



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fjäderholmen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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 följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1969 och består av 11 flerbostadshus.

Värdeåret är 1985.

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

Styrelsens sammansättning

Samuel Mikkonen Wingårdh	Ordförande
Emin Beso	Styrelseledamot
Lena Lund	Styrelseledamot
Mari Lundström	Styrelseledamot
Thomas Petersjö	Styrelseledamot

Valberedning

Philippa Lehert

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Mikael Jennel Auktoriserad revisor Bakertilly Stockholm
Mikica Kocic Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 25 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2000-2001** ● Omläggning av tak
- 2009** ● Ombyggnation av sophus
- 2010** ● Installation av fastighetsnät
- 2011** ● Tilläggsisolering av vindar
- 2012** ● Byte av fönster och fönsterdörrar
PCB sanering
- 2014** ● Byte av radiatorventiler
Byte av samtliga stuprör
Byte av vindsstegar
- 2014-2019** ● Radonmätningar och installation av radonsugar
- 2016** ● Byte av belysningsarmaturer utomhus
- 2017** ● Byte av takfläktar
Installation av bergvärme
Byte av fjärrvärmeundercentral
- 2018-2019** ● Montering av nya brandvarnare i alla lägenheter
- 2018-2020** ● Renovering av tvättstugor och källarutrymmen
Byte av belysningsarmaturer i trapphus
Byte av värme och vattenkulvert
Byte av entréportar
Stambyte med våtrumsrenovering

- 2018-2020** ● OVK besiktning, injustering och rengöring av ventilation
- 2021** ● Byggnation av lägenhetsförråd i skyddsrummen
- 2021-2022** ● Komplettering av belysning i området
- 2022** ● Installation av sopmoler
Byte av huvudvattenledning
Installation av laddstolpar och renovering av parkeringsplatser
- 2023** ● Byggnation av lägenhetsförråd i tidigare mangelrum
- 2024** ● Byggnation av fastighetsförråd och cykelställ i gamla soprum
- 2024-2025** ● OVK besiktning, injustering och rengöring av ventilation
- 2025** ● Stamspolning
Installation av solceller

Planerade underhåll

- 2026-2030** ● Byte och/eller relining av dagvatten och avlopp
Utredning och byte av värmesystem
Dränering av husgrund hus 1-11

Avtal med leverantörer

Bredband	Bredband2
Driftövervakning och service undercentral	Indoor
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elavtal	Vattenfall
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Fastighetsjour	Jourmontör
Fastighetsskötsel, felanmälan och snöröjning	ML Mark och fastighet
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Förebyggande skadedjursavtal råttor	Nomor
Kabel-tv	Tele2
Parkeringsövervakning	Aimo Park
Sophantering	SRV Återvinning
Städning av allmänna utrymmen	Städhuset
Tomträtt	Exploateringskontoret i Stockholm

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 hösten 2025 som sträcker sig till 2035. Avgiften har höjts med 4% den 1:a januari 2026 och långtidsbudgeten påvisar ett behov om att höja avgifterna 2% årligen. Föreningen har per den 1/1 2026 en tidigare hyresrätt ute till försäljning.

Förändringar i avtal

Styrelsen har under året genomfört en upphandling av bredband och bytt leverantör från Bahnhof till Bredband2 och vi har sänkt kostnaderna med ca 70 000 kr per år.

Övriga uppgifter

Under året har stamspolning i samtliga lägenheter utförts och solcellsinstallation på hus 2, 4, 8 och 10 slutförts. Utredningsarbete vad gäller dränering av husen samt tillkommande arbeten och utbyte av värmesystemet har utretts och pågår även under början av 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 239 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 237 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	14 521 747	13 754 266	12 311 331	11 891 648
Resultat efter fin. poster	260 465	-1 150 374	-1 393 376	-7 005 381
Soliditet (%)	43	42	41	39
Yttre fond	3 911 814	3 476 000	2 551 546	5 142 223
Taxeringsvärde	156 600 000	173 800 000	173 800 000	173 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	968	908	820	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,2	75,2	71,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 794	8 348	8 733	9 216
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 824	7 034	7 358	7 765
Sparande / kvm totalyta, kr	361	232	254	85
Elkostnad / kvm totalyta, kr	70	64	57	81
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	74	71	58	51
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	65	53	42	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	209	188	158	162
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,26	3,67	2,51	-
Räntekänslighet (%)	8,03	8,90	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 963 493 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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	21 280 091	-	-	21 280 091
Upplåtelseavgifter	50 733 575	-	-	50 733 575
Fond, yttre underhåll	3 476 000	-39 186	475 000	3 911 814
Balanserat resultat	-4 566 818	-1 111 188	-475 000	-6 153 006
Årets resultat	-1 150 374	1 150 374	260 465	260 465
Eget kapital	69 772 474	0	260 465	70 032 939

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 678 006
Årets resultat	260 465
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-475 000
Totalt	-5 892 541

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	248 683
Balanseras i ny räkning	-5 643 858

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 521 747	13 754 266
Övriga rörelseintäkter	3	146 395	66 069
Summa rörelseintäkter		14 668 142	13 820 335
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 276 270	-6 394 693
Övriga externa kostnader	9	-533 781	-568 364
Personalkostnader	10	-395 897	-402 042
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 238 051	-4 161 262
Summa rörelsekostnader		-11 443 999	-11 526 360
RÖRELSERESULTAT		3 224 143	2 293 975
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 686	23 911
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 971 363	-3 468 260
Summa finansiella poster		-2 963 678	-3 444 349
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		260 465	-1 150 374
ÅRETS RESULTAT		260 465	-1 150 374

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	148 754 468	150 238 066
Markanläggningar	13	5 331 411	5 523 843
Maskiner och inventarier	14	2 492 653	2 758 530
Pågående projekt	15	214 001	625 577
Summa materiella anläggningstillgångar		156 792 533	159 146 016
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		156 798 533	159 152 016
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		188 187	176 544
Övriga fordringar	17	5 217 062	5 975 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	667 281	636 408
Summa kortfristiga fordringar		6 072 530	6 788 917
Kassa och bank			
Kassa och bank		137 894	139 767
Summa kassa och bank		137 894	139 767
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 210 423	6 928 684
SUMMA TILLGÅNGAR		163 008 956	166 080 700

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 013 666	72 013 666
Fond för yttre underhåll		3 911 814	3 476 000
Summa bundet eget kapital		75 925 480	75 489 666
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 153 006	-4 566 818
Årets resultat		260 465	-1 150 374
Summa ansamlad förlust		-5 892 541	-5 717 192
SUMMA EGET KAPITAL		70 032 939	69 772 474
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	60 020 000	18 531 427
Summa långfristiga skulder		60 020 000	18 531 427
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	29 657 061	73 905 634
Leverantörsskulder		548 665	1 049 848
Skatteskulder		677 508	650 238
Övriga kortfristiga skulder		194 793	160 983
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 877 990	2 010 096
Summa kortfristiga skulder		32 956 017	77 776 799
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 008 956	166 080 700

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 224 143	2 293 975
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 238 051	4 161 262
Erhållen ränta	7 686	23 911
Erlagd ränta	-3 171 094	-3 338 041
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 298 785	3 141 107
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	22 421	-95 367
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-372 478	746 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 948 728	3 792 590
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 884 568	-1 361 806
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 884 568	-1 361 806
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	1 630 000
Amortering av lån	-2 760 000	-4 260 000
Depositioner	0	-3 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 760 000	-2 633 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-695 840	-202 216
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 580 833	5 783 049
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 884 994	5 580 833

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fjäderholmen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 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:

Fasader	1,67 %
Byggnad	4,18 - 10,00 %
Yttertak	3,13 %
Stamledningar Värme	2,00 - 3,42 %
Dörrar & portar	1,59 %
El	5,02 %
Stomme och grund	1,88 %
Stamledningar VA	2,00 %
Markanläggningar	3,33 - 5,00 %
Maskiner	20,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %
Installationer	6,66 %

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 1 724 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	2025	2024
Årsavgifter bostäder	9 913 440	9 416 468
Hysesintäkter bostäder	2 291 978	2 222 229
Hysesintäkter garage, moms	152 356	129 401
Hysesintäkter p-plats	635 190	573 430
Hysesintäkter förråd	82 968	81 097
Intäkter kabel-TV	290 232	299 267
Bredband	34 380	34 102
Varmvatten, moms	309 916	280 284
El, moms	594 516	524 173
Elintäkter laddstolpe moms	132 802	101 873
Intäkter solel, moms	-22	0
Övriga intäkter	0	-2 537
Nycklar/lås vidarefakturering	3 965	10 222
Påminnelseavgift	4 440	1 680
Dröjsmålsränta	0	343
Pantsättningsavgift	12 304	15 120
Överlåtelseavgift	8 232	18 054
Administrativ avgift	9 016	3 185
Andrahandsuthyrning	46 042	45 893
Öres- och kronutjämning	-9	-17
Summa	14 521 747	13 754 266

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	146 395	17 769
Försäkringsersättning	0	48 300
Summa	146 395	66 069

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	190 480	169 848
Fastighetsskötsel utöver avtal	12 743	241 595
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	315 314	310 475
Städning enligt avtal	202 920	198 201
Besiktningar	19 894	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	4 950	381 169
Brandskydd	6 060	2 157
Myndighetstillsyn	10 862	10 862
Gårdkostnader	12 612	11 753
Gemensamma utrymmen	0	40 530
Sophantering	26 063	34 875
Garage/parkering	300	563
Snöröjning/sandning	109 370	135 078
Serviceavtal	196 517	180 130
Förbrukningsmaterial	7 517	10 330
Summa	1 115 602	1 727 566

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	44 622	35 315
Trapphus/port/entr	0	18 755
Sophantering/återvinning	10 044	0
Dörrar och lås/porttele	10 039	28 126
VVS	525	20 744
Elinstallationer	6 182	15 730
Fönster	5 000	20 184
Vattenskada	37 648	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 050	0
Summa	115 109	138 854

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Gemensamma utrymmen	0	39 186
VVS	185 625	0
Mark/gård/utemiljö	63 058	0
Summa	248 683	39 186

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	919 892	842 592
Uppvärmning	974 490	938 900
Vatten	847 754	693 352
Sophämtning/renhållning	469 126	475 916
Grovsopor	0	13 750
Summa	3 211 262	2 964 509

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	306 707	279 952
Tomträttsavgäld	482 500	482 500
Kabel-TV	303 396	298 828
Bredband	144 763	134 038
Fastighetsskatt	348 248	329 260
Summa	1 585 614	1 524 578

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	366	409
Juridiska åtgärder	116 199	72 502
Inkassokostnader	13 018	4 049
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	335	0
Revisionsarvoden extern revisor	46 375	45 500
Revisionsarvoden internrevisor	11 400	0
Styrelseomkostnader	0	205
Fritids och trivselkostnader	11 342	15 979
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	177 928	255 583
Överlåtelsekostnad	8 232	18 054
Pantsättningskostnad	10 584	12 900
Korttidsinventarier	49 325	3 492
Administration	47 042	18 393
Konsultkostnader	30 797	110 460
Bostadsrätterna Sverige	10 350	10 350
Summa	533 781	568 364

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	287 806	285 099
Löner till kollektivanst	19 375	16 625
Boka om till 6421	0	11 400
Övriga arvoden	4 794	0
Arbetsgivaravgifter	83 922	88 918
Summa	395 897	402 042

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 971 332	3 467 697
Dröjsmålsränta	2	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	29	563
Summa	2 971 363	3 468 260

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	184 146 642	183 821 533
Årets inköp	2 296 144	325 109
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	186 442 785	184 146 642
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-33 908 576	-30 151 590
Årets avskrivning	-3 779 742	-3 756 986
Utgående ackumulerad avskrivning	-37 688 318	-33 908 576
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	148 754 468	150 238 066
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	124 000 000	128 000 000
Taxeringsvärde mark	32 600 000	45 800 000
Summa	156 600 000	173 800 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 711 244	5 577 202
Årets inköp	0	134 042
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 711 244	5 711 244
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-187 401	0
Årets avskrivning	-192 432	-187 401
Utgående ackumulerad avskrivning	-379 833	-187 401
Utgående restvärde enligt plan	5 331 411	5 523 843

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 579 717	3 224 740
Årets inköp	0	354 977
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 579 717	3 579 717
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-821 187	-604 312
Årets avskrivning	-265 877	-216 875
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 087 064	-821 187
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 492 653	2 758 530

NOT 15, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	625 577	77 899
Årets investeringar	1 884 568	623 352
Omfört till Byggnad	-2 296 144	-75 674
Summa pågående arbeten	214 001	625 577

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	6 000	6 000
Summa	6 000	6 000

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	416 661	409 440
Momsavräkning	0	81 476
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	53 301	43 983
Transaktionskonto	3 688 709	4 370 766
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	5 217 062	5 975 965

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	43 926	27 548
Förutbet försäkr premier	184 454	174 952
Förutbet kabel-TV	76 772	75 849
Förutbet tomträttsavgäld	120 625	120 625
Förutbet bredband	19 301	14 534
Upplupna intäkter	222 203	222 900
Summa	667 281	636 408

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2027-07-21	2,52 %	20 375 000	21 055 000
Nordea	2028-04-19	2,86 %	15 330 000	16 010 000
Nordea	2026-03-03	2,31 %	10 465 634	10 705 634
Nordea	2027-10-20	2,53 %	24 975 000	25 775 000
Nordea	2026-11-18	2,63 %	10 680 000	10 920 000
Nordea	2026-02-18	3,88 %	7 851 427	7 971 427
Summa			89 677 061	92 437 061
Varav kortfristig del			29 657 061	73 905 634

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 83 377 061 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	6 302	9 869
Uppl kostnad Fastskött entrepr	16 733	0
Uppl kostnad Städning entrepr	16 910	16 910
Uppl kostn el	106 055	114 075
Uppl kostnad Värme	98 294	98 603
Uppl kostn räntor	409 837	609 568
Uppl kostn vatten	73 379	64 147
Uppl kostn bredband	1 634	0
Förutbet hyror/avgifter	1 148 846	1 096 924
Summa	1 877 990	2 010 096

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	111 512 000	111 512 000

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Framtagande av upphandlingsunderlag inför dränering och tillkommande arbeten pågår. Trolig entreprenadstart under våren 2026 då 1 provhus (Lammholmsbacken 222-226) kommer att utföras.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Huddinge

Emin Beso
Styrelseledamot

Lena Lund
Styrelseledamot

Mari Lundström
Styrelseledamot

Samuel Mikkonen Wingårdh
Ordförande

Thomas Petersjö
Styrelseledamot

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

Bakertilly Stockholm
Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Mikica Kocic
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 07:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.04.2026 14:26

DOCUMENT ID:

ryzywikaZg

ENVELOPE ID:

By-yPoJpWx-ryzywikaZg

DOCUMENT NAME:

Brf Fjäderholmen, 769603-5539 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

22 pages

SHA-512:

ec791f9ca9fee104efac6e85e7a2458c364ec0fec8ee8bc1
f3ebb70123917a52554af32db232e9c33db187d9455ddd
59be443a8751109faff6daa12935edfdff

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SAMUEL MIKKONEN WIN GÅRDH samuel@brffjaderholmen.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 15:20 17.04.2026 15:20	eID Low	Swedish BankID IP: 82.209.181.28
2. MARI TERHIKKI HELENA LUNDSTRÖM mari@brffjaderholmen.se	 Signed Authenticated	18.04.2026 09:32 18.04.2026 09:28	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.59.176
3. Lena Cecilia Lund lena@brffjaderholmen.se	 Signed Authenticated	18.04.2026 16:44 18.04.2026 11:21	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.63.157
4. EMIN BESO emin@brffjaderholmen.se	 Signed Authenticated	19.04.2026 20:32 19.04.2026 20:24	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.63.32
5. BERNT THOMAS PETERS JÖ thomas@brffjaderholmen.se	 Signed Authenticated	19.04.2026 21:30 19.04.2026 21:29	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.63.73
6. Claes Mikael Jennel mikael.jennel@bakertillyst ockholm.se	 Signed Authenticated	19.04.2026 22:16 19.04.2026 22:12	eID Low	Swedish BankID IP: 88.20.169.34
7. MIKICA KOCIC mikica@3mbk.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 07:59 20.04.2026 07:59	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.63.16

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

📎 Attachments

No attachments 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

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

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 2025.

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 2025 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 revisions sed 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 revisors sed 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.

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 Fjäderholmen för räkenskapsåret 2025 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 den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Stockholm KB

Mikica Kocic
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 07:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.04.2026 14:26

DOCUMENT ID:

By-kPsy6bl

ENVELOPE ID:

ryebJDjPwX-By-kPsy6bl

DOCUMENT NAME:

RB 2025 BRF Fjäderholmen.pdf

4 pages

SHA-512:

ab85ac591dd5e1eecbb52133c6b556df62e8e48f5aebc4
752747c61794cb4711a3d75c3d1f69194f4b66065c3a31
6823800c201b634715c4e1b2af6fb60ad482

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Claes Mikael Jennel mikael.jennel@bakertillyst ockholm.se	Signed Authenticated	19.04.2026 22:15 19.04.2026 22:14	eID Low	Swedish BankID IP: 88.20.169.34
2. MIKICA KOCIC mikica@3mbk.se	Signed Authenticated	20.04.2026 07:58 20.04.2026 07:57	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.63.16

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

Attachments

No attachments 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

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