



HSB BRF FJÄDERN 622

ÅRSREDOVISNING 2016



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 15 maj, 2017, 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. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Beslut om antal revisorer och suppleant
19. Val av revisor/er och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen.
21. Val av valberedning, där en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen, nämligen följande motioner (biläggs årsredovisningen):
 - 1) Motion om ordning i tvättstugan (Berit Normark):
 - 2) Motioner rörande gård 2 (Fredrik Wigelius):
 - a. Grusplanen
 - b. Belysningsarmatur på lusthus
 - c. Elskåp
 - d. Bastun
 - e. Belysning i trapphus
 - 3) Två motioner (Thomas Macklin):
 - a. Cykelställ
 - b. Tvättstugan
24. Stämmans avslutning
25. 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

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING FJÄDERN NR 622 NACKA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)
Föreningen har sitt säte i Nacka Kommun.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Sicklaön 367:3 och Sicklaön 367:4 i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	182	14611
Lokaler	1	70

Föreningens fastighet är byggd 1987. Värdeår är 1987.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Jarlabergs samfällighet. Samfällighetsföreningen ägs av de sju bostadsrättsföreningarna och de 22 egnahemmen i Jarlaberg. Alla dessa är representerade i samfällighetens styrelse med en ordinarie ledamot och en suppleant.

Samfällighetsföreningen ansvarar för:

- förvaltningsbyggnaden på Fyrspannsvägen 1,
- byggnader avsedda som grovsoprum,
- sopsuganläggningen,
- gemensamma ytor mellan de olika bostadsrättsföreningarna,
- tre parkeringshus i Jarlaberg.

Föreningens andel är 13,6 %.

Samfälligheten har förbättrat kameraövervakningen i garagen. Diskussion pågår om att avyttra markytor som ägs av Samfälligheten.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Styrelsen beslöt inför 2016 att höja årsavgifterna med 1,5 %.

Genomfört och planerat underhåll

2016 avslutades den omfattande renoveringen av yttertaken, liksom fogning i skarvarna på fasadernas betongelement.

Nästa mer omfattande underhåll rör fastigheternas hissar som ska bytas ut. Styrelsen undersöker olika tekniska lösningar och har tagit in offerter för att identifiera det långsiktigt bästa och mest ekonomiska alternativet.

Övriga väsentliga händelser

Fastigheter

Föreningen har avtal med HSB rörande fastigheternas löpande underhåll.

2016 avslutades installationen av frånluftsvärmsystem och ny undercentral.

Under 2016 togs offerter in för att byta belysning och förbättra elsäkerheten i gårdslokalerna. Arbetet har genomförts i februari 2017.

Styrelsen ser över yttre underhåll av fastigheterna, bland annat fönstrens utsida, entreér etc. Styrelsen planerar också att låta renovera gästlägenheternas badrum under 2017.

Styrelsen söker etablera ett system som gör det möjligt att godkänna mer omfattande renoveringar samt inspektera lägenheterna vid ägarbyte. Erfarenheten är att en del renoveringar inte görs på rätt sätt och riskerar att orsaka föreningen extra kostnader liksom att nya ägare riskerar att bli ansvariga för felaktiga renoveringar.

Mark

HSB mark och trädgård har under 2016 ansvarat för skötsel och städning av föreningens båda gårdar. Gårdarna städas varje vecka och all växtlighet ses löpande över. Dagvattenbrunnar slamsugs och lekutrustningen besiktigas. HSB mark har också ansvar för snöröjning inne på gårdarna och utför särskilt beställda insatser. Markbesiktning sker två gånger per år tillsammans med representanter från styrelsen.

Under 2016 har arbetet innefattat återställning av mark efter takbytet, då t.ex. växtligheten i allén samt gräsmattor på gårdarna skadats. Arbetet med att återställa brandgatan mellan föreningens gårdar pågår.

En gemensam städdag av föreningens två gårdar genomfördes även detta år i maj där många medlemmar deltog och utförde ett fantastiskt arbete vilket innebär att vi sparat pengar för sådant vi annars behövt anlita HSB för att utföra.

Vid markbesiktningen våren 2017 kommer alla ytor ses över för att se vilken växtlighet som skadats och ska återställas efter vintern. Sly kommer att rensas bort på baksidan av fastigheterna under 2017. Styrelsen kommer även bjuda in till en gemensam arbetsdag i maj 2017 och även till hösten 2017, bland annat för att ta hand om föreningens utemöbler.

Södertörns plåt ansvarar för snöröjningen av föreningens tak. /

Husse Service ansvarar för städning av trapphus och gemensamhetsutrymmen: entréerna till våra gårdshus, toaletter, tvättstugor och bastur. Husse Service storstädar även alla trapphus och putsar fönster i dessa en gång per år. Storstädning görs i gemensamhetslokalerna en till två gånger per år.

Tillsammans med övriga föreningar i Jarlaberg har vi ansvaret för och betalar för den sopsug som transporterar bort våra hushållssopor.

Styrelsen har under 2016 beställt en bemannad container från IL Recykling för att möjliggöra för boende att slänga brännbart avfall. Detta har resulterat i bättre ordning och färre extrakostnader för föreningen jämfört med tidigare system med en obemannad container via SITA.

Information

Ett informationsmöte genomfördes den 7 november. Totalt deltog 35 medlemmar inklusive styrelseledamöter.

Mötet inleddes med att styrelsen informerade om att avgiften kommer att vara oförändrad samt hur förslaget om detaljplaner för Tempo-tomten ser ut. Efter denna information vidtog gruppdiskussioner där medlemmarna ställde fördjupande frågor och gav styrelsen förslag. Det var ett aktivt möte med många engagerade medlemmar.

Information har löpande lagts upp på hemsidan samt på informationstavlorna vid gårdarnas ingångar. Sammanställning från informationsmötet fanns tillgängligt på hemsidan.

Det har inte kommit in några synpunkter på Internetuppkopplingen via Bredbandsbolaget vilket vi tolkar som att det fungerar som det ska göra.


Ekonomi

Föreningen har sänkt driftskostnaderna jämfört med 2015. Föreningen har framförallt sänkt kostnaderna för uppvärmning tack vare investeringarna i frånluftsåtervinning och ny undercentral. Besparingen sker trots att systemet medför ökade elkostnader och trots att föreningen gått in i ett väsentligt dyrare värmeavtal med Fortum. Föreningen har också i år haft ganska omfattande utgifter för vattenskador som belastar driftskontot, även om dessa kostnader i hög grad så småningom ersätts genom föreningens försäkringar.

Vad gäller föreningens lån, löpte föreningens byggnadskreditiv för finansiering av taken ut 2016-06-30 och blev ett lån i SHB i enlighet med den upphandling som tidigare gjorts. I september 2016 flyttades ett av föreningens lån som länge varit bundet till fast ränta (4,69%) från SEB till Nordea efter en bred upphandling; lånet lades till så kallad rörlig ränta (STIBOR 3 mån), för närvarande om ca 0,5%. Ytterligare ett lån har flyttats från SEB till Nordea och lagts till motsvarande rörlig ränta i början av 2017 efter upphandling.

Föreningen har just nu ungefär hälften av sina lån till rörlig ränta, hälften till fast ränta och med en fördelning mellan bankerna om drygt 43 miljoner kronor i SHB, drygt 43 i Nordea, ca 21 miljoner i SEB och cirka 18 miljoner i SBAB. Ränteutvecklingen är svåröversäglig. Räntorna kan förväntas stiga framöver, samtidigt som föreningen sparar mycket pengar just nu genom att ha flera lån till rörlig ränta. Styrelsen bevakar utvecklingen kontinuerligt.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-30. Vid stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar. 

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Lisa Karlsson	Ledamot
Ove Lindroth	Ledamot, sekreterare
Anna Möller	Ledamot
Gunnel Robertsson	HSB-ledamot
Lisa Román	Ledamot
Kristin Sundström	Ledamot
Dusko Susnjar	Ordförande
Marianne Tessmar	Ledamot

Erland Hill som varit aktiv i styrelsen sedan slutet av 2014 avled i augusti 2016. Hans insatser för föreningen har varit mycket betydelsefulla och hans frånfalle en stor förlust.

Gunnel Robertsson avgick i april 2017 som HSBs representant efter många år som värdefullt stöd för styrelsen. Hennes roll har övertagits av Svetlana Baliaeva.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lisa Karlsson, Lisa Román och Kristin Sundström.

Styrelsen har under 2016 hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Dusko Susnjar, Lisa Román, Anna Möller. Teckning sker två i förening eller styrelsen i sin helhet.

Revisorer

Niklas Valdemar	Föreningsvald ordinarie
Matti Särngren	Föreningsvald suppleant
Extern Revisor	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Niklas Valdemar flyttade från föreningen i september 2016 varvid Matti Särngren trädde in som föreningsrevisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Dusko Susnjar och suppleant har varit Kristin Sundström.

Valberedning

Valberedningen består av Erik Tehler och Peter Rahn

Representanter i Jarlbergs Samfällighetsförening

Föreningens representanter i Jarlbergs Samfällighetsförening har varit Kristin Sundström till och med 2016-06-01 och därefter Marianne Tessmar.

Uppdrag

Vårdskap gårdslokal, gård 2	Perita Lundblad
Vårdskap gårdslokal, gård 3	Annelie Örn
Vårdskap övernattningslägenhet gård 2	Cathrine Englund och Andreas Dahl
Vårdskap övernattningslägenhet gård 3	Annelie Örn
Proppbytare, gård 2	Dusko Susnjar
	James Crawford

Proppbytare, gård 3

Peter Claeson
Martin Kuczynski**Underhållsplan**

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2016-10-07

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 244 (2015:251) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 24 (2015: 23) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	13 254	12 674	12 804	12 123	11 765
Resultat efter finansiella poster	965	104	1 432	1 524	-1 171
Årsavgift*, kr/kvm	841	829	828	818	794
Drift**, kr/kvm	473	496	409	405	409
Belåning, kr/kvm	8 726	8 744	7 190	7 254	7 314
Soliditet, %	17	17	20	19	18

(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.

Förändring eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 231 997	0	9 263 951	4 703 368	103 591
Resultatdisposition			-152 919	256 510	-103 591
Årets resultat					965 070
Belopp vid årets slut	13 231 997	0	9 111 032	4 959 879	965 070

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	4 959 879
Årets resultat	<u>965 070</u>
	5 924 949

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	1 192 000
I anspråkstagande av underhållsfond	0
Balanserat resultat	<u>4 732 949</u>
	5 924 949

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

**HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka**

		2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	13 254 455	12 673 680
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 877 155	-7 249 702
Övriga externa kostnader	Not 3	-84 191	-169 321
Planerat underhåll		-162 631	-716 919
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-370 316	-369 187
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 246 075	-2 450 646
Summa rörelsekostnader		-10 740 368	-10 955 775
Rörelseresultat		2 514 087	1 717 905
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 974	8 530
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 554 991	-1 622 844
Summa finansiella poster		-1 549 017	-1 614 314
Årets resultat		965 070	103 591

**HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	150 658 256	124 267 089
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	29 131 329
		<u>150 658 256</u>	<u>153 398 418</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>150 658 756</u>	<u>153 398 918</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		13 804	28 115
Avräkningskonto HSB Stockholm		6 068 450	3 452 765
Placeringskonto HSB Stockholm		20 408	20 387
Övriga fordringar	Not 10	2 978	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	351 221	413 935
		<u>6 456 861</u>	<u>3 915 202</u>
Kassa och bank	Not 12	1 194 952	9 346
Summa omsättningstillgångar		<u>7 651 813</u>	<u>3 924 548</u>
Summa tillgångar		<u>158 310 569</u>	<u>157 323 466</u>

**HSB Bostadsrättsförening Fjädern nr 622 i Nacka**

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	13 231 997	13 231 997
Yttre underhållsfond	<u>9 111 032</u>	<u>9 263 951</u>
	22 343 029	22 495 948
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 959 879	4 703 368
Årets resultat	<u>965 070</u>	<u>103 591</u>
	5 924 948	4 806 960
Summa eget kapital	<u>28 267 978</u>	<u>27 302 908</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>126 389 682</u>	<u>126 724 883</u>
	126 389 682	126 724 883
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 1 399 073	1 039 367
Leverantörsskulder	736 612	697 873
Skatteskulder	18 387	8 114
Fond för inre underhåll	127 327	137 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 371 510</u>	<u>1 412 855</u>
	3 652 909	3 295 675
Summa skulder	130 042 591	130 020 558
Summa eget kapital och skulder	<u>158 310 569</u>	<u>157 323 466</u>

**HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka**

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	965 070	103 591
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 246 075	2 450 646
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 211 145</u>	<u>2 554 237</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	74 047	-1 860
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-2 472</u>	<u>95 406</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 282 720</u>	<u>2 647 783</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-505 913</u>	<u>-29 131 329</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-505 913</u>	<u>-29 131 329</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>24 505</u>	<u>22 718 104</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>24 505</u>	<u>22 718 104</u>
Årets kassaflöde	3 801 312	-3 765 442
Likvida medel vid årets början	3 482 498	7 247 940
Likvida medel vid årets slut	7 283 810	3 482 498

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



HSB Bostadsrättsförening Fjädersn 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.

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 ca 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 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 1 268 kronor per lägenhet.

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



HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka

Noter	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	12 309 700	12 122 516
Hyrer	149 536	93 636
Bredband	273 000	272 875
Övriga intäkter	536 411	188 298
Bruttoomsättning	<u>13 268 647</u>	<u>12 677 325</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-14 098	-3 600
Hyresförluster	-94	-45
	13 254 455	12 673 680
Not 2 Drifts och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 022 916	1 108 565
Reparationer	1 281 619	1 468 736
El	733 886	516 763
Uppvärmning	1 098 289	1 515 465
Vatten	792 565	768 896
Sophämtning	331 387	321 250
Fastighetsförsäkring	147 630	92 306
Kabel-TV och bredband	510 041	497 841
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	416 532	409 097
Förvaltningsarvoden	462 834	478 483
Övriga driftkostnader	79 456	72 300
	6 877 155	7 249 702
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 509	46 476
Administrationskostnader	25 027	38 630
Extern revision	14 850	14 150
Konsultkostnader	12 605	45 865
Medlemsavgifter	24 200	24 200
	84 191	169 321
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	248 000	249 667
Revisionsarvode	7 000	7 000
Övriga arvoden	34 000	34 000
Sociala avgifter	81 316	76 020
Övriga personalkostnader	0	2 500
	370 316	369 187
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 930	1 907
Ränteintäkter HSB placeringskonto	20	1 402
Ränteintäkter skattekonto	140	91
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	4 250
Övriga ränteintäkter	3 883	880
	5 974	8 530
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 472 414	1 563 151
Övriga räntekostnader	82 577	59 693
	1 554 991	1 622 844



HSB Bostadsrättsförening Fjäders nr 622 i Nacka

Noter	2016-12-31	2015-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	129 632 001	129 632 001			
Anskaffningsvärde mark	7 497 000	7 497 000			
Årets investeringar	29 637 242	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 766 243	137 129 001			
Utgående ackumulerade avskrivningar					
Ingående avskrivningar	-12 861 912	-10 411 266			
Årets avskrivningar	-3 246 075	-2 450 646			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 107 987	-12 861 912			
Utgående bokfört värde	150 658 256	124 267 089			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	155 593 000	123 593 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	406 000	513 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	100 300 000	82 300 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	352 000	319 000			
Summa taxeringsvärde	256 651 000	206 725 000			
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott					
Ingående anskaffningsvärde	29 131 329	0			
Årets investeringar	-29 131 329	29 131 329			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	29 131 329			
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper					
Ingående anskaffningsvärde	500	500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500			
Andel i HSB Stockholm	500	500			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	2 978	0			
	2 978	0			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	351 221	413 935			
	351 221	413 935			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 12 Kassa och bank					
Handkassa	4 425	9 258			
SEB	15 146	88			
Handelsbanken	1 175 381	0			
	1 194 952	9 346			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 231 997	0	9 263 951	4 703 368	103 591
Resultatdisposition			-152 919	256 510	-103 591
Årets resultat					965 070
Belopp vid årets slut	13 231 997	0	9 111 032	4 959 879	965 070



HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka

Noter

2016-12-31

2015-12-31


Stockholm, den 2017-04-24


Anna Möller


Dusko Susnjär


Gunhel Robertsson


Kristin Sundström


Lisa Karlsson


Lisa Román


Marianne Tessmar


Ove Lindroth

Vår revisionsberättelse har 2-5-2017 lämnats beträffande denna årsredovisning




Marcus Pettersson
Auktoriserad revisor

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fjädern nr 622 Nacka för år 2016.

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 2016 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. 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 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 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 Fjäders nr 622 Nacka för år 2016 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 25-2017



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

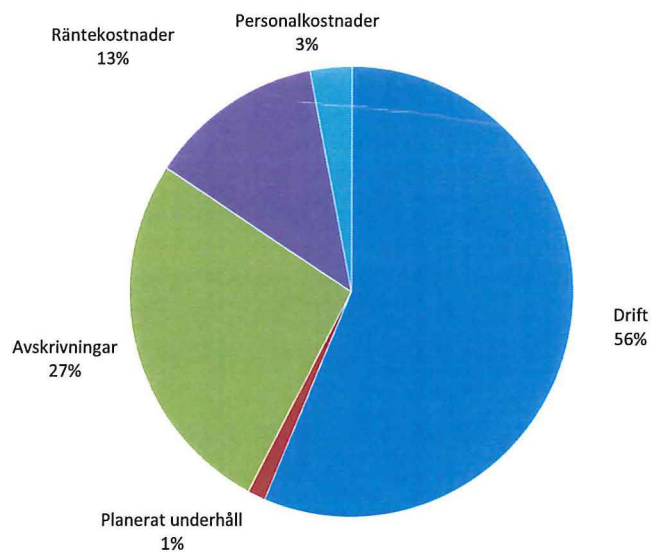
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



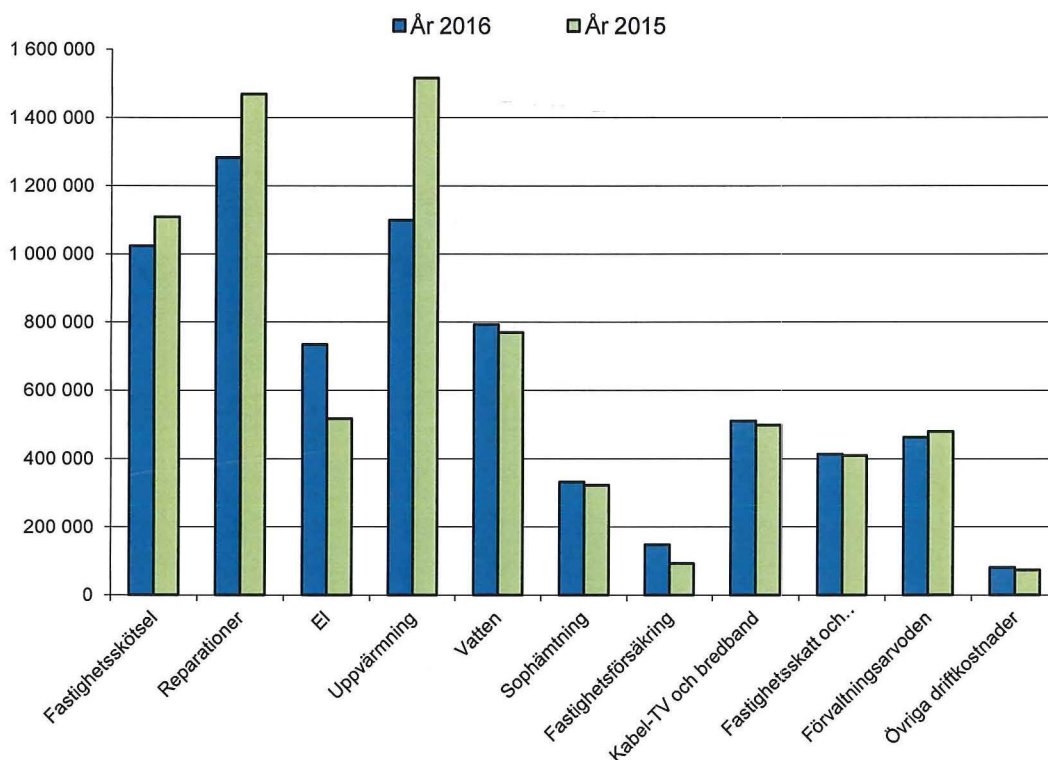
Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Fjädern nr 622 i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Motioner till Brf Fjädersns stämma 2017-05-15

1. Berit Normark, Diligensvägen 132, har inkommit med en motion: "För att få ordning på tvättstugan i 2:an föreslår jag att det placeras en behållare i entrén, där all glömd tvätt kan läggas. Denna behållare kan tömmas en eller två gånger i månaden och innehållet lämnas till någon välgörenhetsorganisation."

Styrelsen föreslår att motionen bifalles och avser att se över hur det hela ska hanteras praktiskt.

2. Fredrik Wigelius, Diligensvägen 104, har inkommit med fem förslag till stämman rörande gård 2 (D102-136):

a) "Så in den lilla grusplanen på gården med gräs så att det blir en homogen gräsmatta. Då blir det snyggare och mer lättskött". Förslaget avser bouleplanen/grusplanen på gård 2.

Styrelsen föreslår att motionen avslås. Markgruppen bör utreda hur grusplanen används idag och vad som bör hända med den.

b) "Ta bort den förskräckligt fula belysningsarmaturen på det lilla lusthuset över grillen."

Styrelsen föreslår att motionen avslås. Förslaget medför kostnader och bör beaktas först när det är dags att byta belysning.

c) "Be kommunen fixa en ny ledningsbox, då den gamla är påkörd och kraftigt skadad". Förslaget avser elskåp på gården.

Styrelsen föreslår att motionen bifalles. Styrelsen har redan felanmält detta till kommunen flera gånger.

d) "Renovera bastun."

Styrelsen föreslår att motionen avslås. Renovering av bastun ingår i underhållsplanen som anger att bastun ska renoveras 2021-2023.

e) "Byt belysningsarmaturerna i trapphusen. Förutom att dom är fula så lyser dom dåligt och tänder sakta och oregelbundet".

Styrelsen föreslår att motionen avslås, men styrelsen uppmanar boende att felanmäla belysningen till HSB vid behov.

3. Thomas Macklin, Diligensvägen 116, har lämnat två motioner (se följande sidor).

a) Angående tak över nytt cykelställ.

Styrelsen föreslår att motionen bifalles och avser att utreda saken vidare.

b) Angående tvättstugan på gård 2, tvättstugeansvar och genomgång av förbättringar av tvättstugan.

Styrelsen föreslår att motionen om en tvättstugeansvarig avslås, men att förslaget om att gå igenom vad som kan förbättras i tvättstugan bifalles, vilket kan leda till nya förslag om förbättringar för föreningens båda tvättstugor.

Bakgrund

Som alla vet används tvättstugan flitigt av så gott som alla boende i föreningen. Det är viktigt att utrustning såsom tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp, korgar, ventilation mm fungerar klanderfritt. Det är också viktigt att de regler som är satta för att skapa en så friktionsfri miljö människor emellan fungerar; filterrengöring, tvätttider, hämtning av tvätt mm.

Vid samtal med boende har det visat sig att många är mer eller mindre irriterade över hur hämtning av tvätt och felanmälan fungerar. Man tycker att detta kan fungera bättre.

Gemensamma lokaler och ytor

Mot bakgrund av detta har jag reflekterat över att vi i föreningen har utsett ansvariga för gemensamhetslokalen, gästlägenheten, bastun, bevattning av gräsmattor. Vi har även en grönområdesansvarig. Men vi har ingen som ansvarar för tvättstugan mig veterligen. Jag anser att det vore en bra idé att även ha någon som har det övergripande ansvaret för att tvättstugan. Om ingen annan vill ta på sig detta uppdrag är jag villig att anta utmaningen i en första omgång.

Förslag

Jag föreslår mot bakgrund av detta att årsmötet fattar beslut om:

-att en funktion med en ansvarig för tvättstugan införs.

-att jag tillsammans med Perita Lundblad (som förnärvarande ansvarar för gemensamhetslokalen på gård 2) i samråd styrelsen går igenom vad som eventuellt kan förbättras i tvättstugan.

Med vänlig hälsning

Thomas Macklin
Diligensvägen 116
Tel. 076-115 27 70

Motion angående tak över nytt cykelställ

Bakgrund

Föreningens medlemmar cyklar både till arbete och på fritid. I cykelförråden trängs cyklarna. Visserligen görs med jämna mellanrum resningar både i förråd och i cykelställ utomhus. Men antalet cyklar är stort och kommer förmodligen att öka i takt med ökad miljömedvetenhet och att staden kommer närmare som t ex överdäckning av Värmdöleden. Folk kommer att cykla mer och mer.

Cykelställ under tak

Efter lite funderande tänker jag att vi behöver fler cykelplatser och gärna platser som är skyddade så långt som möjligt mot väder och vind. En plats som skulle kunna passa utmärkt är läng långsidan på gårdshuset på gård 2. Se bifogade bilder.

Förslag till årsmötet:

-att ge styrelsen i uppdrag att undersöka möjligheterna att anlägga en cykelparkering med tillhörande tak längs långsidan på gårdshus 2 mitt emot radhus nr 112.



Med vänlig hälsning
Thomas Macklin
Diligensvägen 116
Tel. 076-115 27 70



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 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 pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor