



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fjäderholmen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 21

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Huddinge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-08-30 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
FJÄDERHOLMEN 2	1999	Huddinge
FJÄDERHOLMEN 3	1999	Huddinge

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2019 och gäller till och med 2029.

Fastigheterna är försäkrade hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1969 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1985

Föreningen har 26 hyreslägenheter och 176 bostadsrätter om totalt 13 142 kvm. Byggnadernas totalyta är 13142 kvm.

Styrelsens sammansättning

Samuel Mikkonen Wingårdh	Ordförande
Emin Beso	Styrelseledamot
Lena Cecilia Lund	Styrelseledamot
Mari Terhikki Helena Lundström	Styrelseledamot
Philippa Lehert	Styrelseledamot
Camilla Hansen	Suppleant
Denise Maroun	Suppleant
Thomas Petersjö	Suppleant

Valberedning

Thomas Petersjö
Birgitta Beckman
Maria Jonsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Claes Mikael Jennel Auktoriserad revisor
Mikica Kocic Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-17. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 22 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Bygga lägenhetsförråd i tidigare mangelrum
- 2022** ● Installation av sopmoleker
Installation av laddstolpar och renovering av parkeringsplatser
Byte av huvudvattenledning
- 2021-2022** ● Komplettering av belysning i området
- 2021** ● Bygga lägenhetsförråd i skyddsrummen
- 2018-2020** ● OVK besiktning, injustering och rengöring av ventilation
Renovering av tvättstugor och källarutrymmen
Byte av belysningsarmaturer i trapphus
Byte av värme och vattenkulvert
Byte av entréportar
Stambyte m våtrumsrenovering
- 2018-2019** ● Montering av nya brandvarnare i alla lägenheter
- 2017** ● Byte av takfläktar
Installation av bergvärme
Byte av fjärrvärmeundercentral
- 2016** ● Byte av belysningsarmaturer utomhus

- 2014-2019** ● Radonmätningar och installation av radonsugar
- 2014** ● Byte av vindsstegar
● Byte av radiatorventiler
● Byte av samtliga stuprör
- 2012** ● Byte av fönster och fönsterdörrar
● PCB sanering
- 2011** ● Tilläggsisolering av vindar
- 2010** ● Installation av fastighetsnät
- 2009** ● Ombyggnation av sophus
- 2000-2001** ● Omläggning av tak

Planerade underhåll

- 2024** ● OVK-besiktning
● Utredning värmesystem
● Utredning fasader och socklar
● Utredning dränering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Sophantering	SRV Återvinning
Fastighetsskötsel, felanmälan och snöröjning	ML Mark och fastighet
Fastighetsjour	Jourmontör
Städning av allmänna utrymmen	Städhuset
Bredband	Bahnhof
Kabel-tv	Tele2
Elavtal	Vattenfall
Driftövervakning och service undercentral	Indoor
Tomträtt	Exploateringskontoret i Stockholm
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Parkeringsövervakning	Aimo Park
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Förebyggande skadedjursavtal råttor	Nomor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Med anledning av pågående och kommande underhåll så är det av avsevärd vikt att föreningens inkomster och utgifter ses över kontinuerligt och för att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades en långtidsbudget 2018 som sträcker sig till 2027.

Under 2023 uppläts en hyreslägenhet till bostadsrätt och under 2024 så kommer en hyresrätt att upplåtas.

Avgifterna höjdes under året med 2% den 1:a januari, 4% den 1:a april och 4% den 1:a oktober

Avgifterna kommer att höjas med 5% den 1:a januari 2024 och 5% den 1:a april 2024.

Förändringar i avtal

Styrelsen har genomfört en upphandling av parkeringsövervakning av området och ökat intäkterna från gästparkeringarna samt kontrollavgifterna.

Styrelsen har genomfört en upphandling av trappstädningen i området. Samma entreprenör som tidigare har fått fortsatt förtroende.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 234 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 237 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	12 311 331	11 891 648	11 078 774	10 604 480
Resultat efter fin. poster	-1 393 376	-7 005 381	-760 973	507 821
Soliditet (%)	41	-	-	-
Yttre fond	2 551 546	5 142 223	4 992 900	4 613 100
Taxeringsvärde	173 800 000	173 800 000	126 600 000	126 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	820	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 733	9 216	9 993	10 106
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 358	7 765	8 044	8 135
Sparande per kvm totalyta, kr	254	85	260	252
Elkostnad per kvm totalyta, kr	57	81	57	46
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	58	51	49	57
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	30	36	37
Energikostnad per kvm totalyta, kr	158	162	142	139
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,51	-	-	-
Räntekänslighet (%)	10,64	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 662 810 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	21 002 783	-	162 976	21 165 759
Upplåtelseavgifter	47 080 883	-	2 137 024	49 217 907
Fond, yttre underhåll	5 142 223	-4 328 677	1 738 000	2 551 546
Balanserat resultat	2 165 716	-2 676 704	-1 738 000	-2 248 988
Årets resultat	-7 005 381	7 005 381	-1 393 376	-1 393 376
Eget kapital	68 386 224	0	906 624	69 292 848

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-510 988
Årets resultat	-1 393 376
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 738 000
Totalt	-3 642 364

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	813 546
Balanseras i ny räkning	-2 828 818

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 311 331	11 891 648
Övriga rörelseintäkter	3	353 673	78 445
Summa rörelseintäkter		12 665 004	11 970 094
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 930 916	-12 611 217
Övriga externa kostnader	9	-499 262	-973 244
Personalkostnader	10	-357 095	-316 569
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 798 104	-3 792 145
Summa rörelsekostnader		-11 585 377	-17 693 174
RÖRELSERESULTAT		1 079 627	-5 723 081
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 779	5 633
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 498 782	-1 287 933
Summa finansiella poster		-2 473 003	-1 282 300
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 393 376	-7 005 381
ÅRETS RESULTAT		-1 393 376	-7 005 381

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19, 21	153 669 943	157 426 135
Markanläggningar	13	5 577 202	0
Maskiner och inventarier	14	2 620 428	142 340
Pågående projekt		77 899	8 464 514
Summa materiella anläggningstillgångar		161 945 471	166 032 988
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		161 951 471	166 038 988
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		135 120	199 293
Övriga fordringar	17	6 296 598	6 644 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	570 161	537 243
Summa kortfristiga fordringar		7 001 879	7 380 575
Kassa och bank			
Kassa och bank		33 654	13 886
Summa kassa och bank		33 654	13 886
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 035 534	7 394 461
SUMMA TILLGÅNGAR		168 987 005	173 433 449

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 383 666	68 083 666
Fond för yttre underhåll		2 551 546	5 142 223
Summa bundet eget kapital		72 935 212	73 225 889
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 248 988	2 165 716
Årets resultat		-1 393 376	-7 005 381
Summa ansamlad förlust		-3 642 364	-4 839 665
SUMMA EGET KAPITAL		69 292 848	68 386 224
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	25 775 000	39 425 000
Övriga långfristiga skulder		3 000	0
Summa långfristiga skulder		25 778 000	39 425 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		70 922 061	62 622 061
Leverantörsskulder		358 381	782 531
Skatteskulder		627 816	601 556
Övriga kortfristiga skulder		205 015	93 114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 802 884	1 522 963
Summa kortfristiga skulder		73 916 157	65 622 225
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		168 987 005	173 433 449

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 079 627	-5 723 081
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 798 104	3 792 144
Erhållen ränta	25 779	5 633
Erlagd ränta	-2 263 856	-1 213 376
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 639 654	-3 138 680
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	293 561	-718 276
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-240 994	-4 005 302
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 692 221	-7 862 258
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	289 413	-2 804 014
Kassaflöde från investeringsverksamheten	289 413	-2 804 014
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 300 000	10 220 000
Amortering av lån	-5 350 000	-3 685 000
Depositioner	3 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 047 000	6 535 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-65 366	-4 131 272
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 848 415	9 979 687
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 783 049	5 848 415

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fjäderholmen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	9,82 - 20 %
Byggnad	1,59 - 10 %
Installationer	6,66 %
Markanläggningar	3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	8 248 795	7 409 457
Hysesintäkter bostäder	2 130 700	2 174 990
Hysesintäkter garage	4 400	0
Hysesintäkter garage, moms	89 338	87 044
Hysesintäkter p-plats	539 176	336 026
Hysesintäkter förråd	65 629	61 862
Intäkter kabel-TV	283 838	280 641
Bredband	32 911	34 503
Hyses- och avgiftsrabatt	-1 600	0
Vatten, moms	0	-10 339
Varmvatten	-56 007	275 803
Varmvatten, moms	279 626	10 339
El, moms	523 711	1 159 359
Elintäkter laddstolpe moms	58 699	0
Övriga intäkter	2 537	0
Nycklar/lås vidarefakturerering	6 110	0
Fakturerade kostnader	13 702	0
Påminnelseavgift	3 120	0
Dröjsmålsränta	1 008	0
Pantsättningsavgift	7 571	49 025
Överlåtelseavgift	18 382	0
Andrahandsuthyrning	59 685	22 937
Öres- och kronutjämnning	-1	1
Summa	12 311 331	11 891 648

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	235 230	0
Övriga intäkter	118 443	78 445
Summa	353 673	78 445

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	180 677	197 054
Fastighetsskötsel utöver avtal	55 718	68 605
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	438 428	329 799
Städning enligt avtal	189 478	180 792
Städning utöver avtal	9 050	8 800
Besiktningar	9 000	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	14 138	0
Brandskydd	2 021	0
Myndighetstillsyn	27 034	9 822
Gårdkostnader	544	8 377
Gemensamma utrymmen	4 038	450
Snöröjning/sandning	167 188	159 831
Serviceavtal	141 493	167 715
Fordon	0	270
Förbrukningsmaterial	23 444	3 685
Summa	1 262 251	1 135 201

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	10 223	0
Hyreslägenheter	159 306	510 423
Tvättstuga	140 595	73 708
Trapphus/port/entr	8 125	0
Dörrar och lås/porttele	35 606	70 839
VVS	28 325	395 065
Värmeanläggning/undercentral	0	7 394
Ventilation	10 431	0
Elinstallationer	30 254	6 398
Fönster	0	53 595
Mark/gård/utemiljö	4 938	100 000
Garage/parkering	0	434 456
Vattenskada	169 209	522 395
Skador/klotter/skadegörelse	0	37 838
Temp. rep und eller projekt	0	828 750
Summa	597 013	3 040 861

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	932 877	0
Hyseslägenheter	0	37 125
Lokaler	0	79 375
VVS	0	1 712 177
Elinstallationer	3 720	0
Mark/gård/utemiljö	0	2 500 000
Summa	936 597	4 328 677

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	748 737	1 065 317
Utbetalning elstöd	86 593	0
Uppvärmning	765 355	675 370
Vatten	556 613	388 724
Sophämtning/renhållning	462 724	377 420
Summa	2 620 022	2 506 830

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	251 716	233 834
Självrisk	0	156 113
Tomträttsavgäld	482 500	482 500
Kabel-TV	288 244	265 885
Bredband	171 595	154 658
Fastighetsskatt	320 978	306 658
Summa	1 515 033	1 599 648

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	356	331
Juridiska åtgärder	21 225	131 813
Inkassokostnader	725	6 364
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1 387
Revisionsarvoden extern revisor	26 375	25 250
Fritids och trivselkostnader	14 624	8 416
Föreningskostnader	17 782	7 750
Förvaltningsarvode enl avtal	245 146	238 324
Överlåtelsekostnad	25 732	0
Pantsättningskostnad	11 033	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	5 375
Korttidsinventarier	17 137	39 759
Administration	85 739	126 684
Konsultkostnader	33 389	371 441
Bostadsrätterna Sverige	0	10 350
Summa	499 262	973 244

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	258 943	232 000
Löner till kollektivanst	7 000	0
Revisionsarvode arvoderad	10 225	9 500
Arbetsgivaravgifter	80 927	75 069
Summa	357 095	316 569

Anställda under året

Föreningen har haft 1 anställd.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	2 498 694	1 287 852
Kostnadsränta skatter och avgifter	88	79
Övriga räntekostnader	0	2
Summa	2 498 782	1 287 933

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	183 821 533	183 821 472
Årets inköp	0	60
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	183 821 533	183 821 533
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-26 395 398	-22 637 656
Årets avskrivning	-3 756 192	-3 757 742
Utgående ackumulerad avskrivning	-30 151 590	-26 395 398
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	153 669 943	157 426 135
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	128 000 000	128 000 000
Taxeringsvärde mark	45 800 000	45 800 000
Summa	173 800 000	173 800 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	5 577 202	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 577 202	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående restvärde enligt plan	5 577 202	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	704 740	575 836
Inköp	2 520 000	128 904
Utgående anskaffningsvärde	3 224 740	704 740
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-562 400	-527 937
Avskrivningar	-41 912	-34 463
Utgående avskrivning	-604 312	-562 400
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 620 428	142 340

NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	8 464 514	5 789 403
Anskaffningar under året	550 587	2 675 111
Färdigställt under året	-8 937 202	0
Vid årets slut	77 899	8 464 514

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	6 000	6 000
Summa	6 000	6 000

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	465 852	376 050
Momsavräkning	49 208	421 255
Klientmedel	0	4 779 801
Övriga kortfristiga fordringar	32 143	12 205
Transaktionskonto	4 681 221	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	6 296 598	6 644 038

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	153 488	132 998
Förutbet försäkr premier	154 982	141 014
Förutbet kabel-TV	74 707	72 013
Upplupna intäkter	186 984	191 218
Summa	570 161	537 243

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-07-17	1,05 %	22 235 000	22 415 000
Nordea	2024-04-17	1,35 %	17 190 000	17 370 000
Nordea	2024-03-01	4,43 %	8 591 427	9 201 427
Nordea	2024-03-01	4,43 %	11 445 634	12 185 634
Nordea	2025-10-15	4,62 %	26 075 000	26 375 000
Nordea	2024-11-15	4,55 %	11 160 000	11 400 000
Nordea	2024-11-15	4,55 %	0	3 100 000
Summa			96 697 061	102 047 061
Varav kortfristig del			70 922 061	62 622 061

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 90 397 061 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	55 054	41 897
Uppl kostn el	106 126	164 603
Uppl kostnad Värme	98 882	87 995
Uppl kostn räntor	479 349	244 423
Uppl kostn vatten	51 418	54 668
Förutbet hyror/avgifter	1 012 055	929 377
Summa	1 802 884	1 522 963

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	111 512 000	111 512 000

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Utredningar avseende dränering, värmesystem, fasader och socklar pågår.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Huddinge

Emin Beso
Styrelseledamot

Lena Cecilia Lund
Styrelseledamot

Mari Terhikki Helena Lundström
Styrelseledamot

Philippa Lehert
Styrelseledamot

Samuel Mikkonen Wingårdh
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Claes Mikael Jennel
Extern revisor

Mikica Kocic
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2024 19:38

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 23.04.2024 10:02

DOCUMENT ID:

BJWaNoJHWO

ENVELOPE ID:

SJenEjyrZC-BJWaNoJHWO

DOCUMENT NAME:

Brf Fjäderholmen, 769603-5539 - Årsredovisning 2023.pdf
23 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMIN BESO emin@brffjaderholmen.se	Signed Authenticated	23.04.2024 10:19 23.04.2024 10:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/10/01) IP: 94.191.152.112
2. MARI TERHIKKI HELENA LUNDSTRÖM mari@brffjaderholmen.se	Signed Authenticated	23.04.2024 10:25 23.04.2024 10:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/01/26) IP: 83.250.48.81
3. Lena Cecilia Lund lena@brffjaderholmen.se	Signed Authenticated	23.04.2024 15:37 23.04.2024 11:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/08/27) IP: 62.63.243.203
4. SAMUEL MIKKONEN WINGÅRDH samuel@brffjaderholmen.se	Signed Authenticated	23.04.2024 17:09 23.04.2024 16:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/26) IP: 95.193.149.191
5. PHILIPPA LEHERT philippa@brffjaderholmen.se	Signed Authenticated	24.04.2024 08:38 24.04.2024 08:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/05/12) IP: 195.67.57.242
6. Claes Mikael Jennel mikael.jennel@bakertillystockholm.se	Signed Authenticated	24.04.2024 11:25 24.04.2024 10:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/21) IP: 4.223.175.162
7. MIKICA KOCIC mikica@3mbk.se	Signed Authenticated	24.04.2024 19:38 24.04.2024 19:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/10/21) IP: 62.63.243.157

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fjäderholmen

Org.nr 769603-5539

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fjäderholmen för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *internrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-16 med omodifierade uttalanden i rapport om årsredovisningen.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

Internrevisorns ansvar

Jag har utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fjärderholmen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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, datum enligt digitala signaturer

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Stockholm KB

Mikica Kocic
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2024 19:40

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 23.04.2024 10:02

DOCUMENT ID:

BypVikrbC

ENVELOPE ID:

Skn4iJrW0-BypVikrbC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 Brf Fjäderholmen.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Claes Mikael Jennel mikael.jennel@bakertillystockholm.se	Signed Authenticated	24.04.2024 11:24 24.04.2024 11:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/21) IP: 4.223.175.162
2. MIKICA KOCIC mikica@3mbk.se	Signed Authenticated	24.04.2024 19:40 24.04.2024 19:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/10/21) IP: 62.63.243.157

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed