



HSB BRF FJÄDERN NR 622 ÅRSREDOVISNING 2018



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.



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

2018-01-01 - 2018-12-31

AK



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fjäders nr 622 i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

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	9	109

Föreningens fastighet är byggd 1987, värdeår 1987.

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

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Jarlabergs samfällighet.

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

Föreningens andel är 13,6 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Föreningen har under hösten 2017 och våren 2018 bytt samtliga hissar i föreningen. En grovtvättmaskin har bytts ut och stamspolning har genomförts.

Under 2018 målades entrétak och stolpar, samt radhusens förrådsdörrar. Gårdshuset gård 2 fick även en ny entrédörr.

Ny trappbelysning installerades som ett första försök i uppgång D132; ska följas av installation i samtliga trapphus 2019/2020. Föreningen har anlitat HSB och tagit bort gungorna som tidigare varit placerade på de två pergolans på gård 2 och istället placerat nya gungor med gungställning på den tidigare boulevplanen. Detta för att säkerställa säkerhet enligt de riktlinjer som gäller.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Byggnad	Eventuellt byts belysningen i samtliga trappuppgångar redan under 2019.
2019	Byggnad	OVK gjordes senast 2014 och en ny OVK bör initieras 2019.
2019	Byggnad	Styrelsen fortsätter att undersöka bästa sättet att renovera samtliga fönster; det handlar dels om att upphandla rätt entreprenör, dels att bestämma hur kostnaderna ska belasta föreningens medlemmar, eftersom ansvaret för fönstren delas mellan föreningen (yttre delarna) och boende (inre delarna).

Tidigare genomfört underhåll

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



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka

Övriga väsentliga händelser

Styrelsen har fått information om att en evakueringsstunnel för den planerade tunnelbanan kommer att sprängas delvis under föreningens mark. Medlemmarna hålls uppdaterade genom hemsidan.

Styrelsen engagerar sig i utbyggnaden av Nacka stad och särskilt kommunens planer att bebygga nuvarande Tempo-tomten med höghus. Föreningens ståndpunkt är att planerna inte är förenliga med Jarlabergs karaktär som bostadsområde generellt och att höghusen kommer att bidra till ett blåsigare och mer trafikfarligt Jarlaberg. Dessutom kommer många lägenheter i föreningen att bli mörkare och få mer insyn. Föreningen har överklagat kommunfullmäktiges beslut om ny detaljplan.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28. Vid stämman deltog 29 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
Lisa Román	Ledamot
Marianne Tessmar	Ledamot
Ove Lindroth	Ledamot
Svetlana Beliaeva	HSB-ledamot
Thomas Macklin	Ledamot
Christina Björklund	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anders Andersson, Lisa Karlsson och Lisa Román efter två år i styrelsen. Christina Björklund 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 Anna Möller, Lisa Román, Dusko Susnjar och Marianne Tessmar. 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

Föreningsstämman adjungerade tillsättning av valberedning till styrelsen som tillsatt Klara Eriksson som valberedning.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-07-03.

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 253 (254) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 12 (21) överlåtelser skett.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fjädersn 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	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	843	843	843	830	829
Totala Intäkter kr/kvm	878	881	900	861	870
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	295	333	297	222	251
Belåning, kr/kvm	8 605	8 583	8 682	8 680	7 137
Räntekänslighet	10%	10%	10%	11%	9%
Drift och underhåll kr/kvm	461	424	467	493	406
Energikostnader kr/kvm	185	170	178	190	153

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.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	12 918	12 962	13 254	12 674	12 804
Resultat efter finansiella poster	502	1 528	965	104	1 432
Soliditet	19%	19%	18%	17%	20%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter	12 918 362
Rörelsekostnader	- 11 214 327
Finansiella poster	- 1 202 495
Årets resultat	501 540
Planerat underhåll	+ 702 801
Avskrivningar	+ 3 134 933
Årets sparande	4 339 274
Årets sparande per kvm total yta	295

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 231 997	0	10 959 910	4 076 070	1 528 084
Reservering till fond 2018			1 120 000	-1 120 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-702 801	702 801	
Balanserad i ny räkning				1 528 084	-1 528 084
Årets resultat					501 540
Belopp vid årets slut	13 231 997	0	11 377 109	5 186 955	501 540

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	5 186 955
Årets resultat	501 540
	5 688 495

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	5 604 154
Årets resultat	501 540
Reservering till underhållsfond	-1 120 000
Ianspråktagande av underhållsfond	702 801
Summa till stämmans förfogande	5 688 495

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	5 688 495
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	12 918 362	12 962 398
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 783 714	-6 246 548
Övriga externa kostnader	Not 3	-204 902	-225 106
Planerat underhåll		-702 801	-427 853
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-387 976	-347 026
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 134 933	-2 948 373
Summa rörelsekostnader		<u>-11 214 327</u>	<u>-10 194 905</u>
Rörelseresultat		1 704 035	2 767 493
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 036	4 511
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 207 531</u>	<u>-1 243 920</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 202 495</u>	<u>-1 239 409</u>
Årets resultat		501 540	1 528 084

**HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	151 369 718	147 709 883
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	3 187 514
		<u>151 369 718</u>	<u>150 897 397</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>151 370 218</u>	<u>150 897 897</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		35 940	15 264
Avräkningskonto HSB Stockholm		6 111 060	5 671 881
Placeringskonto HSB Stockholm		20 449	20 428
Övriga fordringar	Not 10	40 504	2 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	486 128	428 833
		<u>6 694 081</u>	<u>6 139 372</u>
Kassa och bank	Not 12	1 204 064	1 204 137
Summa omsättningstillgångar		<u>7 898 145</u>	<u>7 343 510</u>
Summa tillgångar		<u>159 268 363</u>	<u>158 241 407</u>

**HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	13 231 997	13 231 997
Yttre underhållsfond	11 377 109	10 959 910
	<u>24 609 106</u>	<u>24 191 907</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 186 955	4 076 070
Årets resultat	501 540	1 528 084
	<u>5 688 495</u>	<u>5 604 154</u>
Summa eget kapital	<u>30 297 601</u>	<u>29 796 061</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>124 831 462</u>	<u>124 672 679</u>
	124 831 462	124 672 679
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 1 831 258	1 666 272
Leverantörsskulder	712 310	578 124
Skatteskulder	0	7 770
Fond för inre underhåll	114 242	116 168
Övriga skulder	Not 15 30 971	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 450 519</u>	<u>1 404 333</u>
	4 139 300	3 772 667
Summa skulder	128 970 762	128 445 346
Summa eget kapital och skulder	<u>159 268 363</u>	<u>158 241 407</u>

**HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	501 540	1 528 084
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 134 933	2 948 373
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 636 473</u>	<u>4 476 457</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-115 509	-79 060
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	201 647	-147 441
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 722 611</u>	<u>4 249 955</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 607 254	-3 187 514
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-3 607 254</u>	<u>-3 187 514</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	323 769	-1 449 804
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>323 769</u>	<u>-1 449 804</u>
Årets kassaflöde	439 126	-387 363
Likvida medel vid årets början	6 896 447	7 283 810
Likvida medel vid årets slut	7 335 573	6 896 447

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 1,88% 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 1 337 kronor per lägenhet och 7 812 kr per småhus.

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

Inkomstskatt

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

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

Det skattemässiga underskottet beror på att bostadsrättsföreningar tidigare kunde göra avdrag för sina räntekostnader. De historiska underskotten ligger kvar oförändrade.

**HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	12 309 720	12 309 720
Hyror	193 624	204 934
Bredband	273 000	273 000
Övriga intäkter	145 811	178 816
Bruttoomsättning	<u>12 922 155</u>	<u>12 966 470</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-3 600	-3 600
Hyresförluster	-193	-472
	12 918 362	12 962 398
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	920 230	875 585
Reparationer	1 209 859	995 738
El	785 044	761 231
Uppvärmning	1 182 942	1 041 527
Vatten	759 311	699 962
Sophämtning	324 699	309 923
Fastighetsförsäkring	114 408	63 505
Kabel-TV och bredband	508 716	508 816
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	446 664	423 723
Förvaltningsarvoden	494 101	506 678
Övriga driftkostnader	37 741	59 860
	6 783 714	6 246 548
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	21 469	49 959
Administrationskostnader	139 275	120 051
Extern revision	16 138	15 263
Konsultkostnader	0	11 813
Medlemsavgifter	28 020	28 020
	204 902	225 106
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	248 000	224 000
Revisionsarvode	7 000	7 000
Övriga arvoden	44 000	36 840
Sociala avgifter	88 976	79 186
	387 976	347 026
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 410	3 027
Ränteintäkter HSB placeringskonto	20	20
Ränteintäkter HSB bunden placering	1 125	0
Övriga ränteintäkter	1 480	1 463
	5 036	4 511
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 201 305	1 236 048
Övriga räntekostnader	6 226	7 872
	1 207 531	1 243 920



HSB Bostadsrättsförening Fjäders nr 622 i Nacka

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	159 269 243	159 269 243
Anskaffningsvärde mark	7 497 000	7 497 000
Årets investeringar (Nya hissar)	6 794 768	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	173 561 011	166 766 243
Ingående avskrivningar	-19 056 360	-16 107 987
Årets avskrivningar	-3 134 933	-2 948 373
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 191 293	-19 056 360
Utgående bokfört värde	151 369 718	147 709 883
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	171 864 000	155 593 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	352 000	406 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	109 000 000	100 300 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	406 000	352 000
Summa taxeringsvärde	281 622 000	256 651 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	3 187 514	0
Årets investeringar	-3 187 514	3 187 514
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	3 187 514
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	22 121	2 966
Skattefordran	18 383	0
	40 504	2 966
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	486 128	428 833
	486 128	428 833
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	8 325	5 525
SEB	20 358	23 231
Handelsbanken	1 175 381	1 175 381
	1 204 064	1 204 137

**HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka****Noter** **2018-12-31** **2017-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788780954	0,78%	2019-03-28	0	0
Nordea Hypotek	39788824730	0,35%	2019-08-23	23 018 000	0
Nordea Hypotek	39788845584	0,31%	2019-03-28	11 500 000	0
Nordea Hypotek	39788859755	0,31%	2019-10-16	9 604 000	0
SBAB	11119573	4,82%	2019-12-13	1 681 878	48 375
SBAB	114447766	1,62%	2019-09-13	5 349 280	577 965
SBAB	114447774	1,62%	2019-09-13	9 224 562	682 418
SE-Banken Bolån	31404967	1,21%	2020-03-28	21 037 500	0
Stadshypotek	133965	0,54%	2019-03-02	18 810 000	190 000
Stadshypotek	173150	1,02%	2019-01-02	24 437 500	312 500
Stadshypotek	275898	0,54%	2019-05-02	2 000 000	15 000
				126 662 720	1 826 258

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 124 836 462Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 117 531 430**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 133 950 000 133 950 000**Not 14 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 1 831 258 1 666 272**Not 15 Övriga skulder**Övriga kortfristiga skulder 30 971 0
30 971 **0****Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	158 612	95 128
Förutbetalda hyror och avgifter	918 380	914 295
Övriga upplupna kostnader	<u>373 527</u>	<u>394 910</u>
	1 450 519	1 404 333

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka

Noter

2018-12-31 2017-12-31

Stockholm, den 2019-05-09

Anders Peter Er Andersson

Anna Möller

Dusko Susnjar

Lisa Karlsson

Lisa Román

Marianne Tessmar

Ove Lindroth

Svetlana Beliaeva

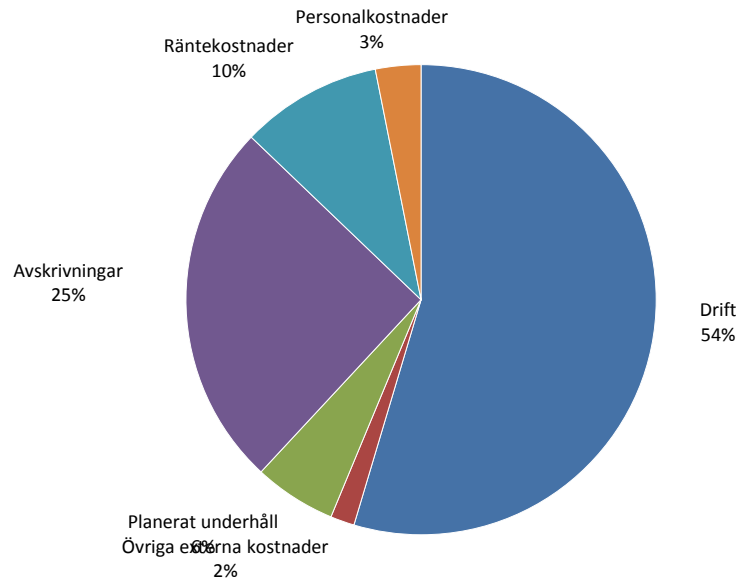
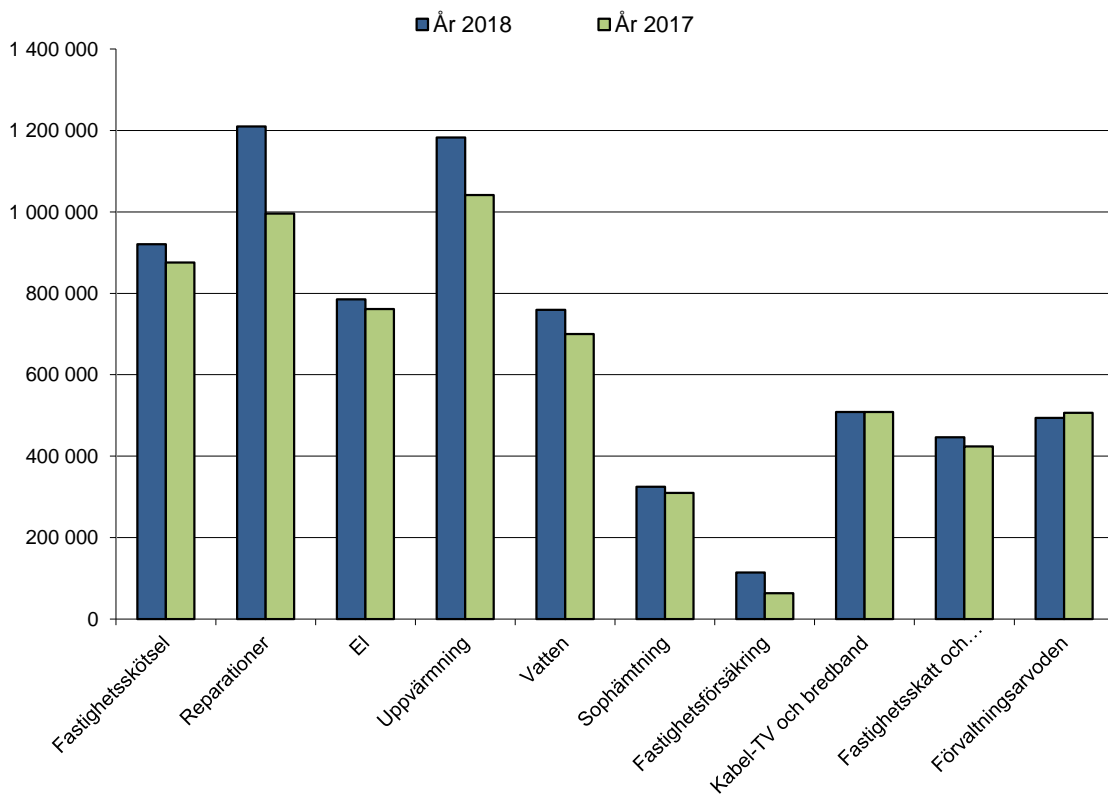
Thomas Macklin

Vår revisionsberättelse har 13/5 2019 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Ola Trané

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka**Totala kostnader****Fördelning driftkostnader**

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 för år 2018.

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 2018 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. 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.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fjäders nr 622 i Nacka för år 2018 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 revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

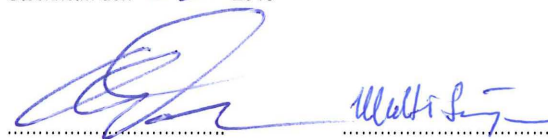
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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 13/5 -2019



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

Motion från Rickard Malmquist

Föreningen bör ändra sin policy vad gäller åtkomst till de allmänna utrymmena för boende i Brf-fjäders, samtliga medlemmar som bor i föreningen ska kunna komma in genom de dörrar till trapphus som idag är låsta. Den främsta anledningen är att möjlighet till grannsamverkan idag är i princip omöjlig och med tanke på den inbrottsvåg som pågår, och med övernattande gäster i våra kulvertar bör vi alla kunna ha möjlighet till hålla obehöriga borta från våra utrymmen. Även alla vi som har barn som springer mellan kompisarna på gårdarna hindras effektivt av möjlighet att komma in.

Polycyn bör vara att alla som bor BRF-fjäders ska ha behörighet till alla våra allmänna utrymmen, vilket är en vedertagen policy som flera av de andra föreningarna tillämpar

Styrelsen föreslår att motionen bifalles. Styrelsen kommer att utreda de bästa tekniska möjligheterna för att realisera det hela med hänsyn till säkerhet och tillgänglighet.

Motion från Rickard Malmquist

Sandlådorna på gårdarna är fortsatt en toalett för katterna, för att slippa att de gör sina behov där våra barn leker, köps ett sandlådenät in som sandlådan täcks med när den inte används. Detta är en effektiv lösning som bl a används i skolor och i lekparker (finns färdiga nät för detta ex.vis på Byggmax för 189:-). Sen bör sanden bytas i samband med detta.

På gård 2 bör det läggas likadant underlag som vid gungorna runt lekstugan och den tilltänkta boulebanan bör få ett grövre grus.

Styrelsen föreslår att motionen delvis bifalles: Styrelsen ska undersöka hur montering av sandlådenät och byte av sand i sandlådan bäst ska göras. När det gäller underlag vid gungorna och den föreslagna boulebanan kommer styrelsen att fortsätta att undersöka hur detta kan förenas med utformningen av gårdarna generellt.

Motion från Rickard Malmquist

Föreningen bör undersöka om det är möjligt för hushållen att installera avfallskvarnar i köken. Detta är både bra för miljön och borde minska hushållens avfall rejält vilket bör leda till minskade sopavgifter för föreningen. Alt. bör man utreda ifall det är möjligt med separat matsortering.

Styrelsen föreslår att motionen avslås. När det gäller avfallskvarnar är detta inte tekniskt genomförbart i föreningens lägenheter. Styrelsen ställer sig positiv till matsortering, men detta hanteras av Jarlabergs samfällighet där styrelsen ska fortsätta att driva frågan.

Motion från Annika och Dan Forsberg

Vi som bor i 120 har en nedgång bredvid vårt hus (mellan 120 och 122) som används flitigt och verkar vara uppskattad. Det är vi boende i 120 och 122 som ser till att trappan är i hyggligt skick samt att buskarna längs med trappan samt gräsmattan klipps. Då detta är ett helt frivilligt arrangemang innebär det att kvaliteten blir därefter beroende på tid och vilja.

För att säkerställa att trappan hålls säker och underhållen över tid samt att buskar och gräsmatta tas omhand på bästa sätt föreslår vi att ansvaret övergår i sin helhet till föreningen. Det underhåll som krävs kan utföras gemensamt av alla medlemmar och ev kostnader fördelas på alla boende.

Bakgrunden till att vi i 120 och 122 gör arbetet är att den förre boende i 120 (tillika tidigare ordförande i föreningen) med egna krafter byggt trappa och tillhörande gräsområde och överlämnade därefter ansvaret till nästa boende vid försäljningen. Om bygget skedde med eller utan att ha förankrat med styrelsen är för oss oklart.

Alternativet till att föreningen tar över ansvaret skulle vara att stänga gången då den över tid inte kommer att kunna hållas i säkert skick enbart med insatser från oss närmast boende.

Styrelsen föreslår att motionen avslås. Styrelsen kommer att se till att trappan tas bort. Gående hänvisas till åsnetrappen mellan 130 och 132.



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