda sig av så kallade räntetak, eller *cap*, Föreningen betalar inte högre ränta än taksräntan/maxräntan. Premien betalas i förskott.

## **6. Rapportering**

Rapporteringen syftar till att löpande informera om placerade tillgångar och skuldportföljens sammansättning och ska ske till styrelsen i samband med ordinarie uppföljningstillfällen.

Avvikelser mot finanspolicyn ska rapporteras snarast möjligt till styrelsen samt till årsstämman.