



## ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Fjädern nr 622 i Nacka



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fjäders nr 622 i Nacka med säte i NACKA org.nr. 716418-0650 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-26.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

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

### **Totalt 2 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
182	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14610
1	lokaler (hyresrätt)	70
<b>Totalt 183 objekt</b>		<b>14680</b>

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



## Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:31, Jarlabergs Samfällighetsförening	G:A	716420-5960	13,62%	Parkeringsanläggningar, Belysning, Sopsug, Centralantenn (kabel-tv- anläggning), Kvartersmark med bl a utrustning för grov-och återvinningssopor. Samfällighetsföreningen har till uppgift att förvalta tre (3) gemensamhetsanläggningar tillkomna genom anläggningsbeslut 1989.11.01 (D53/88), inklusive revideringar 1999.12.08, 2012.03.06 samt 2013.07.16.

## Totalt 1 objekt

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Monika Hilm	Ordförande	2022-05-17	
Rickard Malmqvist	Ordförande	2021-05-24	2022-05-17
Marianne Tessmar	Ledamot	2014-06-05	
Ove Lindroth	Ledamot	2015-10-28	
Mats Ericsson	Ledamot	2022-05-17	2022-08-22
Svetlana Beliaeva	HSB-Ledamot	2017-05-21	
Anna Möller	Ledamot	2002-05-15	
Niklas Waldemar	Ledamot	2019-06-02	
Pernilla Andrée	Ledamot	2019-06-02	
Lisa Karlsson	Ledamot	2013-05-21	
Andreas Sundberg	Ledamot	2022-05-17	
Erik Dyberg	Ledamot	2022-05-17	
Sakke Ferraris	Ledamot	2022-12-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Monika Hilm, Lisa Karlsson, Niklas Waldemar samt Pernilla Andrée.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Marianne Tessmar, Anna Möller, Niklas Waldemar, Monika Hilm, Rickard Malmqvist (avgick 2022-05-17).

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Perita Lundblad med Erica Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Joar Wallin (sammankallande) och Martine van der Hagen, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma



Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16. På stämman deltog 24 medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Notera dock att vi beslutat om avgiftsjustering för 2023 med en ökning om 5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-10-19.

### Ekonomisk förvaltning

2022 har varit ett mycket omtumlande år i världen. Det rådande omvärldsläget innebär många faktorer som negativt påverkar vår förenings kostnader. Inflationen har drivit på föreningens omkostnader. Vissa specifika kostnader så som värme, el och upplåningsräntor har stigit kraftigt under 2022 och det är en signifikant risk för att dessa inte kommer att sjunka tillbaka under 2023. Vi räknar med att våra omkostnader sannolikt stiger med mer än 1.5 MSEK under 2023, vilket är en ökning med drygt 10% jämfört med 2022.

### Fastighetsbelåning:

Under 2021 gjordes större omläggningar av våra lån med en historisk hög andel till fast ränta (med låneförfall utspritt mellan 2022 och 2025). Som en konsekvens har vi haft färre omläggningar av lån under 2022. De som har förfallit under året har enligt plan lagts om till rörlig (Stibor 3M) ränta.

Vid utgången av 2022 så har vi följande läge:

- Omkring 66% av lånen via Handelsbanken/Stadshypotek (oförändrat) och resterande lån hos Nordea.
- Omkring 61% av lånen till fast ränta (upp till 2 år återstående löptid) jämfört med ~79% föregående år.

Detta innebär att vi ökat vår kortsiktiga räntekänslighet och under 2023 kommer ett bundet lån på 20 MSEK förfalla vilket ytterligare kommer öka våra räntekostnader. Vår genomsnittliga ränta vid utgången av 2022 är 1.08% (föregående år 0.48%) och kommer sannolikt att fortsätta att öka under 2023.

Under 2022 har vi amorterat ca 1.5 MSEK. Vi har medvetet amorterat något lägre under 2021 och 2022 för att kunna genomföra fönsterrenovering utan ytterligare belåning. Nu räknar vi med att kunna öka amorteringsnivån under 2023 för att minska skuldsättningsgraden.

### Avtalskostnader:

Styrelsen har under året fortsatt arbetat att minska föreningens löpande kostnader samt öka kvaliteten på tjänsterna. Under året har vi bytt leverantör gällande städning samt initierat en ny upphandling för fastighetsskötsel.

Vi har även fortsatt att se över driftskostnader för tvättstugorna. Under 2022 justerades avgifterna för nyttjande av tvättstugor och bastu, vilket båda inneburit omkring 20% lägre nyttjande. Arbetet fortgår för att få en mer rättvis kostnadsfördelning i relation till nyttjandegraden.

### Renoveringskostnader:

Under året har vi genomfört den sedan länge planerade fönsterrenovering. Projektet har fungerat mycket smidigt och med god kostnadskontroll. Den totala kostnaden uppgår till omkring 6.5 MSEK, vilket är cirka 2/3 av ursprungligt projekterad kostnad. Detta innebär att vi har likvida medel som kommer utnyttjas för att amortera ned föreningens lån.

Styrelsen vill samtidigt vara tydliga med att vår förening under de senaste åren har genomfört flera viktiga investeringar som renovering av tak, hissar och fönster och att vi i nuläget inte ser behov av några riktigt stora investeringar i närtid.

### Fastighetsförsäkring och skador:

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

### Information och kommunikation

Föreningen använder några olika kanaler för att informera våra boende. Dels via hemsidan ([www.brf-fjadern.se](http://www.brf-fjadern.se)) och via våra informationstavlor vid entréerna, samt även de digitala anslagstavlor i respektive tvättstuga. Vid extra viktig information informerar styrelsen även genom lappar i trapphusen och i brevlådor.

Föreningen har 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. I gruppen finns ett kalendarium för olika "evenemang" i som är en praktisk kanal 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 2022 hade gruppen 173 medlemmar vilket är en ökning från de 140 st från slutet av 2021.

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](http://www.brf-fjadern.se)

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

### Markskötsel

Nacka Trädgård och Park (NToPS) har under 2022 haft ansvar för skötseln av marken i vår förening.

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 löpande beställs av styrelsen.

Marksyn genomförs två gånger per år (en på våren och en på hösten), och har så har även skett under 2022, 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 2022 bland annat även planterat om och gjort fint i rabatterna på gård 2 och planterat ett nytt träd på gård 3 samt monterat ner och byggt upp stenvallen framför gårdshuset på gård 3 då denna höll på att rasa.

Våren 2021 genomförde vi gårdsstädningar där vi tillsammans utförde olika arbeten för att göra våra gårdar ännu finare och attraktivare för alla boende. Hösten 2022 genomförde vi också en städdag då vi främst röjde bort skräp på baksidorna av våra husfasader. 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

Etni haft ansvar för snöröjningen på Brf Fjäders markytor. Detta avtal har tecknats i samverkan med Brf Tullen. Södertörns plåt har under 2022 ansvarat för snöröjningen på föreningens tak.

### Städning av gemensamma ytor

SMART ansvarade för städningen fram till 2022-04-30. From 2022-05-01 har HSB städ haft ansvaret för städningen av våra trapphus och gemensamhetsutrymmen så som entréerna till våra gårdshus, toaletter, tvättstugor och bastur. HSB städ putsar även alla fönster i våra trapphus 1 g/år. Under 2022 har HSB städ även utfört storstädning i föreningens tvättstugor, bastur och gårdslokaler. Övernattningsslägenheterna städas också 3 ggr/år enligt nuvarande avtal med HSB städ.

### Sophantering

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

Styrelsen har under 2022 beställt en bemannad container vid fem tillfällen från IL Recycling för att möjliggöra för de boende att slänga brännbart avfall. Nyttjandet av detta varierar en hel del över året och styrelsen såg över andra alternativ, men kom fram till att den lösning vi har fungerar tillfredställande.

### Fastighetsförvaltning

Det stora projektet under 2022 har varit den sedan länge planerade fönsterrenovering, vilket nu är slutfört. Våra fönster är nu renoverade, målade och i god status för många år framöver. Under 2023 har vi inga stora investeringar planerade. Det finns dock löpande underhåll som kommer genomföras, exempelvis stamspolning som görs var femte år.

Under 2022 har Nacka kommun (till största delen) slutför ombyggnaden av deras tidigare lokaler till sex nya lägenheter som kommer att säljas under 2023. Detta har också gett oss nya cykelrum, barnvagnsförråd samt rullstolsförvaring. Det kommer också innebära förbättring av vår utemiljö under 2023 när även dessa delar slutförs.

Vi har tyvärr tidvis haft störningar av varmvatten och värmesystem. Detta har delvis berott på ombyggnationer och behov av justeringar i anslutningar till befintliga system. Dock finns det även andra problem som vi inte fullt ut kunnat eliminera ännu. Detta kompliceras av att vissa bostäder har bristfälliga blandare som läcker kallvatten till varmvattenledningarna. Vi planerar att inspektera dessa i samband med stamspolningen.

Fastighetsförvaltningen har under 2022 upphandlats från Fastighetservice, men en ny upphandling är initierad och kommer genomföras under början av 2023.

### Jarlabergs Samfällighet

Samfälligheten är sammansatt av representanter för de sju bostadsrättsföreningarna i Jarlaberg samt de friköpta radhusen (Egna hem) på Landåvägen.

Samfällighetsföreningen har till uppgift att förvalta tre gemensamhetsanläggningar. Dessa anläggningar är framför allt de tre parkeringshusen, inklusive gästparkeringsplatser samt parkeringsplatsen vid infarten vid Jarlabergsvägen. Under 2023 kommer laddstolpar att installeras i våra garage. Samfällighet ansvarar även för distribution av kabel-TV, underhåll av vissa gångvägar, markytor i områdena mellan föreningarna.

Dessutom ansvarar samfällighet för anläggningarna för hushållssopor, vatten samt avlopp. Detta inkluderar även fastigheten vid Fyrspannsvägen 1 som innehåller driftstationen för sopanläggningen. Denna anläggning har uppgraderats under 2022 och kostnaden för detta har täckts av delägarna enligt respektive andelstal. Driften är utlagd på Logiwaste.

Den ekonomiska för administrativa förvaltningen av parkeringshusen är utlagd på Cemi, men en ny upphandling är initierad. Även Teknik och Fastighetsskötsel har under 2022 varit utlagd på Cemi, men detta tas över av Nacka Drift och skötsel från 2023.

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

### Övriga väsentliga händelser

Tunnelbanebygget fortgår och fortsätter att påverka oss boende. De löpande besiktningar av fastigheterna för att kontrollera för eventuella skador på grund av sprängningarna har nu avslutats då sprängningarna numera inte sker i direkt anslutning till våra fastigheter.

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 sporadisk dialog med byggbolaget arkitekter då arbetet fortskridit långsamt, men förväntar oss förnyad dialog när bygget startar upp. Under hösten 2022 påbörjades rivningen av byggnaden.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

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

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

Årtal	Ändamål
2023	VVS: Stampsolning, besiktning av blandare och handdukstorkar

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 252 och under året har det tillkommit 15 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 249.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	300	312	314	256	295
Skuldsättning, kr/kvm	8 182	8 279	8 368	8 489	8 605
Räntekänslighet, %	10	10	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	222	196	172	189	170
Driftskostnad, kr/kvm	524	534	522	592	501
Årsavgifter, kr/kvm	843	843	841	843	843
Totala intäkter, kr/kvm	880	892	900	916	878
Nettoomsättning, tkr	12 940	13 022	13 207	13 475	12 918
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 090	648	223	-977	502
Soliditet, %	20	20	19	19	19

\*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar.

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

#### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

#### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

#### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

#### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

#### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

#### **Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	13 231 997	0	0	13 231 997
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 775 912	0	286 421	9 062 333
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>22 007 909</b>	<b>0</b>	<b>286 421</b>	<b>22 294 330</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	7 535 284	647 501	-286 421	7 896 364
Årets resultat, kr	647 501	-647 501	1 089 762	1 089 762
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>8 182 785</b>	<b>0</b>	<b>803 341</b>	<b>8 986 126</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>30 190 694</b>	<b>0</b>	<b>1 089 762</b>	<b>31 280 456</b>



\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 319 000 kr samt ianspråktagande skett med 32 579 kr.

## RESULTATDISPOSITION

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	8 182 785
Årets resultat, kr	1 089 762
Reservation till underhållsfond, kr	-319 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	32 579
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>8 986 126</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>8 986 126</b>

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

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka

Org.nr: 716418-0650

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	12 939 686	13 021 610
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-7 164 429	-7 134 140
Övriga externa kostnader	Not 3	-131 169	-307 881
Planerat underhåll		-32 579	-669 251
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-420 209	-424 617
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-3 291 927</u>	<u>-3 248 180</u>
Summa rörelsekostnader		-11 040 313	-11 784 068
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 899 373</b>	<b>1 237 542</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	22 960	16 761
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-832 571</u>	<u>-606 801</u>
Summa finansiella poster		-809 611	-590 040
<b>Årets resultat</b>		<b>1 089 762</b>	<b>647 501</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	144 903 041	141 625 179
Pågående nyanläggningar	Not 8	117 162	73 207
		<u>145 020 203</u>	<u>141 698 386</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>145 020 703</u>	<u>141 698 886</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		30 890	37 321
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 443 000	6 760 041
Placeringskonto HSB Stockholm		20 581	20 510
Övriga fordringar	Not 10	22 143	22 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	301 948	331 122
		<u>3 818 562</u>	<u>7 171 089</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	4 000 000	4 000 000
Kassa och bank	Not 13	1 174 181	1 177 184
Summa omsättningstillgångar		<u>8 992 743</u>	<u>12 348 273</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>154 013 446</u></b>	<b><u>154 047 159</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	13 231 997	13 231 997
Yttre underhållsfond	9 062 333	8 775 912
	<u>22 294 330</u>	<u>22 007 909</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 896 364	7 535 284
Årets resultat	1 089 762	647 501
	<u>8 986 127</u>	<u>8 182 785</u>
Summa eget kapital	<u>31 280 457</u>	<u>30 190 695</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 51 380 124	73 814 081
	<u>51 380 124</u>	<u>73 814 081</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 69 085 747	48 082 902
Leverantörsskulder	332 485	318 346
Skatteskulder	41 811	22 551
Fond för inre underhåll	110 543	110 543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 782 279	1 508 041
	<u>71 352 865</u>	<u>50 042 383</u>
Summa skulder	122 732 989	123 856 464
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>154 013 446</u></b>	<b><u>154 047 159</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 089 762	647 501
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 291 927	3 248 180
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 381 689	3 895 681
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	35 558	252 601
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	307 637	-398 700
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 724 884	3 749 582
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-6 613 744	-73 207
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-6 613 744	-73 207
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 431 112	-1 309 468
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 431 112	-1 309 468
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 319 972</b>	<b>2 366 907</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>11 957 735</b>	<b>9 590 828</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 637 763</b>	<b>11 957 735</b>

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 1,82 % av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**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 1 519 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 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	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	12 309 720	12 309 720
Hyrer	212 106	168 762
Bredband	271 500	271 375
Övriga intäkter	146 360	274 497
Bruttoomsättning	<u>12 939 686</u>	<u>13 024 354</u>
Avgifts- och hyresbortfall	0	-2 700
Hyresförluster	0	-44
	<b>12 939 686</b>	<b>13 021 610</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	975 798	868 022
Reparationer	1 001 329	1 315 310
El	1 186 244	864 121
Uppvärmning	1 169 179	1 156 052
Vatten	917 910	841 698
Sophämtning	193 769	342 858
Fastighetsförsäkring	189 984	194 180
Kabel-TV och bredband	503 253	506 572
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	498 883	479 623
Förvaltningsarvoden	486 518	500 902
Övriga driftkostnader	41 562	64 802
	<b>7 164 429</b>	<b>7 134 140</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	36 747	54 283
Administrationskostnader	48 777	105 621
Extern revision	17 625	16 875
Konsultkostnader	0	103 082
Medlemsavgifter	28 020	28 020
	<b>131 169</b>	<b>307 881</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	315 000	296 324
Revisionsarvode	7 000	7 000
Övriga arvoden	12 100	27 300
Sociala avgifter	86 109	93 993
	<b>420 209</b>	<b>424 617</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 298	3 464
Ränteintäkter HSB placeringskonto	71	20
Ränteintäkter HSB bunden placering	17 339	9 438
Övriga ränteintäkter	2 252	3 838
	<b>22 960</b>	<b>16 761</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	830 901	606 332
Övriga räntekostnader	1 670	469
	<b>832 571</b>	<b>606 801</b>



Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	166 064 011	166 064 011
Anskaffningsvärde mark	7 497 000	7 497 000
Årets investeringar	6 569 789	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>180 130 800</b>	<b>173 561 011</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-31 935 832	-28 687 652
Årets avskrivningar	-3 291 927	-3 248 180
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-35 227 759</b>	<b>-31 935 832</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>144 903 041</b>	<b>141 625 179</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	193 443 000	186 443 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	510 000	534 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	141 100 000	135 100 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	403 000	386 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>335 456 000</b>	<b>322 463 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	73 207	0
Årets investeringar	43 955	73 207
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>117 162</b>	<b>73 207</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	22 143	22 095
	<b>22 143</b>	<b>22 095</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	298 465	328 522
Upplupna intäkter	3 483	2 600
	<b>301 948</b>	<b>331 122</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.



Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 17</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Andreas Sundberg

.....  
Anna Möller

.....  
Erik Dyberg

.....  
Lisa Karlsson

.....  
Marianne Tessmar

.....  
Monika Hilm

.....  
Niklas Waldemar

.....  
Ove Lindroth

.....  
Pernilla Andrée

.....  
Svetlana Beliaeva

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Perita Almqvist

.....  
Joakim Häll,  
BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fjädern nr 622 i Nacka för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 från BoRevision 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 räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Perita Lundblad  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Fjäders nr 622 i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MONIKA HILM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 09:39:36



**MARIANNE TESSMAR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 10:17:57



**NIKLAS WALDEMAR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 09:48:25



**ANDREAS SUNDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 10:50:26



**OVE LINDROTH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 14:34:42



**PERNILLA ANDRÉE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 11:46:45



**ANNA MÖLLER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 19:23:27



**SVETLANA BELIAEVA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 15:55:07



**ERIK DYBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 09:45:00



**LISA KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 13:21:34



**PERITA ALMQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 13:24:27



**JOAKIM HÄLL BOREVISION AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 22:40:41



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Fjäders nr 622 i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PERITA ALMQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 13:04:24



**JOAKIM HÄLL BOREVISION AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 22:40:52

