



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Fjädern nr 622 i Nacka

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Fjädern nr 622 i Nacka med säte i NACKA org.nr. 716418-0650 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktabostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-08-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnader och mark på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 367:3	1987-01-01	1987
Sicklaön 367:4	1987-01-01	1983 och 1987

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m²
7	förråd	43
182	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 610
1	lokaler (hyresrätt)	70

Totalt 190 objekt14 723

Föreningens lägenheter fördelas på: 64 st 2 rok, 85 st 3 rok, 17 st 4 rok, 15 st 5 rok, 1 st 7 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:31	G:A	716420-5960	1 362/ 10 000	Parkeringsanläggningar, Belysning, Sopsug, Centralantenn(kabel-tv-anläggning), Kvartersmark med bl a utrustning för grov-och återvinningsopor

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Niklas Waldemar	Ordförande	2023-05-15	
Marianne Tessmar	Ledamot	2014-06-05	
Ove Lindroth	Ledamot	2015-10-28	2024-05-12
Luis Gilberto Jimenez Lucumi	Ledamot	2024-05-12	
Svetlana Beliaeva	Ledamot	2017-05-21	2024-03-21
Anna Möller	Ledamot	2002-05-15	
Sakke Ferraris	Ledamot	2023-05-15	
Mahbobeh Massoumi Ashjerdi	Ledamot	2023-05-15	
Perita Almqvist	Ledamot	2023-05-15	
Lisa Karlsson	Ledamot	2013-05-21	
Andreas Sundberg	Ledamot	2022-05-17	
Patrik Andersson	Ledamot	2023-05-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lisa Karlsson, Perita Almqvist, Patrik Andersson och Mahbobeh Massoumi.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marianne Tessmar, Anna Möller, Niklas Waldemar och Perita Almqvist.

Revisorer har varit: Erica Andersson med Anna Wickell som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Ove Lindroth (sammankallande), Khalil Awad samt Monika Hernow, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-06. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 5% under 2024. Styrelsen har i november 2024 beslutat om höjda månadsavgifter med 10% för 2025.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-04.

Information och kommunikation

Den största händelsen under år 2024 var att Brf Fjädern efter upphandling med flera operatörer, valde att byta internetleverantör från Bredbandsbolaget till Bahnhof. Efter lite tekniska utmaningar under installationsperioden, har det sedan flutit på bra under resterande året. Upphandling av ny leverantör innebar att de boende fick dubbel hastighet, 1GB/s, till hälften av det tidigare priset.

Ungefär samtidigt, valde TV-operatören Tele2, vilka vi har avtal med via Samfälligheten i Jarlaberg, att sluta leverera TV sänd via digitalboxen Tivo, och erbjuder istället en modernare box, TV-HUB. För vissa märktes denna förändring inte av överhuvudtaget, då många har gått över till att helt streama sina kanaler, men för andra innebar det ett behov av teknisk assistans för att få allt att fungera flytande.

De informationskanaler styrelsen använder sig av för att kommunicera med de boende är via hemsidan (www.brf-fjadern.se), via sluten Facebookgrupp, samt via våra informationstavlor vid entréerna, samt även de digitala anslagstavlorna i respektive tvättstuga. Vid extra viktig information informerar styrelsen även genom lappar i trapphusen och i brevlådor. Den rutin som togs upp under slutet av år 2023, med att regelbundet dela ut informationsbrev i pappersform, innebar att vi kunde nå även dem som inte själva söker sig till de digitala kanalerna. I samband med distributionen av pappersversionen på svenska, läggs det även ut en engelsk version på hemsidan, där man kan ladda ner såväl svensk som engelsk version bakåt i tiden. Under 2024 delades informationsbrevet ut vid fyra tillfällen, i februari, april, september och i november.

Den rutin som infördes under 2023 för att välkomna nyinflyttade in i föreningen, så att de kan komma in i funktionerna på ett smidigt sätt, fortlöpte under 2024. Den som är nyinflyttad, erbjuds ett möte, där de har möjlighet att ställa frågor, samt få en liten rundtur i gemensamhetsinrättningar såsom tvättstuga och festlokal om de så önskar.

Informationen via Facebook kan anses som den kanal fler och fler använder sig av nu för tiden, då det lätt går att få meddelanden som läggs ut översatta till engelska, och därmed tillgängligt för de allra flesta. Som gruppmedlem väljer du om du vill ha aviseringar om dessa nyheter och du har möjlighet att göra egna inlägg samt att kommentera på inlägg. Det är ett enkelt sätt att kommunicera med varandra. Mot slutet av 2024 hade gruppen 221 medlemmar vilket är en ökning med 10% från slutet av 2023.

Gruppen har regler vilka innebär att det i gruppen råder samma fina och vänliga stämning som när vi ses på gårdarna. Alla håller en god ton i inlägg och kommentarer. Inga nedlåtande kommentarer om grannar är tillåten och administratörer förbehåller sig rätten att ta bort inlägg eller kommentarer som strider mot våra gruppregler. Välkommen att gå med i gruppen! Du behöver ett konto på Facebook och hittar gruppen genom att skriva BRF Fjädern Jarlaberg i sökfältet. Vår hemsida hittar du på www.brf-fjadern.se

Efter förra års övergång till Office 365 som plattform för styrelsen, har det löpande arbetet kunnat ske mycket enklare, gällande delning av information sinsemellan etc. Samtliga styrelseledamöter har tillgång till de dokument som sparas ner där, och det har gjort arbetet smidigare på många sätt. Det finns även ett par mailadresser som de boende kan använda för att kommunicera med styrelsen, vilka i sin tur hanteras av några i styrelsen, så att de frågor och ärenden som kommer in, kan fördelas och hanteras på ett smidigt sätt. Dessa mailadresser är felanmalan@brf-fjadern.se och styrelsen@brf-fjadern.se. Att ha dessa generella mailadresser gör också att vi exempelvis kan följa upp ungefär hur många gånger vi kontaktas i en viss fråga etc.

Markskötsel

Nacka Trädgård & Park Service (NTOPS) har även under 2024 haft fortsatt ansvar för skötsel av föreningens markytor.

Uppdraget innebär att de ansvarar för att städa våra gårdar och löpande se över all vår växtlighet, såsom träd, buskar, rabatter

och gräsmattor. Arbetet inkluderar även att slamsuga dagvattenbrunnar samt att regelbundet se över och besiktiga den lekutrustning som finns på våra gårdar. NToPS utför även specifika insatser som beställs av styrelsen. Under 2024 har de till exempel anlagt en grusgång på gräsytan vid vändplan mot BRF Tullen.

Marksyn har genomförts två gånger under 2024 – en på våren och en på hösten. När marksyn genomförs deltar representanter från NToPS tillsammans med styrelsen där vi genomför besiktning av våra markytor och planerar för vilka insatser som behöver genomföras på föreningens mark. I maj 2024 genomförde vi gårdsstädning där vi tillsammans i föreningen röjde upp ytor, kanstskar längs vägarna, rensade cyklar, plockade fram vinterförvarad utrustning, oljade in pergola mm. Vårstädningen av våra markytor bidrar till både trevliga möten och till goda relationer grannar emellan därför kommer denna tradition att fortsätta även kommande år.

Snöröjning

Nacka Park och Trädgård (NToPS) har from oktober 2023 tagit över detta ansvar. Södertörns plåt har även under 2023 ansvarat för snöröjningen på föreningens tak.

Städning av gemensamma ytor

LBE service har under 2024 haft ansvar för städning av våra trapphus och gemensamhetsutrymmen så som entréerna till våra gårdshus, toaletter, tvättstugor och bastur. LBE service ombesörjer även storstädning en gång per år av alla trapphus som också inkluderar fönsterputsning. Storstädning har även genomförts i föreningens tvättstugor, bastur, gårdslokaler och övernattningslägenheter.

Sophantering

Tillsammans med övriga föreningar i Jarlaberg (vår samfällighet) har vi gemensamt ansvar för den sopsug som transporterar bort våra hushållssopor. Styrelsen har under 2024 beställt bemannad container vid sex (tre på vår/sommar och tre på höst/vinter) tillfällen från Remondis för att möjliggöra för de boende att slänga brännbart avfall.

Fastighetsförvaltning

Föreningens fastighetsförvaltning sköts av Åkerlunds Fastighetsservice AB. Föreningen har under året haft löpande underhåll av undercentralen och tillhörande fläktssystem. Vissa delar börjar bli slitna och kan komma att behöva bytas. Under 2024 har en Energianalys genomförts som underlag för upphandling för uppräschning av våra värmesystem. Föreningen planerar att under 2025 se över termostater, värmestyrning och övriga delar av värmesystemet. Vi har problem med värme i en del lägenheter och räknar med jämnare värme och lägre kostnader efter denna renovering.

Jarlabergs Samfällighet

Samfälligheten är sammansatt av representanter för de sju bostadsrättsföreningarna i Jarlaberg samt de friköpta radhusen (Egna hem) på Landåvägen. Samfällighetsföreningen har till uppgift att förvalta tre gemensamhetsanläggningar. Dessa anläggningar är framför allt de tre parkeringshusen, inklusive gästparkeringsplatser samt parkeringsplatsen vid infarten vid Jarlabergsvägen. Samfällighet ansvarar även för distribution av kabel-TV, underhåll av vissa gångvägar, markytor i områdena mellan föreningarna.

Dessutom ansvarar samfälligheten för anläggningarna för hushållssopor, inklusive fastigheten vid Fyrspannsvägen 1 som innehåller driftsstationen för sopanläggningen. Vi står inför en stor förändring vad gäller sophantering. På sikt kommer vi att bli ansvariga för att ta hand om all sophantering, matavfall, hushållssopor samt återvinning (kartong, plast, glas, metall etc). Det pågår ett större arbete för att lösa denna fråga. Driften är utlagd på Logiwaste.

Den ekonomiska för administrativa förvaltningen av parkeringshusen är utlagd på HSB. Teknik och Fastighetsskötsel sköts av Nacka Drift och skötsel.

Brf Fjädens andelstal i Jarlabergs samfällighet är 13,62%.

Övriga väsentliga händelser

Tunnelbanebygget fortgår dock med mindre påverkan för boende. Det är fortsatt mycket byggnationer i området, och vi räknar med att byggnationen mellan Jarlabergs skola och föreningen startar upp under 2025. Byggplanerna är under bygglovshantering och vi följer och samarbetar för att få en bra övergång mellan fastigheterna.

Kommunens information kring området uppdateras på <https://www.nacka.se/jarlabergsvagen>.

Under de senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Byggnad: Nytt bastuaggregat gård 3
2023	VVS: Stampspolning, besiktning av blandare och handdukstorkar
2022	Byggnad: Fönsterrenovering genomförd.
2021	Byggnad: Ommålning Gårdshus gård 3
2021	Byggnad: Byte ventiler i våra kulvertar (vid behov)
2020	Ventilation: OVK avslutat 2021 Q1
2020	Byggnad: Ommålning Gårdshus gård 2
2020	Ventilation: Radonmätning
2019	Belysning: Installation LED belysning i trapphus och i de gemensamma utrymmena
2018	Hiss: Hissbyte
2018	Byggnad: Renovering Bastu Gård 3
2018	Tvätt: Nya grovtvättmaskinen Gård 2
2016	Byggnad: Fogtätning fasadelement för att förbättra isoleringen
2016	Byggnad: Ommålning Skärmtak, pelare och förrådsdörrar (radhusen)
2015	Tak: Takrenovering inklusive byte av takpannor
2015	Ventilation: Ny frånluftsåtervinning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2024/2025	Upprustning termostater, värmestyrning och övriga delar av värmesystemet.
2025	Individuell mätning och debitering (IMD) för elförbrukning.

Ekonomisk förvaltning

Vi har under de senaste tre åren sett stora omvärldshändelser som har inneburit förhöjda kostnader för oss som förening. Vi har höjt avgifterna 5% för både 2023 och 2024 och höjer ytterligare 10% för 2025. Föreningen har en stabil ekonomi, men vi ser att vi behöver göra dessa höjningar för att bibehålla ett gott sparande för framtiden genom aktiv amortering och sänkt skuldsättningsgrad. En mer utförlig belysning finns publicerad på föreningens hemsida. Vi undersöker även vilka andra möjligheter som finns för att minska skuldsättning, exempelvis konvertering av tillgängliga ytor till uthyrbara eller försäljningsbara ytor. Vi kommer även fortsätta att se över alla ytterligare kostnader, som fastighets- och markskötsel, tvättstugor mm, för att minska vår totala kostnadsnivå.

Fastighetsbelåning

Vi har under året haft följande låneomläggningar:

- 20.2 MSEK hos Stadshypotek – förlängning 1 år till Stibor3M
- 14.1 MSEK hos Stadshypotek – omläggning 1 år till Stibor3M (tidigare lån till fast ränta som förföll)
- 9.5 MSEK hos Stadshypotek – omläggning fast ränta 2.76% 3 år (tidigare lån till fast ränta som förföll)

Vid utgången av 2024 så har vi följande läge:

- Omkring 64% av lånen via Handelsbanken/Stadshypotek (65% föregående år) och resterande lån hos SBAB.
- Genomsnittliga ränta vid utgången av året är 2.98% (föregående år 2.54%) och den genomsnittliga räntebindningstiden är 0.90 år (föregående år 1.26 år)

Under 2025 förfaller lån om ca 84 MSEK med prognos om något lägre räntor. Under 2024 har vi amorterat ca 1.3 MSEK av våra lån, vilket är lägre än rekommenderat men vi räknar med att komma upp mot 3 MSEK/år igen framöver.

Avtalskostnader: Styrelsen har under året fortsatt arbetat att kontrollera föreningens löpande kostnader samt öka kvaliteten på tjänsterna. Under året har vi bytt leverantör gällande Städning av gemensamma ytor.

Renoveringskostnader: Föreningen har under de senaste åren genomfört flera viktiga investeringar som renovering av tak och hissar samt fönsterrenoveringen och att vi i nuläget inte ser behov av några stora investeringar i närtid. Det finns dock vissa områden som fasader, värmesystem samt sopsystem där vi ser investeringsbehov under de kommande åren.

Fastighetsförsäkring och skador: Vi har även under detta år haft ett antal oförutsedda händelser, bland annat ett antal vattenskador. Stora delar av dessa kostnader täcks av föreningens fastighetsförsäkring, men det leder till ökande försäkringspremier.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 258 och under året har det tillkommit 21 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 258.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	103	179	300	312	314
Skuldsättning, kr/kvm	7 727	7 817	8 182	8 279	8 368
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 764	7 855	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	244	247	222	196	172
Årsavgifter, kr/kvm	934	884	843	843	841
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	959	950	880	892	900
Nettoomsättning, tkr	14 085	13 587	12 940	13 022	13 207
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 482	-1 035	1 090	648	223
Soliditet, %	19	20	20	20	19

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökande inflationsdrivna driftskostnader samt räntedrivna upplåningskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 132 380 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 103 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 18 November 2024 beslutat om höjda månadsavgifter för 2025 med 10%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer. Styrelsen undersöker även möjligheter som finns för att minska skuldsättning, exempelvis konvertering av tillgängliga ytor till uthyrbara eller försäljningsbara ytor.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	13 231 997	0	0	13 231 997
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 610 986	0	80 407	9 691 393
S:a bundet eget kapital, kr	22 842 983	0	80 407	22 923 390
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 437 473	-1 034 888	-80 407	7 322 179
Årets resultat, kr	-1 034 888	1 034 888	-2 482 462	-2 482 462
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 402 585	0	-2 562 869	4 839 717
S:a eget kapital, kr	30 245 568	0	-2 482 462	27 763 107

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 424 000 kr samt ianspråktagande skett med 343 593 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 402 586
Årets resultat, kr	-2 482 462
Reservation till underhållsfond, kr	-424 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	343 593
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 839 717

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 839 717

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	14 085 316	13 587 491
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	352 317
Summa Rörelseintäkter		14 085 316	13 939 808
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 513 643	-8 200 767
Övriga externa kostnader	Not 5	-607 952	-454 927
Personalkostnader	Not 6	-506 329	-460 655
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 656 915	-3 656 915
Summa Rörelsekostnader		-13 284 839	-12 773 264
Rörelseresultat		800 477	1 166 544
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	64 304	22 298
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 347 242	-2 223 729
Summa Finansiella poster		-3 282 938	-2 201 431
Resultat efter finansiella poster		-2 482 462	-1 034 888
Resultat före skatt		-2 482 462	-1 034 888
Årets resultat		-2 482 462	-1 034 888



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	137 589 210	141 246 125
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	753 633	119 318
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		138 342 843	141 365 443
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		138 343 343	141 365 943

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		47 899	70 290
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 901 995	3 254 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	363 518	223 802
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 313 412	3 548 958
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 000 000	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	47 952	49 490
<i>Summa Kassa och bank</i>		47 952	49 490
Summa Omsättningstillgångar		5 361 364	6 598 448
Summa Tillgångar		143 704 707	147 964 391

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	13 231 997	13 231 997
Fond för yttre underhåll	9 691 393	9 610 986
Summa Bundet eget kapital	22 923 390	22 842 983

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 322 179	8 437 473
Årets resultat	-2 482 462	-1 034 888
Summa Fritt eget kapital	4 839 717	7 402 586

Summa Eget kapital	27 763 107	30 245 569
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	29 758 581	70 369 957
Summa Långfristiga skulder		29 758 581	70 369 957

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	83 674 760	44 386 544
Leverantörsskulder		594 821	882 317
Skatteskulder	Not 16	49 681	60 192
Övriga kortfristiga skulder		146 798	146 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 716 959	1 873 074
Summa Kortfristiga skulder		86 183 019	47 348 865

Summa Skulder		115 941 600	117 718 822
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		143 704 707	147 964 391
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	800 477	1 166 544
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 656 915	3 656 915
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 656 915	3 656 915
Erhållen ränta	63 762	17 331
Erlagd ränta	-3 388 774	-2 219 249
Övriga poster	0	-533
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 132 380	2 621 008
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-159 101	43 783
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-412 530	690 724
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-571 631	734 506
Kassaflöde från den löpande verksamheten	560 748	3 355 514
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-634 315	-2 156
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-634 315	-2 156
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 323 160	-5 709 370
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 323 160	-5 709 370
Årets kassaflöde	-1 396 727	-2 356 012
Likvida medel vid årets början	6 281 750	8 637 762
Likvida medel vid årets slut	4 885 024	6 281 750



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	79 259 105 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	13 566 370	12 919 592
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	78 735	0
	Hyror lokaler	86 652	81 276
	Hyror informationsöverföring	67 875	271 370
	Hyror övrigt	26 400	26 400
	Övriga primära intäkter	259 684	288 853
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	14 085 716	13 587 491
	Hyresbortfall	-400	0
	<i>Summa</i>	-400	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	14 085 316	13 587 491

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	132 799
	Övriga sekundära intäkter	0	219 518
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	352 317

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-988 091	-832 998
	Snö och halk-bekämpning	-168 770	-257 960
	Reparationer	-783 526	-1 354 510
	Planerat underhåll	-343 593	-12 347
	Försäkringsskador	-525 971	-178 099
	El	-804 457	-1 074 547
	Uppvärmning	-1 482 660	-1 297 124
	Vatten	-1 300 713	-1 248 830
	Sophämtning	-539 717	-221 671
	Fastighetsförsäkring	-236 108	-212 997
	Kabel-TV och bredband	-384 235	-497 944
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-534 745	-521 570
	Förvaltningsavtalskostnader	-414 684	-490 168
	Övriga driftkostnader	-6 373	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 513 643	-8 200 767
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-966
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-50 263	-101 096
	Administrationskostnader	-75 778	-77 619
	Extern revision	-27 125	-18 750
	Konsultkostnader	0	-25 000
	Medlemsavgifter	-29 020	-28 020
	Föreningsverksamhet	-519	-4 750
	Övriga förvaltningskostnader	-425 247	-198 726
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-607 952	-454 927
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 000	-17 000
	Övriga arvoden	-391 800	-346 500
	Sociala avgifter	-107 529	-97 155
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-506 329	-460 655

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 963	2 681
	Ränteintäkter HSB bunden placering	61 375	18 517
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	966	1 100
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	64 304	22 298
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 347 242	-2 223 449
	Övriga räntekostnader	0	-280
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 347 242	-2 223 729
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	172 633 800	172 633 800
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 497 000	7 497 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	180 130 800	180 130 800
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-38 884 675	-35 227 759
	Årets avskrivningar	-3 656 915	-3 656 915
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-42 541 590	-38 884 675
	<i>Utgående redovisat värde</i>	137 589 210	141 246 125
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	203 060 000	193 443 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	510 000	510 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	152 700 000	141 100 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	403 000	403 000
	<i>Summa</i>	356 673 000	335 456 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	133 950 000	133 950 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	133 950 000	133 950 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	119 318	117 162
	Årets investeringar	634 315	2 156
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	753 633	119 318

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 837 072	3 232 260
Skattekonto	64 923	22 606
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 901 995	3 254 866

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	6 042	5 500
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	357 476	218 302
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	363 518	223 802

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea	660	648
Handelsbanken	47 292	48 842
<i>Summa Kassa och bank</i>	47 952	49 490

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,76%	2027-09-01	9 492 624	0
Stadshypotek AB	3,53%	2025-04-08	19 515 260	1 323 160
Stadshypotek AB	3,03%	2025-03-30	14 055 500	0
Stadshypotek AB	0,53%	2025-03-30	30 000 000	0
SBAB	4,19%	2026-11-17	20 265 957	0
SBAB	4,5%	2025-09-15	20 104 000	0
			113 433 341	1 323 160

Långfristig del	29 758 581
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	83 674 760
Kortfristig del	83 674 760
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 323 160
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 292 640
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,90%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,76%	2027-09-01	9 492 624	0
Stadshypotek AB	3,53%	2025-04-08	19 515 260	1 323 160
Stadshypotek AB	3,03%	2025-03-30	14 055 500	0
Stadshypotek AB	0,53%	2025-03-30	30 000 000	0
SBAB	4,19%	2026-11-17	20 265 957	0
SBAB	4,5%	2025-09-15	20 104 000	0
			113 433 341	1 323 160

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	83 674 760
Kortfristig del	83 674 760

Not 16 Skatteskulder

2024-12-31

2023-12-31

Skatteskulder		
Skatteskulder	49 681	60 192
Summa Skatteskulder	49 681	60 192

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 211 332	1 117 031
Upplupna räntekostnader	185 717	227 249
Övriga upplupna kostnader	319 910	528 794
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 716 959	1 873 074

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fjädern nr 622 i Nacka för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Fjäders nr 622 i Nacka för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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

Digitalt signerad av

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erica Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Fjädern nr 622 i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NIKLAS WALDEMAR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 15:11:57



MARIANNE TESSMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 10:42:39



PERITA ALMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 11:26:32



ANDREAS SUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 16:13:05



ANNA MÖLLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 20:27:04



PATRIK ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 19:30:33



LISA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 20:43:31



MAHBOBEH MASSOUMI ASHJERDI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 18:23:03



SAKKE FERRARIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 12:09:26



LUIS GILBERTO JIMENEZ LUCUMI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 23:02:54



ERICA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 11:57:24



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 12:43:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Fjädern nr 622 i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERICA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 11:55:23



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 12:41:37



HSB – där möjligheterna bor