



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

2019-01-01 - 2019-12-31_e



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fjädern nr 622 i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

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

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	181	14 610
Lokaler	7	103

Föreningens fastighet är byggd 1987 med värdeår 1987.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Jarlbergssamfällighet. Samfällighetens verksamhet består av en sopsuganläggning, parkeringsplatser samt gemensamma ytor mellan de sju bostadsrättsföreningarna och 22 egnahemmen i Jarlberg som ingår i samfälligheten. Föreningens andel är 13,6 %

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

e



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fjädern nr 622 i Nacka

Genomfört planerat underhåll

Markskötsel:

HSB mark och trädgård har under 2019 ansvarat för skötsel & städning av föreningens båda gårdar. Uppdraget innebär att HSB mark har i ansvar att varje vecka städa våra gårdar och löpande se över all växtlighet som finns, så som träd, buskar, rabatter och gräsmattor. Arbetet inkluderar även att slamsuga dagvattenbrunnar samt att se över och besiktiga den lekutrustning som finns på gårdarna. HSB mark ansvarar även för snöröjning inne på våra gårdar. HSB marks arbete innebär också att utföra specifika insatser som beställs löpande av styrelsen. Markbesiktning har skett vid två tillfällen under 2019 där representanter från HSB mark och styrelsen genomfört besiktningen tillsammans, första tillfället skedde under våren 2019 och det andra tillfället under hösten 2019.

En gemensam städning av föreningens två gårdar genomfördes i maj 2019, så som traditionen bjuder, många medlemmar deltog och utförde ett fantastiskt arbete vilket innebär att vi sparat pengar för sådant vi annars behövt anlita HSB för att utföra.

Snöröjning av föreningens tak:

Södertörns plåt har även under 2019 ansvarat för snöröjningen på föreningens tak.

Städning av gemensamma ytor:

Husse service ansvarade för städningen av våra trapphus och gemensamma utrymmen fram till maj 2019. Fr.o.m. maj har Smart trappstädning ansvarat för städningen i föreningen.

Smart trappstädning sköter städning av våra trapphus och våra gemensamhetsutrymmen så som entréerna till våra gårdshus, toaletter, tvättstugor och bastur. Smart trappstädning ombesörjer även för en storstädning av alla trapphus som också inkluderar fönsterputsning av samtliga fönster. Storstädning har även under 2019 skett i föreningens tvättstugor, bastur och gårdslokaler då detta beställs separat 1-2 g/år. Även övernattningslägenheterna storstädas minst en gång varje år.

Sophantering:

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

Styrelsen har under 2019 beställt bemannad container från IL Recykling för att möjliggöra för de boende att slänga brännbart avfall.

Föreningen har under året genomfört följande underhållsaktiviteter avseende fastgheten

- Byte av stam mellan gårdarna.
- Enerigideklaration genomförts.
- Energisparande trappbelysning har moterats i samtliga gemensamma utrymmen.
- Beställt grävarbete för att avhjälpa fuktskada i kulvert.
- Styrelsen har drivit frågan kring renovering av alla fönster i Brf, men har ännu inte kommit till något beslut.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Byggnad	OVK pågår under 2020 Q1.
2020	Byggnad	Styrelsen fortsätter att undersöka bästa sätter att renovera samtliga fönster; det handlar dels om att upphandla rätt entreprenör, dels att bestämma hur kostnaderna ska belasta föreningens medlemmar. Ansvar för fönstren delas mellan föreningen (yttre delarna) och boende (inre delarna)
2020	Byggnad	Radonmätning – klar 2020
2020	Byggnad	Fortsatt arbete med att byta ventiler i våra kulvertar

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	Byggnad	Takrenovering & förnyelse av fogar i fasaderna
2016	Byggnad	Införande av frånluftsvärmsystem och byte av undercentral

Övriga väsentliga händelser

- Förberedelse för tunnelbanebygget fortgår, dock har planerna justerat något vilket innebär att det är mindre delar av våra fastigheter som direkt berörs av bygget av servicetunneln. Vi har haft företag här som har gått igenom fastigheter som ligger på gård 3 och D132, 134 och 136 på gård 2 för besiktning inför bygget. Alla bostadsrättsägare har tyvärr inte släppt in dem. Styrelsen har medverkat vid besiktningen av alla övriga utrymmen – kulvertar, elcentraler bl.a.

- Styrelsen fortsätter att driva överklagan avseende det planerade bygget där Tempo tidigare låg. Som tidigare kommunicerat är föreningens ståndpunkt att ett så högt höghus som föreslagit inte är förenligt med Jarlabergs karaktär samt innebär kraftig negativ påverkan för många lägenheter inom vår förening.

☐



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fjädern nr 622 i Nacka

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27. Vid stämman deltog 24 medlemmar varav samtliga var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Dusko Susnjar	Ordförande
Anders Andersson	Ledamot
Anna Möller	Ledamot
Lisa Karlsson	Ledamot
Marianne Tessmar	Ledamot
Ove Lindroth	Ledamot
Svetlana Beliaeva	HSB-ledamot
Niklas Waldemar	Ledamot
Pernilla Andréé	Ledamot
Christina Björklund	Suppleant

Christina Björklund avgick under året på grund av flytt från föreningen. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Dusko Susnjar, Anna Möller, Marianne Tessmar, Ove Lindroth. Pernilla Andréé valdes på ett år och ska också avgå vid ordinarie föreningsstämma. Ordförande väljs av stämman för ett år i taget.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsen. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Matti Särngren	Föreningsvald ordinarie
Perita Lundblad	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Dusko Susnjar. Ove Lindroth har varit suppleant.

Valberedning

Valberedningen består av Klara Eriksson (ordförande) och Matilda Monckton.

Underhållsplan

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

Stadgenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-08-29.

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

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 253 (253) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 21 (12) överlåtelser skett.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fjädern nr 622 i Nacka

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	843	843	843	843	830
Totala intäkter kr/kvm	916	878	881	900	861
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	256	295	333	297	222
Belåning, kr/kvm	8 489	8 605	8 583	8 682	8 680
Räntekänslighet	10%	10%	10%	10%	11%
Drift och underhåll kr/kvm	543	461	424	467	493
Energikostnader kr/kvm	189	185	170	178	190

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	13 475	12 918	12 962	13 254	12 674
Resultat efter finansiella poster	-977	502	1 528	965	104
Soliditet	19%	19%	19%	18%	17%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fjädern nr 622 i Nacka

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter		13 474 888
Rörelsekostnader	-	13 464 022
Finansiella poster	-	987 967
Årets resultat		-977 102
Planerat underhåll	+	1 493 929
Avskrivningar	+	3 248 180
Årets sparande		3 765 007
Årets sparande per kvm total vta		256

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 231 997	0	11 377 109	5 186 955	501 540
Reservering till fond 2019			43 000	-43 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-1 493 929	1 493 929	
Balanserad i ny räkning				501 540	-501 540
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-977 102
Belopp vid årets slut	13 231 997	0	9 926 180	7 139 424	-977 102

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	5 688 495
Årets resultat	-977 102
Reservering till underhållsfond	-43 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 493 929
Summa till stämmans förfogande	6 162 322

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	6 162 322
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka**

		2019-01-01	2018-01-01
Resultaträkning		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	13 474 888	12 918 362
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 995 301	-6 783 714
Övriga externa kostnader	Not 3	-305 782	-204 902
Planerat underhåll		-1 493 929	-702 801
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-420 831	-387 976
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 248 180	-3 134 933
Summa rörelsekostnader		<u>-13 464 022</u>	<u>-11 214 327</u>
Rörelseresultat		10 866	1 704 035
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 126	5 036
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-994 093</u>	<u>-1 207 531</u>
Summa finansiella poster		<u>-987 967</u>	<u>-1 202 495</u>
Årets resultat		-977 102	501 540



**HSB Bostadsrättsförening Fjäders nr 622 i Nacka**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>148 121 538</u>	<u>151 369 718</u>
		148 121 538	151 369 718
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>148 122 038</u>	<u>151 370 218</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		23 849	35 940
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 690 887	6 111 060
Placeringskonto HSB Stockholm		20 469	20 449
Övriga fordringar	Not 9	25 891	40 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>341 189</u>	<u>486 128</u>
		6 102 285	6 694 081
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	0
Kassa och bank	Not 12	1 191 741	1 204 064
Summa omsättningstillgångar		<u>8 294 025</u>	<u>7 898 145</u>
Summa tillgångar		<u>156 416 064</u>	<u>159 268 363</u>

e

**HSB Bostadsrättsförening Fjäders nr 622 i Nacka**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	13 231 997	13 231 997
Yttre underhållsfond	9 926 180	11 377 109
	<u>23 158 177</u>	<u>24 609 106</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 139 424	5 186 955
Årets resultat	-977 102	501 540
	<u>6 162 322</u>	<u>5 688 495</u>
Summa eget kapital	<u>29 320 499</u>	<u>30 297 601</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>123 328 013</u>	<u>124 831 462</u>
	123 328 013	124 831 462
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 1 572 684	1 831 258
Leverantörsskulder	362 327	712 310
Fond för inre underhåll	110 543	114 242
Övriga skulder	Not 15 25 050	30 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 696 947</u>	<u>1 450 519</u>
	3 767 551	4 139 300
Summa skulder	127 095 564	128 970 762
Summa eget kapital och skulder	<u>156 416 064</u>	<u>159 268 363</u>



**HSB Bostadsrättsförening Fjädern nr 622 i Nacka**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-977 102	501 540
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 248 180	3 134 933
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 271 078</u>	<u>3 636 473</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	171 644	-115 509
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-113 175</u>	<u>201 647</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 329 547</u>	<u>3 722 611</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-3 607 254
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-3 607 254</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-1 762 023</u>	<u>323 769</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 762 023</u>	<u>323 769</u>
Årets kassaflöde	567 524	439 126
Likvida medel vid årets början	7 335 573	6 896 447
Likvida medel vid årets slut	7 903 097	7 335 573

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.

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

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,96% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

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

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 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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 21,4 % 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 Fjäders nr 622 i Nacka

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	12 309 720	12 309 720
Hyror	198 984	193 624
Bredband	273 000	273 000
Övriga intäkter	697 384	145 811
Bruttoomsättning	<u>13 479 088</u>	<u>12 922 155</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-4 200	-3 600
Hyresförluster	0	-193
	13 474 888	12 918 362
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	908 702	920 230
Reparationer	2 439 523	1 209 859
El	816 983	785 044
Uppvärmning	1 147 972	1 182 942
Vatten	820 158	759 311
Sophämtning	164 484	324 699
Fastighetsförsäkring	114 686	114 408
Kabel-TV och bredband	513 481	508 716
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	453 302	446 664
Förvaltningsarvoden	562 646	494 101
Övriga driftkostnader	53 364	37 741
	7 995 301	6 783 714
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	17 359	21 469
Administrationskostnader	228 853	139 275
Extern revision	16 550	16 138
Konsultkostnader	15 000	0
Medlemsavgifter	28 020	28 020
	305 782	204 902
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	275 000	248 000
Revisionsarvode	7 000	7 000
Övriga arvoden	42 000	44 000
Sociala avgifter	96 831	88 976
	420 831	387 976
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 679	2 410
Ränteintäkter HSB placeringskonto	20	20
Ränteintäkter HSB bunden placering	1 151	1 125
Övriga ränteintäkter	2 275	1 480
	6 126	5 036
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	991 394	1 201 305
Övriga räntekostnader	2 699	6 226
	994 093	1 207 531



HSB Bostadsrättsförening Fjädern nr 622 i Nacka

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	166 064 011	159 269 243
Anskaffningsvärde mark	7 497 000	7 497 000
Årets investeringar	0	6 794 768
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	173 561 011	173 561 011
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-22 191 293	-19 056 360
Årets avskrivningar	-3 248 180	-3 134 933
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 439 473	-22 191 293
Utgående bokfört värde	148 121 538	151 369 718
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	186 864 000	171 864 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	534 000	352 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	138 000 000	109 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	386 000	406 000
Summa taxeringsvärde	325 784 000	281 622 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	22 121	22 121
Skattefordran	3 770	18 383
	25 891	40 504
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	341 163	486 128
Upplupna intäkter	26	0
	341 189	486 128
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	0
	1 000 000	0

e

**HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka**

Noter		2019-12-31	2018-12-31		
Not 12 Kassa och bank					
Handkassa		9 575	8 325		
SEB		7 085	20 358		
Handelsbanken		1 175 081	1 175 381		
		1 191 741	1 204 064		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788890431	0,53%	2020-03-28	23 018 000	0
Nordea Hypotek	39788929427	0,40%	2020-04-16	21 104 000	0
Nordea Hypotek	39788934102	0,47%	2021-08-18	13 177 740	1 552 684
Nordea Hypotek	39788953182	0,85%	2023-11-15	20 265 957	0
SE-Banken Bolån	31404967	1,21%	2020-03-28	21 037 500	0
Stadshypotek	350137	0,59%	2020-05-04	1 985 000	20 000
Stadshypotek	360707	0,55%	2020-01-01	24 312 500	0
				124 900 697	1 572 684
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					123 328 013
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					117 037 277
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					133 950 000
					133 950 000
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				1 572 684	1 831 258
Not 15 Övriga skulder					
Övriga kortfristiga skulder				25 050	30 971
				25 050	30 971
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				11 048	158 612
Förutbetalda hyror och avgifter				982 056	918 380
Övriga upplupna kostnader				703 844	373 527
				1 696 947	1 450 519

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

e



Org Nr: 716418-0650

HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den 2020-05-11


.....
Anders Andersson


.....
Anna Möller


.....
Dusko Susnjar


.....
Lisa Karlsson


.....
Marianne Tessmar


.....
Niklas Waldemar


.....
Ove Lindroth


.....
Pernilla Andree


.....
Svetlana Bellaeva

Vår revisionsberättelse har 15 - 5 - 20 lämnats beträffande denna årsredovisning


.....


.....

Av föreningen vald revisor

Adnin Ali
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fjäders nr 622 i Nacka för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas 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.

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risken 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 Brf Fjäders nr 622 i Nacka för räkenskapsåret 2019 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 revisionsssed 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.

Övriga upplysningar

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamoten Anna Möller som av personliga skäl inte hade möjlighet att skriva på.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 15/5-2020

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Matti Särngren
Av föreningen vald revisor

**HSB Bostadsrättsförening Fjädern nr 622 i Nacka**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2019-01-01 **2018-01-01**
2019-12-31 **2018-12-31****Not 1 Nettomsättning****Årsavgifter**

3021	Årsavgifter bostäder	-12 309 720	-12 309 720
S:a Årsavgifter		-12 309 720	-12 309 720

Hyror

3012	Hysesintäkter lokaler	-69 924	-82 674
3025	Hyror, föreningslokal	-62 300	-25 300
3209	Övriga avg	120	0
3212	Hyror gästrum	-49 330	-81 000
3213	Hyra förråd	-17 550	-4 650
S:a Hyror		-198 984	-193 624

Bredband

3206	Bredband/Internet	-273 000	-273 000
S:a Bredband		-273 000	-273 000

Övriga intäkter

3210	Avgift andrahandsupplåtelse	-9 601	-10 161
3211	Tvättstugeavgifter	-43 890	-62 040
3214	Solarium/Bastu/Gym	-7 080	-9 525
3517	Överlåtelseavgift	-20 934	-14 794
3518	Pantförskrivningsavgifter	-18 530	-19 005
3745	Öresutjämning	0	-5
3997	Försäkringsers vid skada	-560 932	0
3999	Övriga rörelseintäkter	-36 416	-30 281
S:a Övriga intäkter		-697 384	-145 811

Avgifts- och hyresbortfall

3080	Hyses- o avgiftsbortfall, lokaler	600	0
3096	Hysesavdrag	3 600	3 600
S:a Avgifts- och hyresbortfall		4 200	3 600

Hyresförluster

3083	Hyses- o avgiftsförluster	0	193
S:a Hyresförluster		0	193

Not 2 Driftskostnader**Fastighetsskötsel och lokalvård**

4011	Serviceavtal, värmecentral	12 000	12 000
4012	Fastighetsskötsel byggnad	267 823	270 208
4013	Fastighetsskötsel mark	245 628	238 016
4016	Fastighetsskötsel, extra tilläggsarbeten	0	3 163
4021	Städ	221 964	244 084
4022	Städ, extra	0	4 725
4071	Snörenhållning	145 682	148 034
4079	Övr köpta tjänster	15 605	0
S:a Fastighetsskötsel och lokalvård		908 702	920 230

Reparationer

4111	Löp underhåll, byggnad	235 162	24 323
4115	Löp underhåll, dörrar	26 045	10 851



Org Nr: 716418-0650

HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
4117 Löp underhåll, V A	109 122	23 958
4118 Löp underhåll, sanering legionella	36 344	26 094
4130 Löp underhåll, bastu	0	94 250
4134 Löp underhåll, tvättutrustning	504 422	545 611
4139 Löp underhåll, gem utrymmen	0	6 201
4141 Löp underhåll, vvs sanitet	0	48 375
4142 Löp underhåll, värme	20 533	9 019
4143 Löp underhåll, ventilation	60 580	6 726
4144 Löp underhåll, el	3 365	43 484
4145 Löp underhåll, antennenl/bredband	14 718	9 400
4146 Löp underhåll, hiss	48 940	21 761
4151 Löp underhåll, tak	75 988	1 838
4153 Löp underhåll, fönster	4 129	58 500
4154 Löp underhåll, balkong	0	513
4160 Löp underhåll, markytor	170 121	84 511
4171 Löp underhåll, hyrlgh	8 488	0
4181 Löp underhåll, hyreslokal	3 014	0
4190 Löp underhåll, nycklar/låssystem	16 517	14 505
4193 Löp underhåll, jourutr montör	11 213	26 653
4196 Vattenskador	1 042 382	150 137
4197 Skadegörelse	48 440	3 149
S:a Reparationer	2 439 523	1 209 859
<i>Taxebundna utgifter och uppvärmning:</i>		
El		
4311 El, fastighet	816 983	785 044
S:a El	816 983	785 044
Uppvärmning		
4325 Fjärrvärme	1 147 972	1 182 942
S:a Uppvärmning	1 147 972	1 182 942
Vatten		
4331 Vatten	820 158	759 311
S:a Vatten	820 158	759 311
Sophämtning		
4341 Sophämtning	135 987	291 608
4343 Grovsopor	28 497	33 091
S:a Sophämtning	164 484	324 699
Fastighetsförsäkring		
4411 Fastighetsförsäkringar	114 686	114 408
S:a Fastighetsförsäkring	114 686	114 408
Kabel-TV och bredband		
4461 Kabel-TV	162 930	217 175
4462 Datakommunikation, ex bredband	350 551	291 541
S:a Kabel-TV	513 481	508 716
Fastighetsskatt		
4471 Fastighetsskatt	9 200	0
4472 Justering fastighetsskatt, föreg år	0	7 975
4474 Kommunal fastighetsavgift	444 102	438 689
S:a Fastighetsskatt	453 302	446 664

**HSB Bostadsrättsförening Fjädern nr 622 i Nacka**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2019-01-01 **2018-01-01**
2019-12-31 **2018-12-31****Förvaltningsarvoden**

4484	Ekonomiförvaltning	201 484	194 348
4485	Administrativ förvaltning	289 588	279 332
4489	Övriga köpta tjänster	71 574	20 421
S:a Förvaltningsarvoden		562 646	494 101

Övriga driftskostnader

6417	Överlåtelseavgift	26 045	18 403
6418	Pantavgift	27 319	19 338
S:a Övriga driftskostnader		53 364	37 741

Not 3 Övriga externa kostnader**Förbrukningsinventarier och varuinköp**

5411	Förbrukningsinventarier	3 652	4 440
5439	Datakostnader, övriga	0	1 381
5462	Varuinköp för förbrukning	13 707	15 648
S:a Förbrukningsinventarier och varuinköp		17 359	21 469

Administrationskostnader

5711	Möteskostnader stämma	0	210
5712	Möteskostnader styrelse	0	1 786
5751	Föreningsverksamhet	8 719	0
5921	Kostnad för årsredovisning	9 274	8 871
5937	Gemensamhetslokal	2 394	4 356
5938	Gästlägenhet	1 987	5 402
6073	Gåvor	4 820	0
6102	Trycksaker	1 481	0
6104	Kopiering	0	2 096
6323	Långtidsbevakning inkasso	0	1 814
6324	Juristarvode	196 469	112 790
6491	Övr adm kostnader	1 859	0
6492	Bolagsverket, avg	1 400	1 500
6971	Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	451	451
S:a Administrationskostnader		228 853	139 275

Extern revision

6421	Revision	16 550	16 138
S:a Extern revision		16 550	16 138

Konsultkostnader

6511	Energideklaration	15 000	0
S:a konsultkostnader		15 000	0

Medlemsavgifter

6985	Medlemsavgifter HSB	28 020	28 020
S:a Medlemsavgifter		28 020	28 020

Not 4 Personalkostnader och arvoden**Personalkostnader**

7311	Arvoden förtroendevalda	275 000	248 000
7312	Arvoden revisorer	7 000	7 000
7315	Arvoden övriga	42 000	44 000
7511	Arbetsgivaravgifter löner/ersättningar	96 831	88 976
S:a Personalkostnader		420 831	387 976



Org Nr: 716418-0650

HSB Bostadsrättsförening Fjäders nr 622 i Nacka

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2019-01-01 **2018-01-01**
2019-12-31 **2018-12-31**

Planerat underhåll

Planerat underhåll

4211	Planerat underhåll, byggnader	86 510	150 156
4215	Planerat underhåll, brandskydd	10 325	19 163
4217	Planerat underhåll, V A	730 936	148 750
4244	Planerat underhåll, bygg el	404 038	0
4251	Planerat underhåll, bygg tak	0	382 569
4260	Planerat underhåll, markytor	48 875	0
4262	Planerat underhåll, lekutrustning	213 245	2 163
S:a Underhåll		1 493 929	702 801