



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

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fjädern nr 622 i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

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 Protector försikring ASA. 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.

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsbelåning:

Styrelsen har löpande under året fortsatt att konsolidera upplåningen till färre banker och de är nu fördelade mellan Nordea Hypotek och Handelsbanken/Stadshypotek. Vi har fortsatt med förhållandevis stor andel lån med rörlig ränta vilket är fördelaktigt. Styrelsens bedömning är att det är begränsad risk för större räntehöjningar. Upplåningsräntorna har fortsatt att vara mycket låga, vilket sammantaget ger historisk låga räntekostnader. Detta kan exemplifieras med en genomsnittlig ränta på 0.49% vid utgången av 2020.

Fastighetsförsäkring och skador:

Vi har under året 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.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka

Information och kommunikation

För att informera våra boende har föreningen några olika kanaler. Dels via hemsidan (www.brf-fjadern.se) och våra informationstavlor vid entréerna, dels att vi under 2020 har börjat använda de digitala anslagstavlor i respektive tvättstuga.

Föreningen har en sluten grupp på Facebook. Du behöver ett konto på Facebook och hittar gruppen genom att skriva BRF Fjädersn Jarlaberg i sökfältet. Syftet med gruppen är att vara ett komplement till övriga informationskanaler och bland annat gör styrelsen inlägg i gruppen när det finns nyheter/uppdateringar på hemsidan. Du kan välja om du vill ha aviseringar om dessa nyheter. Du som gruppmedlem har möjlighet att göra egna inlägg samt att kommentera på inlägg. I vår grupp 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!

Markskötsel

HSB mark och trädgård har under 2020 ansvarat för skötsel och städning av föreningens båda gårdar. 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 skett även under 2020, där representanter från HSB mark och trädgård tillsammans styrelsen genomfört en typ av besiktning av vår mark och planerar för vilka eventuella insatser som behöver göras.

P.g.a. den osäkra situationen med covid19 genomfördes ingen gårdsstädning under våren 2020. Istället organiserades en dag under hösten (26 september) där olika saker på våra gårdar genomfördes. Medlemmar från föreningens båda gårdarna deltog och utförde ett fantastiskt arbete vilket innebär att vi även 2020 sparat pengar för sådant vi annars behövt anlita HSB för att utföra. Bland annat beskar vi träd och planterade en häck hallonbuskar (gård 2).

Snöröjning

Under 2020 har HSB mark och trädgård ansvarat för snöröjning inne på våra gårdar och Södertörns plåt har 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. Även övernattningslägenheterna storstädas 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 2020 beställt bemannad container vid några tillfällen från IL Recykling för att möjliggöra för de boende att slänga brännbart avfall. Detta har resulterat i att sopor inte längre lämnats kvar som tidigare skedde då vi bokade obemannad container via SITA.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har under året genomfört följande underhållsaktiviteter avseende fastigheten:

- Brf Fjädersn har under 2020 genomfört större delen av vårt OVK, som kommer att vara klar i början av 2021.
- Radonmätning genomfördes under året
- Under sommaren målades allt trä på gård 2 (102- 136). Gård 3 (39- 67) kommer att målas under sommaren 2021.
- Staketet vid vändplanen har renoverats.
- Under 2021 planeras att vår fönsterrenovering skall komma igång.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Byggnad	OVK pågår under 2021 Q1 (fåtal återstående lägenheter).
2020	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 delar mellan föreningen (yttre delarna) och boende (inre delarna).
2020	Byggnad	Fortsatt arbete med att byta ventiler i våra kulvertar



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Byggnad	Radonmätning
2016	Byggnad	Takrenovering & förnyelse av fogar i fasaderna
2016	Byggnad	Införande av frånluftsvärmsystem och byte av undercentral

Övriga väsentliga händelser

- Tunnelbanebygget är nu startat, primärt kring servicetunneln men även förberedande aktiviteter i närområdet. Som noterat föregående år har fastigheterna som ligger på gård 3 och D132, 134 och 136 på gård 2 besiktning inför bygget. Det är dock viktigt att fortsätta observera så att det inte uppkommer skador på grund av sprängningarna.
- Styrelsens överklagade avseende det planerade bygget där Tempo låg har avslagits, det innebär att byggplanerna går vidare. Vi har under senare delen av året startat en dialog med byggbolagets arkitekter för att säkerställa en så bra lösning som möjligt för anslutningen mellan vår fastighet och den föreslagna för att säkerställa minimal negativ påverkan på befintliga lägenheter. Detta gäller primärt markarbeten, växtlighet i området mellan fastigheterna samt anslutningar till befintliga gångvägar ned mot busshållplatsen.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15. Vid stämman deltog 27 medlemmar varav 27 var röstberättigade (17 fysiskt närvarande och 10 poströster). För att minska smittspridningen av coronaviruset och sjukdomen covid-19 har en tillfällig lag införts som medger att styrelsen kan besluta att medlemmarna i bostadsrättsförening kan poströsta inför föreningsstämma.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-15 haft följande sammansättning:

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

Styrelsen har under 2020-06-15 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Dusko Susnjar, Lisa Karlsson, Niklas Waldemar, Richard Malmqvist och Klara Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

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

Revisorer

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



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fjädern nr 622 i Nacka

Representanter vid HSB:s fullmäktige

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

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.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-08-05.

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 249 (253) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 19 (21) 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.

Nyckeltal	2020**	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	841	843	843	843	843
Totala intäkter kr/kvm*	900	916	878	881	900
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	314	256	295	333	297
Belåning, kr/kvm	8 368	8 489	8 605	8 583	8 682
Räntekänslighet	10%	10%	10%	10%	10%
Totala driftkostnader kr/kvm*	522	592	501	463	498
Energikostnader kr/kvm	172	189	170	178	190

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

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





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka

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. 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.

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.

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.

Energikostnader

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

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	13 207	13 475	12 918	12 962	13 254
Resultat efter finansiella poster	223	-977	502	1 528	965
Soliditet	19%	19%	19%	19%	18%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)





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.

Rörelseintäkter		13 207 368
Rörelsekostnader	-	12 078 361
Finansiella poster	-	906 313
Årets resultat		222 694
Planerat underhåll	+	1 143 017
Avskrivningar	+	3 248 180
Årets sparande		4 613 891
Årets sparande per kvm total yta		313

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 231 997	0	9 926 180	7 139 424	-977 102
Reservering till fond 2020			322 000	-322 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-1 143 017	1 143 017	
Balanserad i ny räkning				-977 102	977 102
Årets resultat					222 694
Belopp vid årets slut	13 231 997	0	9 105 163	6 983 339	222 694

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	6 162 322
Årets resultat	222 694
Reservering till underhållsfond	-322 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 143 017
Summa till stämmans förfogande	7 206 033

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	7 206 033
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	13 207 368	13 474 888
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 001 934	-7 995 301
Övriga externa kostnader	Not 3	-268 413	-305 782
Planerat underhåll		-1 143 017	-1 493 929
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-416 817	-420 831
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 248 180	-3 248 180
Summa rörelsekostnader		<u>-12 078 361</u>	<u>-13 464 022</u>
Rörelseresultat		1 129 007	10 866
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 214	6 126
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-914 527</u>	<u>-994 093</u>
Summa finansiella poster		<u>-906 313</u>	<u>-987 967</u>
Årets resultat		222 694	-977 102

**HSB Bostadsrättsförening Fjädern nr 622 i Nacka**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>144 873 359</u>	<u>148 121 538</u>
		144 873 359	148 121 538
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>144 873 859</u>	<u>148 122 038</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		70 125	23 849
Avräkningskonto HSB Stockholm		7 388 264	5 690 887
Placeringskonto HSB Stockholm		20 490	20 469
Övriga fordringar	Not 9	22 095	25 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>550 919</u>	<u>341 189</u>
		8 051 893	6 102 285
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	1 000 000
Kassa och bank	Not 12	1 182 074	1 191 741
Summa omsättningstillgångar		<u>10 233 967</u>	<u>8 294 025</u>
Summa tillgångar		<u>155 107 825</u>	<u>156 416 064</u>

**HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	13 231 997	13 231 997
Yttre underhållsfond	9 105 163	9 926 180
	<u>22 337 160</u>	<u>23 158 177</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 983 339	7 139 424
Årets resultat	222 694	-977 102
	<u>7 206 033</u>	<u>6 162 322</u>
Summa eget kapital	<u>29 543 193</u>	<u>29 320 499</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>41 369 957</u>	<u>123 328 013</u>
	41 369 957	123 328 013
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 81 836 494	1 572 684
Leverantörsskulder	376 834	362 327
Skatteskulder	12 886	0
Fond för inre underhåll	110 543	110 543
Övriga skulder	Not 15 25 050	25 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 832 868</u>	<u>1 696 947</u>
	84 194 675	3 767 551
Summa skulder	125 564 632	127 095 564
Summa eget kapital och skulder	<u>155 107 825</u>	<u>156 416 064</u>

**HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	222 694	-977 102
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 248 180	3 248 180
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 470 874</u>	<u>2 271 078</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-252 211	171 644
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>163 314</u>	<u>-113 175</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 381 977</u>	<u>2 329 547</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-1 694 246</u>	<u>-1 762 023</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 694 246</u>	<u>-1 762 023</u>
Årets kassaflöde	1 687 731	567 524
Likvida medel vid årets början	7 903 097	7 335 573
Likvida medel vid årets slut	9 590 827	7 903 097

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





HSB Bostadsrättsförening Fjädern nr 622 i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

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

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.
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 1 429 kronor per lägenhet och 8 349 kr för 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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



**HSB Bostadsrättsförening Fjäders nr 622 i Nacka**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	12 292 910	12 309 720
Hyror	137 035	198 984
Bredband	271 500	273 000
Övriga intäkter	511 552	697 384
Bruttoomsättning	<u>13 212 997</u>	<u>13 479 088</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-5 600	-4 200
Hyresförluster	-29	0
	<u>13 207 368</u>	<u>13 474 888</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	972 062	908 702
Reparationer	1 306 659	2 439 523
El	675 938	816 983
Uppvärmning	1 036 856	1 147 972
Vatten	809 965	820 158
Sophämtning	534 449	164 484
Fastighetsförsäkring	184 489	114 686
Kabel-TV och bredband	513 108	513 481
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	469 958	453 302
Förvaltningsarvoden	442 520	562 646
Övriga driftkostnader	55 931	53 364
	<u>7 001 934</u>	<u>7 995 301</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 164	17 359
Administrationskostnader	132 179	228 853
Extern revision	16 750	16 550
Konsultkostnader	83 650	15 000
Medlemsavgifter	32 670	28 020
	<u>268 413</u>	<u>305 782</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	279 000	275 000
Revisionsarvode	7 000	7 000
Övriga arvoden	40 250	42 000
Sociala avgifter	90 567	96 831
	<u>416 817</u>	<u>420 831</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 086	2 679
Ränteintäkter HSB placeringskonto	21	20
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 474	1 151
Övriga ränteintäkter	634	2 275
	<u>8 214</u>	<u>6 126</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	913 286	991 394
Övriga räntekostnader	1 241	2 699
	<u>914 527</u>	<u>994 093</u>

**HSB Bostadsrättsförening Fjäders nr 622 i Nacka**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
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	-25 439 473	-22 191 293
Årets avskrivningar	-3 248 180	-3 248 180
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 687 652	-25 439 473
Utgående bokfört värde	144 873 359	148 121 538
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	186 864 000	186 864 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	534 000	534 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	138 000 000	138 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	386 000	386 000
Summa taxeringsvärde	325 784 000	325 784 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	22 095	22 121
Skattefordran	0	3 770
	22 095	25 891
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	519 244	341 163
Upplupna intäkter	31 675	26
	550 919	341 189
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	1 000 000
	1 000 000	1 000 000
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	0	9 575
SEB	7 293	7 085
Handelsbanken	1 174 781	1 175 081
	1 182 074	1 191 741



**HSB Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Nacka****Noter** **2020-12-31** **2019-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788934102	0,47%	2021-08-18	11 625 056	1 552 684
Nordea	39788953182	0,85%	2023-11-15	20 265 957	0
Nordea	39788978134	0,24%	2021-03-29	44 055 500	0
Nordea	39798239474	0,39%	2022-10-19	21 104 000	0
Stadshypotek AB	407106	1,05%	2021-02-04	1 965 000	20 000
Stadshypotek AB	423477	0,75%	2021-04-06	24 190 938	243 124
				123 206 451	1 815 808

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 114 127 411**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **41 369 957**

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 säkerheterFastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 133 950 000 133 950 000**Not 14 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 81 836 494 1 572 684
81 836 494 **1 572 684****Not 15 Övriga skulder**Övriga kortfristiga skulder 25 050 25 050
25 050 **25 050****Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	77 941	11 048
Förutbetalda hyror och avgifter	998 631	982 056
Övriga upplupna kostnader	<u>756 296</u>	<u>703 844</u>
	1 832 868	1 696 947

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 Fjäders nr 622 i Nacka

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Stockholm, den

.....
Anna Möller

.....
Dusko Susnjar

.....
Lisa Karlsson

.....
Marianne Tessmar

.....
Niklas Waldemar

.....
Ove Lindroth

.....
Pernilla Andrée

.....
Rickard Malmqvist

.....
Svetlana Beliaeva

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Emelie Hedegård Bäckelin

.....
BoRevision

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 2020.

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 2020 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 Revisorers utsett av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsett 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 uppger, 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.

Revisor utsett 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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka den / 2021

.....
Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Emelie Hedegård Bäckelin
Av föreningen vald revisor