



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fjädermoln

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-06-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-02-03 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-01 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
Biskopsgården 96:9	2020	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020-2021 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 140 bostadsrätter om totalt 9 697 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 521 kvm.

Styrelsens sammansättning

Dalibor Djordjic	Ordförande
Adam Ben Sassi	Styrelseledamot
Jan Paul Reinikainen	Styrelseledamot
Mattias Bilger	Styrelseledamot
Oguzhan Yilmaz	Styrelseledamot
Annelie Dahland	Suppleant
Martin Jörgen Arnlid Porizka	Suppleant

Valberedning

Jonas Henemalm

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna, suppleanterna.

Revisorer

Carina Westlund Myren	Revisor	Borevision
Fiola Rexhepi	Revisor	Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2075 .
Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Avtal med leverantörer

Dörrautomatik	Direct larm
Garageportar	Hörmann
Hiss-service	Schindler
Rör	EA Källa
Städning trappuppgångar	Kinga
Systematiskt brandskyddsarbete	Presto
Teknisk förvaltare	Esplanad

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Biskopsgården GA19, med en andel på 50.46%.

Samfälligheten förvaltar väg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har ej höjt avgiften för 2025. Lån 32270875 har förhandlats till 2,51% låst i två år.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 208 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 207 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 549 154	8 968 018	8 178 554	7 683 327
Resultat efter fin. poster	-2 884 653	-2 717 953	-2 188 485	-1 110 922
Soliditet (%)	70	70	70	70
Yttre fond	5 066 199	2 023 479	1 448 321	838 253
Taxeringsvärde	190 619 000	203 356 000	203 356 000	203 356 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	806	848	765	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,3	91,7	90,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 180	13 318	13 456	13 595
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 147	12 275	12 402	13 595
Sparande / kvm totalyta, kr	108	125	177	300
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	24	24	32
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	69	84	64	62
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	52	42	16
Energikostnad / kvm totalyta, kr	143	160	130	110
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,63	2,97	2,24	-
Räntekänslighet (%)	16,34	15,70	17,59	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Anledningen till att vi gör ett minusresultat beror på höga avskrivningar, samt höga räntekostnader och att vi sänkte boendeavgiften april månad med 50%. Inga planer finns på att sänka någon avgift innevarande/kommande år.

Budgeten för 2026 års avgifter är baserad på det faktiska utfallet för avgifterna 2025. Eftersom det inte kommer vara några avgiftshöjningar så hamnar avgifterna för 2026 på 2025 års nivå.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	276 480 000	-	-	276 480 000
Upplåtelseavgifter	35 780 000	-	-	35 780 000
Fond, yttre underhåll	2 023 479	-19 280	3 062 000	5 066 199
Balanserat resultat	-5 073 258	-2 698 673	-3 062 000	-10 833 931
Årets resultat	-2 717 953	2 717 953	-2 884 653	-2 884 653
Eget kapital	306 492 268	0	-2 884 653	303 607 616

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 771 931
Årets resultat	-2 884 653
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-3 062 000
Totalt	-13 718 583

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-13 718 583

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	8 549 155	8 968 018
Övriga rörelseintäkter	3	14 444	1 600
Summa rörelseintäkter		8 563 598	8 969 618
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 084 610	-3 114 223
Övriga externa kostnader	9	-820 027	-691 616
Personalkostnader	10	-166 387	-67 919
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 016 808	-4 016 808
Summa rörelsekostnader		-8 087 832	-7 890 566
RÖRELSERESULTAT		475 766	1 079 052
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 255	59 096
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 384 674	-3 856 100
Summa finansiella poster		-3 360 419	-3 797 004
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 884 653	-2 717 953
ÅRETS RESULTAT		-2 884 653	-2 717 953

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	427 924 898	431 941 706
Summa materiella anläggningstillgångar		427 924 898	431 941 706
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		427 924 898	431 941 706
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 752	47 152
Övriga fordringar	13	4 435 784	4 713 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	269 664	228 275
Summa kortfristiga fordringar		4 722 200	4 988 582
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 722 200	4 988 582
SUMMA TILLGÅNGAR		432 647 098	436 930 288

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		312 260 000	312 260 000
Fond för yttre underhåll		5 066 199	2 023 479
Summa bundet eget kapital		317 326 199	314 283 479
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 833 931	-5 073 258
Årets resultat		-2 884 653	-2 717 953
Summa fritt eget kapital		-13 718 583	-7 791 211
SUMMA EGET KAPITAL		303 607 616	306 492 268
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	84 310 338	85 202 358
Summa långfristiga skulder		84 310 338	85 202 358
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	43 493 308	43 939 544
Leverantörsskulder		192 756	274 782
Skatteskulder		51 750	47 120
Övriga kortfristiga skulder		3 571	4 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	987 759	969 554
Summa kortfristiga skulder		44 729 144	45 235 662
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		432 647 098	436 930 288

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	475 766	1 079 052
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 016 808	4 016 808
	4 492 574	5 095 860
Erhållen ränta	24 255	59 096
Erlagd ränta	-3 384 674	-3 856 100
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 132 155	1 298 855
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	11 006	-261 165
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-60 281	224 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 082 880	1 262 571
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 338 256	-1 338 256
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 338 256	-1 338 256
ÅRETS KASSAFLÖDE	-255 376	-75 685
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 632 284	4 707 969
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 376 908	4 632 284

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fjädermoln är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, 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:

Byggnad	1,00 %
---------	--------

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	7 819 389	8 222 174
Hysesintäkter garage	495 900	494 510
Hysesintäkter p-plats	117 900	118 300
Elintäkter laddstolpe moms	5 622	26 582
Intäkter solel, moms	739	360
Gemensamhetslokal	37 344	39 000
Nycklar/lås vidarefakturerings	6 553	8 273
Påminnelseavgift	1 080	1 560
Dröjsmålsränta	0	55
Pantsättningsavgift	11 172	9 741
Överlåtelseavgift	19 036	14 330
Administrativ avgift	980	196
Andrahandsuthyrning	33 439	32 936
Öres- och kronutjämning	1	1
Summa	8 549 155	8 968 018

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	2 539	1 600
Försäkringsersättning	11 905	0
Summa	14 444	1 600

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	13 098	45 251
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	6 226
Larm och bevakning	26 860	8 470
Städning enligt avtal	7 416	0
Städning utöver avtal	1 294	0
Besiktningar	3 499	3 499
Hissbesiktning	16 973	14 344
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2 241	94 625
Brandskydd	81 742	27 868
Gemensamma utrymmen	0	10 661
Sophantering	38 838	12 948
Garage/parkering	2 299	1 144
Snöröjning/sandning	38 888	78 852
Serviceavtal	163 287	131 020
Förbrukningsmaterial	314	15 553
Summa	396 749	450 460

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	4 121	33 141
Sophantering/återvinning	15 339	0
Dörrar och lås/porttele	10 989	65 785
VVS	64 325	4 784
Ventilation	45 160	11 375
Elinstallationer	11 204	5 788
Hissar	22 863	17 807
Fönster	14 493	0
Balkonger/altaner	1 144	0
Garage/parkering	34 950	3 864
Vattenskada	0	32 133
Skador/klotter/skadegörelse	4 165	5 726
Summa	228 754	180 402

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	15 977
Garage/parkering	0	3 304
Summa	0	19 280

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	218 556	255 773
Uppvärmning	723 313	879 924
Vatten	566 955	549 335
Sophämtning/renhållning	403 966	399 461
Grovsopor	6 650	0
Summa	1 919 440	2 084 493

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	150 380	97 024
Skadedjursförsäkring	10 254	0
Markhyra/vägavgift/avgälder	1 000	0
Kabel-TV	146 493	53 278
Bredband	203 351	205 726
Fastighetsskatt	28 190	23 560
Summa	539 668	379 588

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	5 164	6 560
Tele- och datakommunikation	20 050	22 105
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	3 189	9 436
Revisionsarvoden extern revisor	22 500	21 875
Styrelseomkostnader	800	929
Föreningskostnader	16 744	25 720
Förvaltningsarvode enl avtal	601 038	539 937
Överlåtelsekostnad	22 638	20 634
Pantsättningskostnad	16 758	12 325
Övriga förvaltningsarvoden	29 876	0
Administration	33 661	5 047
Konsultkostnader	30 000	27 048
Bostadsrätterna Sverige	8 860	0
Summa	820 027	691 616

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	114 600	40 591
Löner till kollektivanst	12 000	11 100
Arbetsgivaravgifter	39 787	16 228
Summa	166 387	67 919

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	3 383 968	3 856 024
Dröjsmålsränta	706	74
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	2
Summa	3 384 674	3 856 100

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

Ackumulerat anskaffningsvärde

Ingående

445 665 798

445 665 798

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde

445 665 798

445 665 798

Ackumulerad avskrivning

Ingående

-13 724 092

-9 707 284

Årets avskrivning

-4 016 808

-4 016 808

Utgående ackumulerad avskrivning

-17 740 900

-13 724 092

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

427 924 898

431 941 706

I utgående restvärde ingår mark med

43 985 158

43 985 158

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad

168 819 000

174 356 000

Taxeringsvärde mark

21 800 000

29 000 000

Summa

190 619 000

203 356 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto

56 698

80 694

Fordringar samfällighet/kreditfakturor

2 001

0

Övriga kortfristiga fordringar

177

177

Transaktionskonto

1 352 932

1 574 284

Borgo räntekonto

3 023 976

3 058 000

Summa

4 435 784

4 713 155

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda kostnader

127 498

86 500

Förutbet försäkr premier

50 937

48 508

Förutbet kabel-TV

37 124

36 560

Förutbet bredband

51 227

50 651

Upplupna intäkter

2 878

6 056

Summa

269 664

228 275

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2029-04-16	3,30 %	42 601 222	43 047 306
SBAB	2027-07-13	2,51 %	42 601 288	43 047 376
SBAB	2026-07-17	0,90 %	42 601 136	43 047 220
Summa			127 803 646	129 141 902
Varav kortfristig del			43 493 308	43 939 544

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 121 112 366 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	31 080	2 458
Uppl kostn el	22 309	23 999
Uppl kostnad Värme	85 771	94 388
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	25 000
Uppl kostn vatten	49 862	63 193
Uppl kostnad Sophämtning	42 125	27 613
Förutbet hyror/avgifter	731 612	732 903
Summa	987 759	969 554

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	133 825 798	133 825 798

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

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

Adam Ben Sassi
Styrelseledamot

Dalibor Djordjic
Ordförande

Mattias Bilger
Styrelseledamot

Oguzhan Yilmaz
Styrelseledamot

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

Borevision
Fiola Rexhepi
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 10:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2026 15:21

DOCUMENT ID:

H1beFea_0Zg

ENVELOPE ID:

rkllYg6uRbg-H1beFea_0Zg

DOCUMENT NAME:

Brf Fjädermoln, 769636-4103 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

15f11621236cf4f4391a8fc50bd96b31f34c8c1d35e8143
5ec47707bf6458e59ce9b5ae3b9abd1b00725edf1749f3
de62f1c0d7c92327cbcb85c860244f23b04

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. MATTIAS ÅKE BILGER mattias.bilger@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 15:23 06.05.2026 15:22	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.162.152
2. DALIBOR DJORDJIC dalibor.djordjic74@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 15:04 06.05.2026 19:36	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.163.33
3. ADAM BEN SASSI adam_6_96@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 15:07 07.05.2026 15:06	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.107.137
4. Oguzhan Yilmaz yilmazoguzhan7@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 15:52 07.05.2026 15:49	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.60.81
5. FIOLA REXHEPI fiola.rexhepi@borevision.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 10:51 07.05.2026 17:25	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

* 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

⚙️ 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 Fjädermoln, org.nr. 769636-4103

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fjädermoln för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt min 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 och god revisionssed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fjädermoln för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 10:50

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2026 15:21

DOCUMENT ID:

BJxtx6uAZe

ENVELOPE ID:

HylYeTuCbg-BJxtx6uAZe

DOCUMENT NAME:

Fjädermoln Revisionsberättelse 20251231.pdf

2 pages

SHA-512:

00fcbad04433681c5d7cae50fbc3bb43e1dec710400a10
7667f8187275a3efab632ff1ed9c64f9482beb61551b11b
6f305ba35f3a6471148d6e81bcdefb4aaca

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FIOLA REXHEPI	Signed	11.05.2026 10:50	eID	Swedish BankID
fiola.rexhepi@borevision.s	Authenticated	11.05.2026 10:47	Low	IP: 158.174.125.18
e				

* 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