



HSB BRF FJÄDERN 622

# ÅRSREDOVISNING 2017



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

**Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.**

*På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.*

# KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Medlemmar i HSBs Bostadsrättsförening Fjädern nr 622 i Jarlaberg, Nacka, kallas till ordinarie föreningsstämma

**TID: Måndag den 28 maj, 2018, 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. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen.
22. Val av valberedning, där en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen:
  - a. motion från Marcel Greif att tillsätta en arbetsgrupp att undersöka möjligheten och intresset att bygga till balkonger på de lägenheter som saknar balkong. Se separat svar från styrelsen i möteshandlingarna.
25. Stämmans avslutning
26. Övriga frågor, ej beslutsbara

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**





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

2017-01-01 - 2017-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2017-01-01 - 2017-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten med fastighetsbeteckning Sicklaön 367:3 och 367:4 i Nacka Kommun.

Föreningen har sitt säte i Nacka Kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	182	14 610
Hysesrätter	0	0
Lokaler	9	104
Parkeringsplatser och garageplatser	0	0

Föreningens fastighet är byggd 1987 värdeår 1987.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

#### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Jarlabergs samfällighet.

Samfällighetens verksamhet består av en sopsuganläggning, parkeringsplatser samt gemensamma ytor mellan de 7 bostadsrättsföreningarna och 22 egnahemmen i Jarlaberg som ingår i samfälligheten.

Föreningens andel är 13,6 %

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört och planerat underhåll

Föreningen har hösten 2017 och våren 2018 bytt samtliga hissar i föreningen. Hissbytet föregicks av en omfattande upphandling för att säkerställa ett så prisvärt alternativ som möjligt. Under året har dessutom VVS-ventiler bytts ut liksom trasiga plåtar på D132 på grund av en vattenläcka.

Närmast förestående projekt är fönsterrenovering/byte. Föreningen undersöker vilka tekniska lösningar som är lämpliga, hur upphandling ska genomföras liksom alternativ för hur kostnaderna ska delas mellan boende och förening.

Ny grovtvättmaskin har köpts in till gård 2, liksom nya möbler till föreningens gårdslokaler. Dessutom handlar föreningen upp byte av alla varm- och kallvattenventiler. Under 2018 ska stamspolning genomföras liksom ommålning av radhustak och éntretak. Föreningen planerar också för renovering av gästlägenheterna.

#### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	Byggnad	Takrenovering
2016	Byggnad	Införande av frånluftsvärmesystem och byte av undercentral





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka

---

### Övriga väsentliga händelser

Marken på brandgatan mellan föreningens gårdar har återställt efter takomläggningen, med ny gräsmatta och grusgång. Sly har röjts på marken bakom fastigheterna och pergolas på båda gårdarna har målats om.

Föreningen har också detta år aktivt lagt om sina lån. Trots ny upplåning 2016 för att finansiera takrenoveringen, har lånekostnaderna även för 2017 sjunkit i förhållande till tidigare år.

Föreningen engagerar sig i Nacka kommuns planer för ny bebyggelse på norra Jariabergsvägen.

En jurist hjälper föreningen med yttranden och eventuellt med överklagan om kommunen beslutar i strid med Brf Fjädersn intressen.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-15. Vid stämman deltog 22 medlemmar varav 22 var röstberättigade.

Extra stämma hölls 2017-03-11, då 11 röstberättigade medlemmar deltog.

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anders Peter Er Andersson	Ledamot
Anna Möller	Ledamot
Dusko Susnjär	Ledamot
Lisa Karlsson	Ledamot
Lisa Román	Ledamot
Marianne Tessmar	Ledamot
Ove Lindroth	Ledamot
Svetlana Beliaeva	HSB-ledamot
Thomas Macklin	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ove Lindroth, Thomas Macklin, Anna Möller, Dusko Susnjär (ordförande) och Marianne Tessmar.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anna Möller, Lisa Román, Dusko Susnjär och Marianne Tessmar. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Matti Särngren Föreningsvald ordinarie  
BoRevision Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningen har inte haft någon representant i HSB:s fullmäktige.

### Valberedning

Valberedningen består av Erik Tehler och Peter Rahn.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgänslig fastighetsbesiktning genomfördes 2017-08-29.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 254 (246) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 21 (24) överlåtelser skett.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	12 962	13 254	12 674	12 804	12 122
Resultat efter finansiella poster	1 528	965	104	1 432	1 524
Årsavgift*, kr/kvm	843	843	830	829	818
Drift**, kr/kvm	425	467	493	406	402
Belåning, kr/kvm***	8 586	8 685	8 683	7 139	7 203
Soliditet	19%	18%	17%	20%	19%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

\*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

\*\*Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

\*\*\* Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		12 962 398
Rörelsekostnader	-	10 194 905
Finansiella poster	-	1 239 409
<b>Årets resultat</b>		<b>1 528 084</b>
Planerat underhåll	+	427 853
Avskrivningar	+	2 948 373
<b>Årets sparande</b>		<b>4 904 310</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>333</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 231 997	0	9 111 032	4 959 879	965 070
Reservering till fond 2017			1 080 000	-1 080 000	
Reservering till fond 2016			1 192 000	-1 192 000	
Ianspråkstagande av fond 2017			-423 122	423 122	
Ianspråkstagande av fond 2016				0	
Balanserad i ny räkning				965 070	-965 070
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					1 528 084
Belopp vid årets slut	13 231 997	0	10 959 910	4 076 070	1 528 084





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka

---

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	4 076 070
Årets resultat	1 528 084
	<b>5 604 154</b>

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	4 732 948
Årets resultat	1 528 084
Reservering till underhållsfond	-1 080 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	423 122
Summa till stämmans förfogande	<b>5 604 154</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>5 604 154</b>
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	12 962 398	13 254 455
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-6 246 548	-6 877 155
Övriga externa kostnader	Not 3	-225 106	-84 191
Planerat underhåll		-427 853	-162 631
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-347 026	-370 316
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 948 373	-3 246 075
Summa rörelsekostnader		-10 194 905	-10 740 368
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 767 493</b>	<b>2 514 087</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 511	5 974
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 243 920	-1 554 991
Summa finansiella poster		-1 239 409	-1 549 017
<b>Årets resultat</b>		<b>1 528 084</b>	<b>965 070</b>

**HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka****Balansräkning** **2017-12-31**    **2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	147 709 883	150 658 256
Pågående nyanläggningar	Not 8	3 187 514	0
		<u>150 897 397</u>	<u>150 658 256</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 150 897 897    150 658 756

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		15 264	13 804
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 671 881	6 068 450
Placeringskonto HSB Stockholm		20 428	20 408
Övriga fordringar	Not 10	2 966	2 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	428 833	351 221
		<u>6 139 372</u>	<u>6 456 861</u>
Kassa och bank	Not 12	1 204 137	1 194 952

Summa omsättningstillgångar 7 343 510    7 651 813

**Summa tillgångar** **158 241 407**    **158 310 569**

**HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		13 231 997	13 231 997
Yttre underhållsfond		10 959 910	9 111 032
		<u>24 191 907</u>	<u>22 343 029</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 076 070	4 959 879
Årets resultat		1 528 084	965 070
		<u>5 604 154</u>	<u>5 924 948</u>
Summa eget kapital		<u>29 796 061</u>	<u>28 267 978</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	124 672 679	126 389 682
		<u>124 672 679</u>	<u>126 389 682</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 666 272	1 399 073
Leverantörsskulder		578 124	736 612
Skatteskulder		7 770	18 387
Fond för inre underhåll		116 168	127 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 404 333	1 371 510
		<u>3 772 667</u>	<u>3 652 909</u>
Summa skulder		128 445 346	130 042 591
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>158 241 407</u></b>	<b><u>158 310 569</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 528 084	965 070
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 948 373	3 246 075
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 476 457	4 211 145
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-79 060	74 047
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-147 441	-2 472
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 249 955	4 282 720
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-3 187 514	-505 913
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 187 514	-505 913
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 449 804	24 505
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 449 804	24 505
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-387 363</b>	<b>3 801 312</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 283 810</b>	<b>3 482 498</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 896 447</b>	<b>7 283 810</b>

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





## HSB Bostadsrättsförening Fjäders nr 622 i Nacka

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,03 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet och 7 412 kr per småhus.

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

#### Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 79 259 105 kr.

#### Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)





## HSB Bostadsrättsförening Fjädern nr 622 i Nacka

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	12 309 720	12 309 700
Hyror	204 934	224 336
Bredband	273 000	273 000
Övriga intäkter	178 816	461 611
Bruttoomsättning	12 966 470	13 268 647
Avgifts- och hyresbortfall	-3 600	-14 098
Hyresförluster	-472	-94
	<b>12 962 398</b>	<b>13 254 455</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	875 585	1 022 916
Reparationer	995 738	1 281 619
El	761 231	733 886
Uppvärmning	1 041 527	1 098 289
Vatten	699 962	792 565
Sophämtning	309 923	331 387
Fastighetsförsäkring	63 505	147 630
Kabel-TV och bredband	508 816	510 041
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	423 723	416 532
Förvaltningsarvoden	506 678	462 834
Övriga driftkostnader	59 860	79 456
	<b>6 246 548</b>	<b>6 877 155</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	49 959	7 509
Administrationskostnader	120 051	25 027
Extern revision	15 263	14 850
Konsultkostnader	11 813	12 605
Medlemsavgifter	28 020	24 200
	<b>225 106</b>	<b>84 191</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	224 000	248 000
Revisionsarvode	7 000	7 000
Övriga arvoden	36 840	34 000
Sociala avgifter	79 186	81 316
	<b>347 026</b>	<b>370 316</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 027	1 930
Ränteintäkter HSB placeringskonto	20	20
Ränteintäkter skattekonto	0	140
Övriga ränteintäkter	1 463	3 883
	<b>4 511</b>	<b>5 974</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 236 048	1 472 414
Övriga räntekostnader	7 872	82 577
	<b>1 243 920</b>	<b>1 554 991</b>

✓



## HSB Bostadsrättsförening Fjädern nr 622 i Nacka

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	159 269 243	129 632 001
Anskaffningsvärde mark	7 497 000	7 497 000
Årets investeringar	0	29 637 242
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>166 766 243</b>	<b>166 766 243</b>
<b>Utgående avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-16 107 987	-12 861 912
Årets avskrivningar	-2 948 373	-3 246 075
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 056 360</b>	<b>-16 107 987</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>147 709 883</b>	<b>150 658 256</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	155 593 000	155 593 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	406 000	406 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	100 300 000	100 300 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	352 000	352 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>256 651 000</b>	<b>256 651 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	29 131 329
Årets investeringar	3 187 514	-29 131 329
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>3 187 514</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	2 966	2 978
	<b>2 966</b>	<b>2 978</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	428 833	351 221
	<b>428 833</b>	<b>351 221</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Handkassa	5 525	4 425
SEB	23 231	15 146
Handelsbanken	1 175 381	1 175 381
	<b>1 204 137</b>	<b>1 194 952</b>

**HSB Bostadsrättsförening Fjädern nr 622 i Nacka****Noter** **2017-12-31** **2016-12-31**

<b>Not 13</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	13 231 997	0	9 111 032	4 959 879	965 070
	Resultatdisposition			1 848 878	-883 808	-965 070
	Årets resultat					1 528 084
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>13 231 997</b>	<b>0</b>	<b>10 959 910</b>	<b>4 076 070</b>	<b>1 528 084</b>

**Not 14** **Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788738478	0,46%	2018-01-15	9 604 000	0
Nordea Hypotek	39788768520	0,56%	2018-03-27	23 018 000	0
Nordea Hypotek	39788780954	0,38%	2018-04-14	11 500 000	0
SBAB	11119573	4,82%	2019-12-13	1 726 563	44 683
SBAB	114447766	1,62%	2019-09-13	5 924 339	566 461
SBAB	114447774	1,62%	2019-09-13	9 903 549	668 837
SE-Banken Bolån	31404967	1,21%	2020-03-28	21 037 500	0
Stadshypotek	173150	1,02%	2018-06-29	24 625 000	250 000
Stadshypotek	56615	0,54%	2018-04-14	19 000 000	190 000
				<b>126 338 951</b>	<b>1 719 981</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 124 618 970

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 117 739 046

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 133 950 000 133 950 000

**Not 15** **Övriga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld 1 666 272 1 399 073

**Not 16** **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	95 128	114 192
Förutbetalda hyror och avgifter	914 295	941 146
Övriga upplupna kostnader	394 910	316 172
	<b>1 404 333</b>	<b>1 371 510</b>

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

**Not 17** **Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



**HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka**

**Noter**

**2017-12-31    2016-12-31**

Stockholm, den \_\_\_\_\_


  
Anders Peter Er Andersson


  
Anna Möller


  
Dusko Susnjari

  
Lisa Karlsson

  
Lisa Román

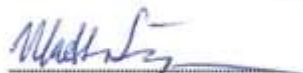
  
Marianne Tessmar

  
Ove Lindroth

  
Svetlana Beliaeva

  
Thomas Macklin

Vår revisionsberättelse har *8/5 2018* lämnats beträffande denna årsredovisning





**Ola Trané**

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fjädern nr 622 i Nacka för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fjädem nr 622 i Nacka för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

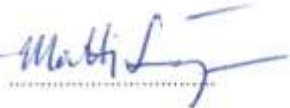
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Stockholm den 8/5 2018



Ola Trané

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



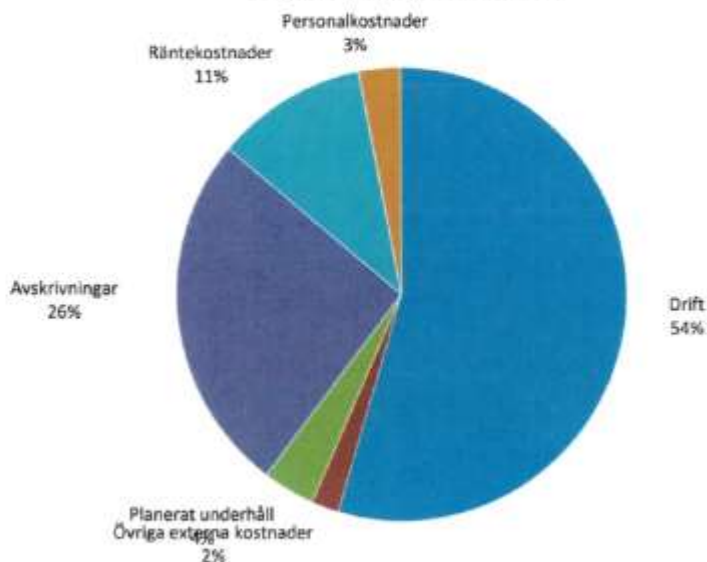
Av föreningen vald revisor



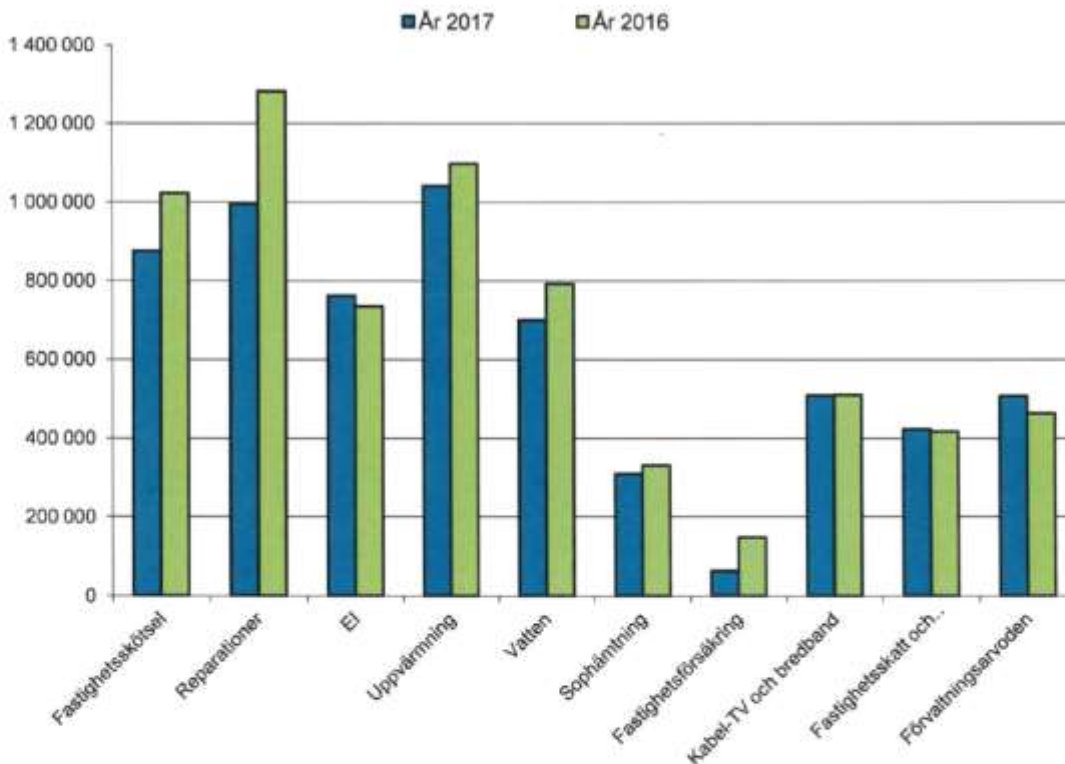


### HSB Bostadsrättsförening Fjäders nr 622 i Nacka

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



## Motion till årsstämman 2018-05-28 Brf Fjädern

Hej

Undrar om man kan tillsätta en arbetsgrupp att undersöka möjligheten och intresset att bygga till balkonger på de lägenheter som saknar balkong.

M. V. H

Marcel Greif

D. 65

Styrelsen föreslår att motionen avslås, med motiveringen att styrelsen inte kan driva ett projekt som enbart gynnar ett mycket begränsat antal bostadsrättsinnehavare.

Styrelsen är emellertid inte i princip emot att balkonger byggs, om alla juridiska, ekonomiska och estetiska intressen tillgodoses. Styrelsen ser gärna att medlemmar som är intresserade av balkongbygge bildar en arbetsgrupp; någon från styrelsen ska i så fall vara adjungerad till arbetsgruppen. För att genomföra ett balkongprojekt behövs förutom styrelsens godkännande, bland annat bygglov och kringboendes godkännande.



# 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 namnteckning:

.....

(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 avispecifikation 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 pantar** avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



**HSB – där möjligheterna bor**