



Årsredovisning 2025

HSB Brf Fjädern nr 622 i Nacka



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Fjäders nr 622 i Nacka med säte i NACKA org.nr. 716418-0650 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2023-08-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar mark och byggnader på fastigheterna i Nacka kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | 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 styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---|--------------------------|
| 182 | lägenheter varav 29 radhus och 153 lgh i flerfamiljshus | 14 610 |
| 7 | förråd | 43 |
| 1 | lokaler (hyresrätt) | 70 |
| Totalt 190 objekt | | 14 723 |

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 | G:A | 716420-5960 | 1 362 / 10 000 | Parkeringsanläggningar, Laddinfrastruktur, Belysning, Sopsug samt gemensamma ytor med tillhörande anordningar |

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|------------------------------|------------|------------|------------|
| Niklas Waldemar | Ordförande | 2023-05-15 | |
| Marianne Tessmar | Ledamot | 2014-06-05 | |
| Luis Gilberto Jimenez Lucumi | Ledamot | 2024-05-12 | |
| Anna Möller | Ledamot | 2002-05-15 | |
| Sakke Ferraris | Ledamot | 2023-05-15 | 2025-05-09 |
| Thomas Lenell | Ledamot | 2025-05-09 | |
| Mahbobeh Massoumi Ashjerdi | Ledamot | 2023-05-15 | |
| Perita Almquist | Ledamot | 2023-05-15 | |
| Lisa Karlsson | Ledamot | 2013-05-21 | 2025-05-09 |
| Andreas Sundberg | Ledamot | 2022-05-17 | |
| Patrik Andersson | Ledamot | 2023-05-15 | |
| Sam Schillström | Ledamot | 2025-05-09 | 2025-11-23 |

I tur att avgå / väljas om från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Niklas Waldemar, Marianne Tessmar, Anna Möller och Andreas Sundberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marianne Tessmar, Anna Möller, Niklas Waldemar och Perita Almquist.

Revisorer har varit: Erica Andersson med Anna Wickell som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Lisa Karlsson (sammankallande), Khalil Awad samt Rebecka Evans, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05. På stämman deltog 57 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under 2025 höjts med 10%. För 2026 höjs avgiften med 6%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-23.

Information och kommunikation

Styrelsen använder flera informationskanaler för att kommunicera med föreningens medlemmar. Information till de boende förmedlas via föreningens hemsida (www.brf-fjadern.se), nyhetsbrev i pappersform till samtliga hushåll, en sluten Facebookgrupp samt digitala anslagstavlor i respektive tvättstuga. Vid särskilt viktig information kompletteras detta med anslag i trapphusen samt utdelning av information i brevlådorna.

I samband med att nyhetsbrev distribueras i pappersform på svenska publiceras även en engelsk version på hemsidan. Där finns möjlighet att ladda ner både svenska och engelska versioner även från tidigare år. Under 2025 delades informationsbrev ut vid fyra tillfällen: februari, maj, september och november. Därutöver distribuerades två extra nyhetsbrev, avseende värmeprojektet i oktober samt installation av postboxar i december.

Under året har styrelsen haft ett särskilt fokus på att få fler boende att registrera korrekt e-postadress i HSB-portalen. Målsättningen är att denna kanal framöver ska kunna användas i större utsträckning för att snabbt och effektivt nå ut med viktig information.

Det sista kvartalet av 2025 var särskilt händelserikt, då flera större projekt sammanföll. Detta innebar utmaningar i att hinna kommunicera tillräckligt tydligt och i rätt tid. Erfarenheterna från denna period har bidragit till viktiga lärdomar kring planering och informationshantering inför framtida projekt av liknande omfattning. I början av december anordnades även ett glöggmingel där medlemmar gavs möjlighet att ställa frågor direkt till styrelsen samt umgås med grannar. Ambitionen är att fortsätta med denna typ av möten för att ytterligare stärka dialogen mellan styrelse och medlemmar.

Den slutna Facebookgruppen har under året fått ökad användning och möjliggör snabb spridning av aktuell information. Gruppen är avsedd för informationsutbyte, tips och frågor mellan boende och ska präglas av god ton. Administratörerna förbehåller sig rätten att ta bort inlägg eller kommentarer som strider mot gruppens regler. Alla boende i föreningen, alternativt personer med nära anhörig i föreningen, är välkomna att ansöka om medlemskap. Gruppen hittas genom att söka på *BRF Fjäders Jarlaberg* på Facebook.

Styrelsen använder Office 365 som arbetsplattform. Samtliga arbetsgrupper har strukturerade mappar för dokumentation av avtal, upphandlingar och projekt, vilket underlättar kontinuitet och överlämning till framtida styrelser. Föreningen har även gemensamma e-postadresser för kontakt med styrelsen: felanmalan@brf-fjadern.se och styrelsen@brf-fjadern.se. Dessa hanteras av flera styrelseledamöter för att säkerställa effektiv ärendehantering. De gemensamma adresserna möjliggör även uppföljning av återkommande frågor samt samordnade svar vid större projekt, såsom värmeprojektet under hösten.

Markskötsel

Nacka Trädgård & Park Service (NToPS) har under 2025 ansvarat för skötsel av föreningens markytor. Uppdraget omfattar städning av gårdar samt löpande tillsyn och skötsel av träd, buskar, rabatter och gräsmattor. I uppdraget ingår även regelbunden besiktning av lekutrustning på gårdarna. Därutöver utför NToPS särskilda insatser på uppdrag av styrelsen.

Marksyn har genomförts vid två tillfällen under året, en på våren och en på hösten, med deltagande av representanter från NToPS och styrelsen. Vid dessa tillfällen besiktigas markytorna och planering görs av kommande åtgärder. I maj 2025 genomfördes även en gemensam gårdsstädning där bland annat gemensamma möbler oljades in, ogräs rensades och rabatter samt gräsmattor kantskars. Gårdsstädningen bidrar både till trivsel och till goda relationer grannar emellan och är en tradition som kommer att fortsätta även kommande år.

Snöröjning

Nacka Park och Trädgård (NToPS) har under 2025 ansvarat för snöröjning, halkbekämpning och sandupptagning. Snöröjning av föreningens tak har även under året utförts av Södertörns Plåt.

Städning av gemensamma ytor

LBE Service har under 2025 haft ansvar för städning av trapphus och gemensamma utrymmen, såsom entréer,

tvättstugor, bastur och toaletter. Årlig storstädning av samtliga trapphus, inklusive fönsterputsning, har genomförts. Storstädning har även utförts i tvättstugor, bastur, gårdslokaler och övernattningslägenheter.

Sophantering

Tillsammans med övriga föreningar i Jarlaberg, inom ramen för samfälligheten, ansvarar föreningen för den gemensamma sopsugsanläggningen för hushållsavfall. I samband med gårdsstädningen tillhandahölls även en container för grov- och blandat avfall för medlemmarna.

Fastighetsförvaltning

Föreningens fastighetsförvaltning sköts av Åkerlunds Fastighetsservice AB. Arbetet med införande av IMD (Individuell Mätning och Debitering) har påbörjats och planeras färdigställas under 2026. Förstudier har även genomförts inför planerat byte av maskinparken i tvättstugorna under 2026.

Under 2025 påbörjades ett omfattande arbete med byte av koppel och termostater på samtliga radiatorer samt flera åtgärder i källare och undercentral relaterade till värmesystemet. Uppgradering av värmens styrsystem har genomförts.

Jarlabergs Samfällighet

Samfälligheten består av representanter från de sju bostadsrättsföreningarna i Jarlaberg samt de friköpta radhusen på Landåvägen. Samfällighetens uppdrag är att förvalta tre gemensamhetsanläggningar, huvudsakligen parkeringshusen inklusive gästparkeringar samt parkeringsplatsen vid infarten från Jarlabergsvägen. Samfälligheten ansvarar även för kabel-TV-distribution, vissa gångvägar samt gemensamma markytor.

Vidare ansvarar samfälligheten för sophanteringsanläggningarna, inklusive driftsstationen vid Fyrspannsvägen 1. Ett större förändringsarbete har inletts där samfälligheten framöver ska hantera all sophantering, inklusive matavfall och återvinning. Förslaget är under bygglovshantering. Detta innebär en större lånefinansierad investering för samfälligheten och därmed våra driftskostnader. Dagens sopsug är dock dyr i drift och ofta med oplanerade kostnader på grund av stopp eller skador på anläggningen. Driften är utlagd på Logiwaste. Administrativ förvaltning av parkeringshusen sköts av HSB, medan teknisk drift och fastighetsskötsel utförs av Nacka Drift och Skötsel.

Brf Fjäders andelstal i samfälligheten uppgår till 13,62 %.

Övriga väsentliga händelser

Tunnelbanebygget har under året inneburit mindre påverkan för boende, även om omfattande byggnation fortsatt pågår i närområdet. Byggarbeten mellan Jarlabergs skola och föreningen har under året inneburit sprängningar, men denna fas är nu avslutad. Byggnationen beräknas fortsätta under hela 2026. Kommunens information om området uppdateras löpande på Nacka kommuns hemsida.

Under de senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd |
|-----------|---|
| 2025 | Individuell mätning och debitering (IMD) för elförbrukning (vissa delar slutförs under Q1 2026). |
| 2025 | Renovering av lekytor med borttagande av sand, installation av lekutrustning samt gjutning av gjutgummi på gård 2 och gård 3. |
| 2025 | Fyllnadsarbete samt reparation av åsnetrapp mellan gård 2 och 3 ner mot skogen mellan gårdarna. |
| 2025 | Nya planteringar i upphöjda bäddarna på gård 2 utanför gårdshuset. Montering av ny ljusslinga i träd på gård 2. |
| 2024/2025 | Upprustning termostater, värmestyrning och övriga delar av värmesystemet (slutjustering pågår under Q1 2026). |
| 2024 | Byggnad: Nytt bastuaggregat gård 3 |
| 2023 | VVS: Stamspolning, besiktning av blandare och handdukstorkar |
| 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 | Åtgärd |
|-------|--|
| 2026 | Utbyte av tvättutrustning i tvättstugorna |
| 2026 | Översyn kring intermittenta problem med varmvatten |
| 2026 | OVK - (Obligatorisk ventilationskontroll) |
| 2028 | VS - Stamspolning |

Ekonomisk förvaltning

Efter flera år präglade av inflation och kraftiga kostnadsökningar har situationen under 2025 börjat stabiliseras, dock på nya högre kostnadsnivåer. Föreningens avgifter har höjts med cirka 20 % sedan 2023 och en ytterligare höjning om 6 % planeras för 2026. Föreningen har en stabil ekonomi, men avgiftshöjningarna bedöms nödvändiga för att säkerställa ett långsiktigt hållbart sparande, möjliggöra amortering och minska skuldsättningsgraden.

Styrelsen arbetar löpande med att identifiera ytterligare möjligheter att minska skuldsättning och öka intäkter. Under året har installation av mobilmaster genomförts, vilket ger föreningen en löpande intäkt. Parallellt fortsätter översyn av kostnader för bland annat fastighets- och markskötsel samt tvättstugor i syfte att minska den totala kostnadsnivån.

Fastighetsbelåning

Under året har följande låneomläggningar genomförts:

- 30.0 MSEK hos Stadshypotek – omlängning 3 år till 3.09%
- 14.1 MSEK hos Stadshypotek – omläggning 2 år till 2.91%
- 19.5 MSEK hos Stadshypotek – omläggning 3 år till 2.81%
- 23.6 MSEK hos Nordea - omläggning till Stibor3M (inklusive 3.5 MSEK utökad upplåning). Detta låg tidigare hos SBAB.

Vid utgången av 2025 var cirka 62 % av lånen placerade hos Handelsbanken/Stadshypotek, 18 % hos SBAB och 20 % hos Nordea. Den genomsnittliga räntan uppgick till 3,01 % och cirka 80 % av lånen hade fast ränta. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 1,42 år.

Under 2026 förfaller lån om cirka 44 MSEK till omläggning. Under 2025 amorterades 2 MSEK samtidigt som lånen ökade med 3,5 MSEK för investeringar. På längre sikt är målsättningen att nå cirka 3 MSEK per år i amortering.

Avtals-, renoverings- och försäkringskostnader

Styrelsen har fortsatt arbetet med att följa upp föreningens löpande avtal i syfte att kontrollera kostnader och säkerställa god kvalitet i levererade tjänster.

Föreningen har under de senaste åren genomfört flera större investeringar, bland annat avseende tak, hissar och fönster. Under 2025 genomfördes en omfattande uppgradering av värmesystemet med nya termostater, koppel, värmegivare samt utrustning i undercentralen. I nuläget bedöms inga större investeringar vara nödvändiga på kort sikt, men behov kan uppstå avseende fasader och sopsystem under kommande år.

Under året har föreningen haft ett antal vattenskador och andra oförutsedda händelser. Större kostnader har täckts av fastighetsförsäkringen, medan mindre skador faller inom självriskens och bidrar till ökade försäkringspremier.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 258 och under året har det tillkommit 10 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 256.

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm | 168 | 103 | 179 | 300 | 312 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 7 829 | 7 727 | 7 817 | 8 182 | 8 279 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 7 890 | 7 764 | 7 855 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 8 | 8 | 9 | 10 | 10 |
| Energikostnad, kr/kvm | 298 | 244 | 247 | 222 | 196 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 1 031 | 934 | 884 | 843 | 843 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 97 | 97 | 93 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 1 054 | 959 | 950 | 880 | 892 |
| Nettoomsättning, tkr | 15 419 | 14 085 | 13 587 | 12 940 | 13 022 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -2 299 | -2 482 | -1 035 | 1 090 | 648 |
| Soliditet, % | 18 | 19 | 20 | 20 | 20 |

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar och räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 340 069 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 168 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6% 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 13 231 997 | 0 | 0 | 13 231 997 |
| Underhållsfond, kr | 9 691 393 | 0 | -359 063 | 9 332 330 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 22 923 390 | 0 | -359 063 | 22 564 327 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 7 322 179 | -2 482 462 | 359 063 | 5 198 780 |
| Årets resultat, kr | -2 482 462 | 2 482 462 | -2 299 355 | -2 299 355 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 4 839 717 | 0 | -1 940 292 | 2 899 425 |
| S:a eget kapital, kr | 27 763 107 | 0 | -2 299 355 | 25 463 752 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 424 000 kr samt ianspråktagande skett med 783 063 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 | 4 839 717 |
| Årets resultat, kr | -2 299 355 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -424 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 783 063 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 2 899 425 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 2 899 425 |

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



Resultaträkning

| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 15 419 264 | 14 085 316 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 92 705 | 0 |
| Summa Rörelseintäkter | | 15 511 969 | 14 085 316 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -9 263 424 | -8 513 643 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -767 854 | -607 952 |
| Personalkostnader | Not 6 | -536 970 | -506 329 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -3 656 915 | -3 656 915 |
| Summa Rörelsekostnader | | -14 225 163 | -13 284 839 |
| Rörelseresultat | | 1 286 806 | 800 477 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 7 | 16 435 | 64 304 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | -3 602 595 | -3 347 242 |
| Summa Finansiella poster | | -3 586 160 | -3 282 938 |
| Resultat efter finansiella poster | | -2 299 354 | -2 482 462 |
| Resultat före skatt | | -2 299 354 | -2 482 462 |
| Årets resultat | | -2 299 354 | -2 482 462 |

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark | Not 9 | 133 932 295 | 137 589 210 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 10 | 4 735 223 | 753 633 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar | | 138 667 518 | 138 342 843 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | 500 | 500 |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |

Summa Anläggningstillgångar

138 668 018 138 343 343

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 25 746 | 47 899 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 11 | 4 815 162 | 1 901 995 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 274 404 | 363 518 |
| Summa Kortfristiga fordringar | | 5 115 311 | 2 313 412 |

Kortfristiga placeringar

| | | | |
|---------------------------------------|--|----------|------------------|
| Övriga kortfristiga placeringar | | 0 | 3 000 000 |
| Summa Kortfristiga placeringar | | 0 | 3 000 000 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--------|---------------|---------------|
| Kassa och bank | Not 13 | 45 754 | 47 952 |
| Summa Kassa och bank | | 45 754 | 47 952 |

Summa Omsättningstillgångar

5 161 065 5 361 364

Summa Tillgångar

143 829 083 143 704 707

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser | 13 231 997 | 13 231 997 |
| Fond för yttre underhåll | 9 332 330 | 9 691 393 |
| Summa Bundet eget kapital | 22 564 327 | 22 923 390 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 5 198 780 | 7 322 179 |
| Årets resultat | -2 299 355 | -2 482 462 |
| Summa Fritt eget kapital | 2 899 425 | 4 839 717 |

Summa Eget kapital

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 69 401 804 | 29 758 581 |
| Summa Långfristiga skulder | | 69 401 804 | 29 758 581 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 45 869 957 | 83 674 760 |
| Leverantörsskulder | | 642 251 | 594 821 |
| Skatteskulder | | 38 448 | 49 681 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 15 | 153 848 | 146 798 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 2 259 023 | 1 716 959 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 48 963 527 | 86 183 019 |

Summa Skulder

Summa Eget kapital och skulder

| | | | |
|--|--|--------------------|--------------------|
| | | 118 365 331 | 115 941 600 |
| | | 143 829 083 | 143 704 707 |

Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 1 286 806 | 800 477 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 3 656 915 | 3 656 915 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 3 656 915 | 3 656 915 |
| Erhållen ränta | 22 477 | 63 762 |
| Erlagd ränta | -3 626 129 | -3 388 774 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 340 069 | 1 132 380 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | 97 726 | -159 101 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 608 845 | -412 530 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | 706 571 | -571 631 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 2 046 640 | 560 748 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | -3 981 590 | -634 315 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten | -3 981 590 | -634 315 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | 1 838 420 | -1 323 160 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 1 838 420 | -1 323 160 |
| Årets kassaflöde | -96 530 | -1 396 727 |
| Likvida medel vid årets början | 4 885 024 | 6 281 750 |
| Likvida medel vid årets slut | 4 788 492 | 4 885 024 |

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

| | |
|--|------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter: | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 20 år. |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år. |
| Mark skrivs inte av. | |

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

| | |
|---|---------------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 79 259 105 kr |
| Förändring jämfört med föregående år | 0 kr |

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

| Not 2 | Nettoomsättning | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Bruttoomsättning</i> | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 14 928 612 | 13 566 370 |
| | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 131 040 | 78 735 |
| | Hyror lokaler | 66 780 | 86 652 |
| | Hyror informationsöverföring | 0 | 67 875 |
| | Hyror övrigt | 39 600 | 26 400 |
| | Övriga primära intäkter | 298 052 | 259 684 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 15 464 084 | 14 085 716 |
| | Hysesbortfall | -44 820 | -400 |
| | <i>Summa</i> | -44 820 | -400 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 15 419 264 | 14 085 316 |
| | | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Försäkringsersättningar | 85 162 | 0 |
| | Övriga sekundära intäkter | 7 543 | 0 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 92 705 | 0 |
| | | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
| Not 4 | Driftskostnader | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -1 455 564 | -1 402 775 |
| | Snö och halk-bekämpning | -116 122 | -168 770 |
| | Reparationer | -574 260 | -783 526 |
| | Planerat underhåll | -783 063 | -343 593 |
| | Försäkringsskador | -311 698 | -525 971 |
| | El | -1 337 101 | -804 457 |
| | Uppvärmning | -1 465 548 | -1 482 660 |
| | Vatten | -1 587 539 | -1 300 713 |
| | Sophämtning | -430 053 | -539 717 |
| | Fastighetsförsäkring | -250 820 | -236 108 |
| | Kabel-TV och bredband | -373 994 | -384 235 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -564 358 | -534 745 |
| | Övriga driftkostnader | -13 305 | -6 373 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -9 263 424 | -8 513 643 |

| | | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Not 5 | Övriga externa kostnader | | |
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Hyror, arrenden och leasing | -625 | 0 |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -180 600 | -50 263 |
| | Administrationskostnader | -65 635 | -75 778 |
| | Extern revision | -23 500 | -27 125 |
| | Medlemsavgifter | -29 020 | -29 020 |
| | Föreningsverksamhet | -8 649 | -519 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -459 826 | -425 247 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -767 854 | -607 952 |
| Not 6 | Personalkostnader | | |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Arvode styrelse | -352 800 | -343 800 |
| | Revisionsarvode | -7 644 | -7 000 |
| | Övriga arvoden | -54 960 | -48 000 |
| | Sociala avgifter | -121 566 | -107 529 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -536 970 | -506 329 |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 2 566 | 1 963 |
| | Ränteintäkter placeringar | 12 708 | 61 375 |
| | Övriga ränteintäkter och liknande poster | 1 161 | 966 |
| | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | 16 435 | 64 304 |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | | |
| | Räntekostnader lån till kreditinstitut | -3 602 555 | -3 347 242 |
| | Övriga räntekostnader | -40 | 0 |
| | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | -3 602 595 | -3 347 242 |

| Not 9 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|---|--------------------|--------------------|
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 172 633 800 | 172 633 800 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 7 497 000 | 7 497 000 |
| | Summa Akkumulerade anskaffningsvärden | 180 130 800 | 180 130 800 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -42 541 590 | -38 884 675 |
| | Årets avskrivningar | -3 656 915 | -3 656 915 |
| | Summa Akkumulerade avskrivningar | -46 198 505 | -42 541 590 |
| | Utgående redovisat värde | 133 932 295 | 137 589 210 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 217 060 000 | 203 060 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 475 000 | 510 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 140 700 000 | 152 700 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 369 000 | 403 000 |
| | Summa | 358 604 000 | 356 673 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 133 950 000 | 133 950 000 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | Ställda säkerheter | 133 950 000 | 133 950 000 |
| Not 10 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Ingående värde pågående nyanläggning | 753 633 | 119 318 |
| | Årets investeringar | 3 981 590 | 634 315 |
| | Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 4 735 223 | 753 633 |
| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga fordringar</i> | | |
| | Avräkningskonto HSB | 4 742 739 | 1 837 072 |
| | Skattekonto | 72 423 | 64 923 |
| | Summa Övriga fordringar | 4 815 162 | 1 901 995 |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter | 0 | 6 042 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 274 404 | 357 476 |
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | 274 404 | 363 518 |

Not 13 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

| | | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Nordea | 662 | 660 |
| Handelsbanken | 45 092 | 47 292 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | 45 754 | 47 952 |

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB | 2,76% | 2027-09-01 | 9 492 624 | 0 |
| Nordea | 2,22% | 2026-09-15 | 23 604 000 | 0 |
| SBAB Bank AB | 4,19% | 2026-11-17 | 20 265 957 | 0 |
| Stadshypotek AB | 3,09% | 2028-03-30 | 30 000 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 2,91% | 2027-03-30 | 14 055 500 | 0 |
| Stadshypotek AB | 2,81% | 2028-03-30 | 17 853 680 | 2 000 000 |
| | | | 115 271 761 | 2 000 000 |

| | |
|---|------------|
| Långfristig del | 69 401 804 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 2 000 000 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 43 869 957 |
| Kortfristig del | 45 869 957 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 2 000 000 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 8 000 000 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 3,01% |
| Finns swap-avtal | Nej |

Not 15 Övriga kortfristiga skulder **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

| | | |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Inre fond | 110 543 | 110 543 |
| Övriga kortfristiga skulder | 43 305 | 36 255 |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | 153 848 | 146 798 |

| Not 16 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|---|------------------|------------------|
| | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 1 326 456 | 1 211 332 |
| | Upplupna räntekostnader | 162 183 | 185 717 |
| | Övriga upplupna kostnader | 770 384 | 319 910 |
| | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 2 259 023 | 1 716 959 |

Denna årsredovisning har godkänts av styrelsen per 2026-03-30.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fjäders nr 622 i Nacka

Org.nr 716418-0650

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fjäders nr 622 i Nacka för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Fjäders nr 622 i Nackas finansiella ställning per den 31 december 2025 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 revisionsord i Sverige. Revisoremas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsord i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsord i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionsord 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 för LCE 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsord 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 Bostadsrättsförening Fjädern nr 622 i Nacka för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sebastian Lexander

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erica Andersson

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Fjäders nr 622 i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Niklas Waldemar

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 22:04:34



Marianne Tessmar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 18:17:51



Perita Almqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 11:54:17



Thomas Lenell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 15:11:08



Andreas Sundberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 21:07:49



Anna Möller

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 22:07:35



Patrik Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-05 kl. 10:17:14



Mahbobeh Massoumi Ashjerdi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 12:32:42



Luis Gilberto Jimenez Lucumi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 22:13:17



Erica Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 13:56:34



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 13:20:19



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Fjäders nr 622 i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Erica Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 12:08:49



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 13:18:34

