

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka

Org.nr: 716418-0650

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

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	182	14 610
Lokaler	1	70
Förråd	7	43

Föreningens fastighet är byggd 1987 med värdeår 1987.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring, dock ej bostadsrättstillägg (dvs bostadsrättsinnehavare behöver inkludera bostadsrättstillägg i hemförsäkringen för ett fullvärdigt skydd).

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fjäders nr 622 i Nacka

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsbelåning:

Under föregående år konsoliderades upplåningen till två låneinstitut, Nordea Hypotek och Handelsbanken/Stadshypotek. Vi har under året dock genomfört omläggningar vilket innebär:

- Omkring 66% av lånen via Handelsbanken/Stadshypotek (föregående år ~21%).
- Omkring 79% av lånen till fast ränta (1-3 år återstående löptid) jämfört med ~43% föregående år.

Detta innebär att föreningen är väl skyddade, nu när det finns indikationer på högre risk för både inflation och potentiella räntehöjningar. Sammantaget ger detta fortsatt historisk låga räntekostnader. Detta kan exemplifieras med en genomsnittlig ränta på 0.48% vid utgången av 2021 (föregående år 0.49%).

Avtalskostnader:

Styrelsen har under året arbetat aktivt med förändringar med syfte att minska föreningens kostnader. Bland annat har vi avtalat nya entreprenörer för både mark- och fastighetsskötsel, snöröjning och nu pågår upphandling gällande städning. Som en del i detta valde vi att även se över driftskostnader för tvättstugorna och räkna på nyttjandegrad och förbrukning. Detta innebär totalt lägre kostnader för föreningen, men vi har samtidigt fattat beslut om att justera avgifter för nyttjande av tvättstugan och bastu från och med den 1 mars 2022. Det innebär en något mer rättvis kostnadsfördelning i relation till nyttjandegraden.

Renoveringskostnader:

Styrelsen har aktivt under året utvärderat optioner för fönsterrenovering och landat i ett förslag som innebär en renovering av befintliga fönster. Vi gör bedömningen att detta är det mest fördelaktiga alternativet och att detta kan finansieras med befintlig belåning.

Fastighetsförsäkring och skador:

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

Information och kommunikation

Föreningen använder ett antal olika kanaler för att informera våra boende. Dels via hemsidan (www.brf-fjadern.se) och via våra informationstavlor vid entréerna, samt att vi sedan 2020 använder de digitala anslagstavlor i respektive tvättstuga. Vid extra viktig information informerar styrelsen även genom lappar i trapphusen och i brevlådor.

Föreningen har även en sluten grupp på Facebook vars syfte är att vara ett komplement till våra övriga informationskanaler och bland annat gör styrelsen inlägg i gruppen när det finns nyheter/uppdateringar på hemsidan. Det finns ett kalendarium i gruppen som är praktiskt för att informera om saker som städdagar och när föreningen har tillgång till den sopbil som bokas med jämna mellanrum. 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 2021 hade gruppen ca 140 medlemmar.

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!

Vår hemsida hittar du på www.brf-fjadern.se

Du behöver ett konto på Facebook och hittar gruppen genom att skriva BRF Fjäders Jarlaberg i sökfältet.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fjäders nr 622 i Nacka

Markskötsel

HSB mark och trädgård har fram till den 31 mars 2021 ansvarat för skötsel och städning av föreningens båda gårdar. Den 1 april 2021 tog Nacka Trädgård & Park Service (NToPS) över ansvaret för skötsel av föreningens markytor.

Deras arbete innebär att de har i ansvar att varje vecka städa våra gårdar och löpande se över all vår växtlighet, 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. Arbetet innebär också att utföra specifika insatser som beställs av styrelsen.

Marksyn genomförs två gånger per år (en på våren och en på hösten), och har så har även skett under 2021, där representanter från NToPS tillsammans med styrelsen genomfört besiktning av våra markytor och där vi tillsammans planerar för vilka eventuella insatser som behöver genomföras eller som vi önskar få genomförda.

NToPS har under sin tid hos oss bland annat hunnit med att beskära häcken vid vändplan mot både gård 2 och 3. De har även tagit ner några träd som varit sjuka eller som behövt tas bort på grund av att de växt in på våra husfasader.

Våren 2021 genomförde vi gårdsstädningar där vi tillsammans utförde olika arbeten för att göra våra gårdar ännu finare och attraktivare för alla boende. Medlemmar från föreningens båda gårdarna deltog och utförde ett fantastiskt arbete. Vår upplevelse är att dessa sammankomster även bidrar till goda relationer grannar emellan.

Snöröjning

From 2021-11-01 har företaget Etni haft ansvar för snöröjningen på Brf Fjäders markytor. Detta avtal har tecknats i samverkan med Brf Tullen. Fram till 2021-11-01 hade HSB ansvaret för snöröjningen av föreningens markytor.

Södertörns plåt har även under 2021 ansvarat för snöröjningen på föreningens tak.

Städning av gemensamma ytor

SMART ansvarar för städning av våra trapphus och gemensamhetsutrymmen så som entréerna till våra gårdshus, toaletter, tvättstugor och bastur. SMART ombesörjer även storstädning en gång per år av alla trapphus som också inkluderar fönsterputsning. Under 2020 har SMART även utfört storstädning i föreningens tvättstugor, bastur och gårdslokaler. Övernattningslägenheterna storstädas också minst en gång varje år.

Sophantering

Tillsammans med övriga föreningar i Jarlaberg (vår samfällighet) har vi gemensamt ansvar för den sopsug som transporterar bort våra hushållssopor.

Styrelsen har under 2021 beställt bemannad container vid fem tillfällen från IL Recycling för att möjliggöra för de boende att slänga brännbart avfall. Nyttjandet av detta har varierat en hel del över året och styrelsen ser över för att matcha de boendes behov och beställning av tjänsten.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har under året genomfört följande underhållsaktiviteter avseende våra fastigheter

- Ny belysning på gårdslokalerna på båda gårdarna samt vid lekplatserna har installerats
- Under 2022 kommer fönsterrenoveringen påbörjas för samtliga lägenheter
- Under 2022 Kommer Nacka Kommun bygga om sina tidigare lokaler till sex nya lägenheter. Det kommer innebära nya cykelrum, barnvagnsförråd samt förbättring av vår utemiljö
- Gårdslokaler gård 2 målades om under 2020 och lokalen på gård 2 under 2021. Målning av träytorna på gårdshuset gård 3 har genomförts under 2021.
- Föreningen har haft återkommande problem med Legionella och tillsammans med HSB tar vi fram en åtgärdsplan för hur vi framgent ska förekomma detta.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fjäders nr 622 i Nacka

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Fönster	Fönsterrenovering är initierad och kommer att genomföras under 2022.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020-2021	Ventilation	OVK avslutat 2021 Q1.
2021	Byggnad	Byte ventiler i våra kulvertar (vid behov)
2020	Byggnad	Radonmätning
2016	Byggnad	Takrenovering & förnyelse av fogar i fasaderna
2016	Byggnad	Införande av frånluftsvärmsystem och byte av undercentral

Övriga väsentliga händelser

Tunnelbanebygget fortgår och fortsätter att påverka oss boende. Det sker löpande besiktningar av fastigheterna för att kontrollera för eventuella skador på grund av sprängningarna.

Byggnationen där Tempo tidigare låg är godkända även om tidsplanerna inte är helt tydliga. Kommunens information kring området uppdateras på <https://www.nacka.se/jarlabergsvagen>. Föreningen har under året haft dialog med byggbolaget arkitekter för att på bästa sätt påverka för våra medlemmars bästa. Detta gäller primärt markarbeten, växtlighet i området mellan fastigheterna samt anslutningar till befintliga gångvägar ned mot busshållplatsen.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-24. Vid stämman deltog 9 medlemmar (styrelse samt funktionärer). Till stämman hade ytterligare 10 poströster inkommit, dvs sammanlagt 19 röstberättigade.

I enlighet med Lag (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor, genomfördes stämman med enbart poströstning och att utomstående inte ska ha rätt att närvara. Syftet med beslutet är att minska risken för smittspridning av det virus som orsakar covid-19.

Styrelse

Styrelsen har under 2021-01-01 - 2021-05-24 (stämmodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Dusko Susnjar	Ordförande
Anna Möller	Ledamot
Lisa Karlsson	Ledamot
Marianne Tessmar	Ledamot
Ove Lindroth	Ledamot
Svetlana Beliaeva	HSB-ledarmot
Niklas Waldemar	Ledamot
Pernilla Andréé	Ledamot
Rickard Malmqvist	Ledamot
Klara Eriksson	Suppleant

Styrelsen har under 2021-05-24 - 2021-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Rickard Malmqvist	Ordförande
Anna Möller	Ledamot
Lisa Karlsson	Ledamot
Marianne Tessmar	Ledamot
Ove Lindroth	Ledamot
Svetlana Beliaeva	HSB-ledamot
Niklas Waldemar	Ledamot
Pernilla Andréé	Ledarmot
Robin von Euler	Ledarmot
Linn Haugen	Suppleant

Robin von Euler samt Linn Haugen avgick under året.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Rickard Malmqvist, Anna Möller, Marianne Tessmar, Ove Lindroth.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fjäders nr 622 i Nacka

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Rickard Malmqvist, Anna Möller, Marianne Tessmar och Niklas Waldemar. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Emelie Hedegård Bäckelin	Föreningsvald ordinarie
Perita Almqvist	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Emelie Hedegård Bäckelin har avgått under året och Perita Almqvist har inträtt som ordinarie föreningsvald revisor.

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Rickard Malmqvist, med Niklas Waldemar som suppleant.

Valberedning

Valberedningen består av Matilda Monckton (ordförande) och Joar Wallin.

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 2021-07-01.

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 252 (249) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 17 (19) överlåtelser skett.

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.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka

Nyckeltal	2021	2020**	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	312	314	256	295	333
Skuldsättning, kr/kvm	8 279	8 368	8 489	8 605	8 583
Räntekänslighet, %	10%	10%	10%	10%	10%
Energikostnad, kr/kvm	196	172	189	170	178
Driftskostnad, kr/kvm*	534	522	592	501	463
Årsavgifter, kr/kvm	843	841	843	843	843
Totala intäkter, kr/kvm*	892	900	916	878	881

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

**År 2020 har förråds/lokalytan ökat med 10 kvm.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	13 022	13 207	13 475	12 918	12 962
Resultat efter finansiella poster i tkr	648	223	-977	502	1 528
Soliditet %	20%	19%	19%	19%	19%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

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 sparande.

Skuldsättning, 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 bostadsrätts 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.

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.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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 bostadsrätts andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fjädersn 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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		13 021 610
Rörelsekostnader	-	11 784 068
Finansiella poster	-	590 040
Årets resultat		647 501
Planerat underhåll	+	669 251
Avskrivningar och utrangeringar	+	3 248 180
Årets sparande		4 564 932
Årets sparande per kvm total yta		312

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 231 997	0	9 105 163	6 983 339	222 694
Reservering till fond 2021			340 000	-340 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-669 251	669 251	
Balanserad i ny räkning				222 694	-222 694
Årets resultat					647 501
Belopp vid årets slut	13 231 997	0	8 775 912	7 535 284	647 501

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	7 206 033
Årets resultat	647 501
Reservering till underhållsfond	-340 000
Ianspråktagande av underhållsfond	669 251
Summa till stämmans förfogande	8 182 785

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	8 182 785
-------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	13 021 610	13 207 368
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 134 140	-7 001 934
Övriga externa kostnader	Not 3	-307 881	-268 413
Planerat underhåll		-669 251	-1 143 017
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-424 617	-416 817
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 248 180	-3 248 180
Summa rörelsekostnader		<u>-11 784 068</u>	<u>-12 078 361</u>
Rörelseresultat		1 237 542	1 129 007
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	16 761	8 214
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-606 801	-914 527
Summa finansiella poster		<u>-590 040</u>	<u>-906 313</u>
Årets resultat		647 501	222 694

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	141 625 179	144 873 359
Pågående nyanläggningar	Not 8	73 207	0
		<u>141 698 386</u>	<u>144 873 359</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>141 698 886</u>	<u>144 873 859</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		37 321	70 125
Avräkningskonto HSB Stockholm		6 760 041	7 388 264
Placeringskonto HSB Stockholm		20 510	20 490
Övriga fordringar	Not 10	22 095	22 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	331 122	550 919
		<u>7 171 089</u>	<u>8 051 893</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	4 000 000	1 000 000
Kassa och bank	Not 13	1 177 184	1 182 074
Summa omsättningstillgångar		<u>12 348 273</u>	<u>10 233 967</u>
Summa tillgångar		<u>154 047 159</u>	<u>155 107 825</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	13 231 997	13 231 997
Yttre underhållsfond	<u>8 775 912</u>	<u>9 105 163</u>
	22 007 909	22 337 160
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 535 284	6 983 339
Årets resultat	<u>647 501</u>	<u>222 694</u>
	8 182 785	7 206 033
Summa eget kapital	<u>30 190 695</u>	<u>29 543 193</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>73 814 081</u>	<u>41 369 957</u>
	73 814 081	41 369 957
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 48 082 902	81 836 494
Leverantörsskulder	318 346	376 834
Skatteskulder	22 551	12 886
Fond för inre underhåll	110 543	110 543
Övriga skulder	Not 16 0	25 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 508 041</u>	<u>1 832 868</u>
	50 042 383	84 194 675
Summa skulder	123 856 464	125 564 632
Summa eget kapital och skulder	<u>154 047 159</u>	<u>155 107 825</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	647 501	222 694
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 248 180	3 248 180
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 895 681</u>	<u>3 470 874</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	252 601	-252 211
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-398 700</u>	<u>163 314</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 749 582</u>	<u>3 381 977</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-73 207</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-73 207</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-1 309 468</u>	<u>-1 694 246</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 309 468</u>	<u>-1 694 246</u>
Årets kassaflöde	2 366 907	1 687 731
Likvida medel vid årets början	9 590 828	7 903 097
Likvida medel vid årets slut	11 957 735	9 590 828

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

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 1,96% av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 459 kronor per lägenhet och 8 524 kronor per småhus.

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 20,6 % 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.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	12 309 720	12 292 910
Hyrer	168 762	137 035
Bredband	271 375	271 500
Övriga intäkter	274 497	511 552
Bruttoomsättning	<u>13 024 354</u>	<u>13 212 997</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-2 700	-5 600
Hyresförluster	-44	-29
	13 021 610	13 207 368
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	868 022	972 062
Reparationer	1 315 310	1 306 659
El	864 121	675 938
Uppvärmning	1 156 052	1 036 856
Vatten	841 698	809 965
Sophämtning	342 858	534 449
Fastighetsförsäkring	194 180	184 489
Kabel-TV och bredband	506 572	513 108
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	479 623	469 958
Förvaltningsarvoden	500 902	442 520
Övriga driftkostnader	64 802	55 931
	7 134 140	7 001 934
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	54 283	3 164
Administrationskostnader	105 621	132 179
Extern revision	16 875	16 750
Konsultkostnader	103 082	83 650
Medlemsavgifter	28 020	32 670
	307 881	268 413
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	296 324	279 000
Revisionsarvode	7 000	7 000
Övriga arvoden	27 300	40 250
Sociala avgifter	93 993	90 567
	424 617	416 817
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 464	3 086
Ränteintäkter HSB placeringskonto	20	21
Ränteintäkter HSB bunden placering	9 438	4 474
Övriga ränteintäkter	3 838	634
	16 761	8 214
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	606 332	913 286
Övriga räntekostnader	469	1 241
	606 801	914 527

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	166 064 011	166 064 011
Anskaffningsvärde mark	7 497 000	7 497 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	173 561 011	173 561 011
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-28 687 652	-25 439 473
Årets avskrivningar	-3 248 180	-3 248 180
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 935 832	-28 687 652
Utgående bokfört värde	141 625 179	144 873 359
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	186 443 000	186 864 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	534 000	534 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	135 100 000	138 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	386 000	386 000
Summa taxeringsvärde	322 463 000	325 784 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	73 207	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 207	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	22 095	22 095
	22 095	22 095
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	328 522	519 244
Upplupna intäkter	2 600	31 675
	331 122	550 919
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	4 000 000	1 000 000
	4 000 000	1 000 000
Not 13 Kassa och bank		
SEB	2 703	7 293
Handelsbanken	1 174 481	1 174 781
	1 177 184	1 182 074

Noter		2021-12-31	2020-12-31		
Not 14	Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag		
			Belopp		
			Nästa års amortering		
Nordea	39788953182	0,85%	2023-11-15	20 265 957	0
Nordea	39798239474	0,39%	2022-10-19	21 104 000	0
Stadshypotek AB	391059	0,37%	2024-09-01	10 577 496	1 084 872
Stadshypotek AB	407106	1,05%	2022-05-04	1 945 000	20 000
Stadshypotek AB	480428	0,39%	2024-03-30	14 055 500	0
Stadshypotek AB	480429	0,57%	2025-03-30	30 000 000	0
Stadshypotek AB	481475	0,16%	2022-04-06	23 949 030	240 692
				<u>121 896 983</u>	<u>1 345 564</u>
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				115 169 163
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				73 814 081
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.				
	Ställda säkerheter				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			133 950 000	133 950 000
Not 15	Skulder till kreditinstitut				
	Kortfristig del av långfristig skuld			<u>48 082 902</u>	<u>81 836 494</u>
				48 082 902	81 836 494
Not 16	Övriga skulder				
	Övriga kortfristiga skulder			<u>0</u>	<u>25 050</u>
				0	25 050
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupna räntekostnader			44 785	77 941
	Förutbetalda hyror och avgifter			933 612	998 631
	Övriga upplupna kostnader			529 644	756 296
				<u>1 508 041</u>	<u>1 832 868</u>

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

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Anna Möller

.....
Lisa Karlsson

.....
Marianne Tessmar

.....
Niklas Waldemar

.....
Ove Lindroth

.....
Pernilla Andrée

.....
Rickard Malmqvist

.....
Svetlana Beliaeva

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Perita Almqvist

.....
Liselotte Herrlander, BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor

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 år 2021.

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 2021 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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 revisionssed 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 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, viktiga 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.

Nacka den / 2022

.....
Liselotte Herrlander

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Perita Almqvist

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RICKARD MALMQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-07 kl. 10:59:10



MARIANNE TESSMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-11 kl. 11:23:39



NIKLAS WALDEMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-18 kl. 21:11:10



OVE LINDROTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-18 kl. 21:06:41



PERNILLA ANDRÉE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-16 kl. 23:11:48



ANNA MÖLLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-11 kl. 19:05:05



SVETLANA BELIAEVA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 14:56:00



LISA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 09:27:25



LISELOTTE HERRLANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 15:58:29



PERITA LUNDBLAD

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 14:57:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LISELOTTE HERRLANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 15:59:37



PERITA LUNDBLAD

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 14:59:45

