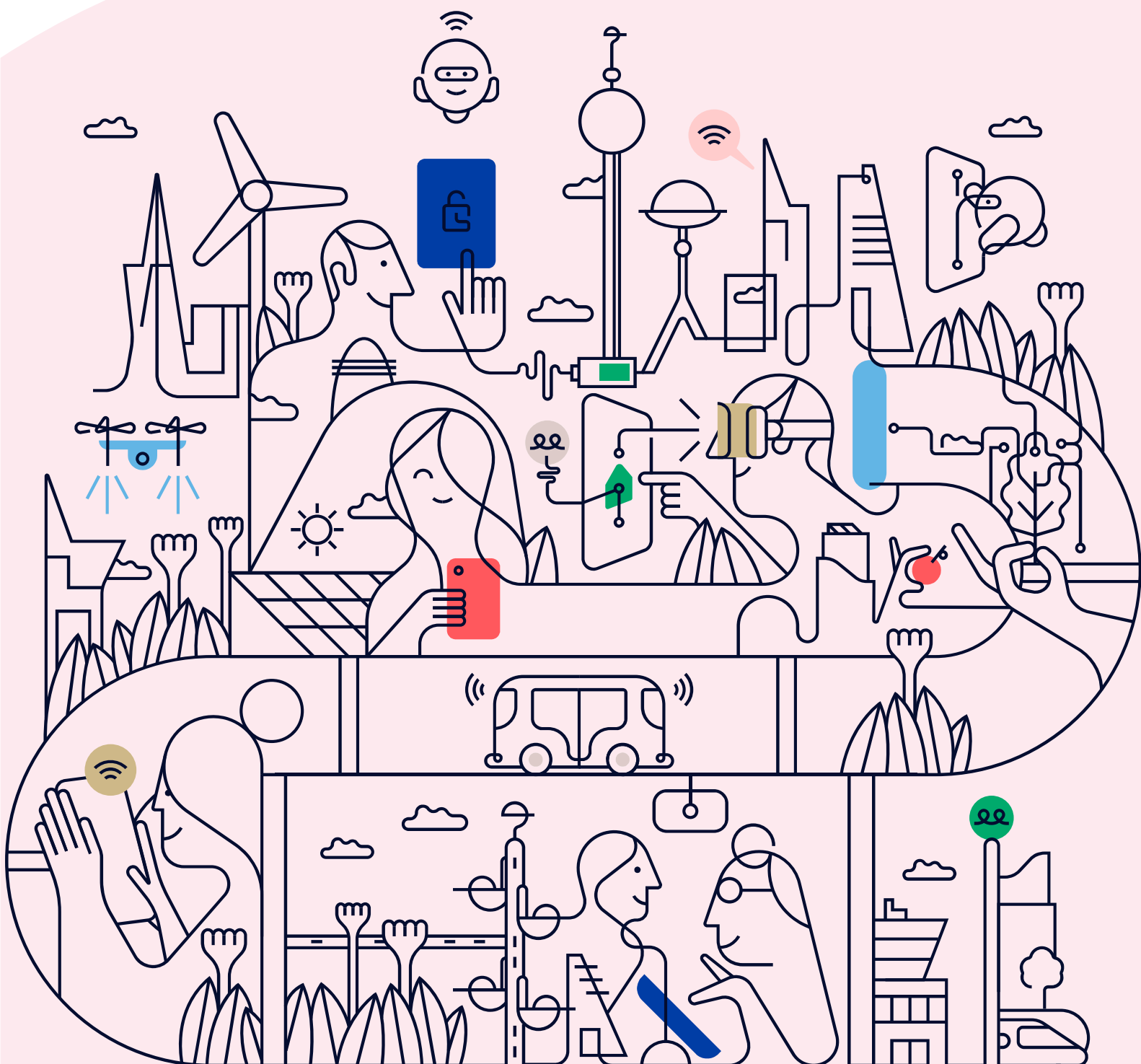




Välkommen till årsredovisningen för Brf Fjäderholmen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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.

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 13 142 kvm.

Styrelsens sammansättning

Samuel Mikkonen Wingårdh	Ordförande
Emin Beso	Styrelseledamot
Lena Cecilia Lund	Styrelseledamot
Mari Terhikki Helena Lundström	Styrelseledamot
Thomas Petersjö	Suppleant

Valberedning

Birgitta Beckman
Thomas Petersjö

Firmateckning

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

Revisorer

Mikael Jennel Auktoriserad revisor BakerTilly

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-23. Installation av solceller.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-04. Installation av solceller.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 23 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2024-2025** ● OVK besiktning, injustering och rengöring av ventilation
- 2024** ● Byggnation av fastighetsförråd och cykelställ i gamla soprum
- 2023** ● Byggnation av lägenhetsförråd i tidigare mangelrum
- 2022** ● Installation av sopmoler
Byte av huvudvattenledning
Installation av laddstolpar och renovering av parkeringsplatser
- 2021-2022** ● Komplettering av belysning i området
- 2021** ● Byggnation av 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 med 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** ● PCB sanering
● Byte av fönster och fönsterdörrar
- 2011** ● Tilläggsisolering av vindar
- 2010** ● Installation av fastighetsnät
- 2009** ● Ombyggnation av sophus
- 2000-2001** ● Omläggning av tak

Planerade underhåll

- 2025** ● Utredning dränering
● Utredning värmesystem
● Installation av solceller
● Utredning fasader och socklar
● Stamspolning

Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof
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 2018 som sträcker sig till 2027. En uppdaterad långtidsbudget kommer att tas fram under vintern/våren.

Under 2024 uppläts en hyreslägenhet till bostadsrätt och under 2025 så kommer en hyresrätt att upplåtas.

Avgifterna höjdes med 5% den 1:a januari 2024 och med 5% den 1:a april 2024

Avgiften har höjts med 4% den 1:a januari 2025.

Förändringar i avtal

Styrelsen har under året genomfört en upphandling av ekonomisk förvaltning och vi har sänkt kostnaderna med ca 40 000 kr per år.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under 2024 genomfört en upphandling av solcellsinsallation på 4 av föreningens hus.

Installationen kommer att genomföras under 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 237 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 239 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser. Det har även skett en upplåtelse under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	13 754 266	12 311 331	11 891 648	11 078 774
Resultat efter fin. poster	-1 150 374	-1 393 376	-7 005 381	-760 973
Soliditet (%)	42	41	39	37
Yttre fond	3 476 000	2 551 546	5 142 223	4 992 900
Taxeringsvärde	173 800 000	173 800 000	173 800 000	126 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	908	820	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,2	71,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 079	8 733	9 216	9 993
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 034	7 358	7 765	8 044
Sparande per kvm totalyta, kr	232	254	85	260
Elkostnad per kvm totalyta, kr	64	57	81	57
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	71	58	51	49
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	53	42	30	36
Energikostnad per kvm totalyta, kr	188	158	162	142
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,67	2,51	-	-
Räntekänslighet (%)	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 679 532 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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	21 165 759	-	114 332	21 280 091
Upplåtelseavgifter	49 217 907	-	1 515 668	50 733 575
Fond, yttre underhåll	2 551 546	-813 546	1 738 000	3 476 000
Balanserat resultat	-2 248 988	-579 830	-1 738 000	-4 566 818
Årets resultat	-1 393 376	1 393 376	-1 150 374	-1 150 374
Eget kapital	69 292 848	0	479 626	69 772 474

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 828 818
Årets resultat	-1 150 374
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 738 000
Totalt	-5 717 192

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	39 186
Balanseras i ny räkning	-5 678 006

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 754 266	12 311 331
Övriga rörelseintäkter	3	66 069	353 673
Summa rörelseintäkter		13 820 335	12 665 004
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 394 693	-6 930 916
Övriga externa kostnader	9	-568 364	-499 262
Personalkostnader	10	-402 042	-357 095
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 161 262	-3 798 104
Summa rörelsekostnader		-11 526 360	-11 585 377
RÖRELSERESULTAT		2 293 975	1 079 627
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 911	25 779
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 468 260	-2 498 782
Summa finansiella poster		-3 444 349	-2 473 003
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 150 374	-1 393 376
ÅRETS RESULTAT		-1 150 374	-1 393 376

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	150 238 066	153 669 943
Markanläggningar	13	5 523 843	5 577 202
Maskiner och inventarier	14	2 758 530	2 620 428
Pågående projekt		625 577	77 899
Summa materiella anläggningstillgångar		159 146 016	161 945 471
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		159 152 016	161 951 471
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		176 544	135 120
Övriga fordringar	17	5 975 965	6 296 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	636 408	570 161
Summa kortfristiga fordringar		6 788 917	7 001 879
Kassa och bank			
Kassa och bank		139 767	33 654
Summa kassa och bank		139 767	33 654
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 928 684	7 035 534
SUMMA TILLGÅNGAR		166 080 700	168 987 005

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 013 666	70 383 666
Fond för yttre underhåll		3 476 000	2 551 546
Summa bundet eget kapital		75 489 666	72 935 212
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 566 818	-2 248 988
Årets resultat		-1 150 374	-1 393 376
Summa ansamlad förlust		-5 717 192	-3 642 364
SUMMA EGET KAPITAL		69 772 474	69 292 848
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	18 531 427	25 775 000
Övriga långfristiga skulder		0	3 000
Summa långfristiga skulder		18 531 427	25 778 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	73 905 634	70 922 061
Leverantörsskulder		1 049 848	358 381
Skatteskulder		650 238	627 816
Övriga kortfristiga skulder		160 983	205 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 010 096	1 802 884
Summa kortfristiga skulder		77 776 799	73 916 157
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		166 080 700	168 987 005

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 293 975	1 079 627
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 161 262	3 798 104
	6 455 237	4 877 731
Erhållen ränta	23 911	25 779
Erlagd ränta	-3 338 041	-2 263 856
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 141 107	2 639 654
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-95 367	293 561
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	746 850	-240 994
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 792 590	2 692 221
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 361 806	289 413
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 361 806	289 413
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 630 000	2 300 000
Amortering av lån	-4 260 000	-5 350 000
Depositioner	-3 000	3 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 633 000	-3 047 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-202 216	-65 366
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 783 049	5 848 415
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 580 833	5 783 049

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 - 5 %
Maskiner	20 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	9 416 468	8 248 795
Hysesintäkter bostäder	2 222 229	2 130 700
Hysesintäkter garage	0	4 400
Hysesintäkter garage, moms	129 401	89 338
Hysesintäkter p-plats	573 430	539 176
Hysesintäkter förråd	81 097	65 629
Intäkter kabel-TV	299 267	283 838
Bredband	34 102	32 911
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-1 600
Varmvatten	0	-56 007
Varmvatten, moms	280 284	279 626
El, moms	524 173	523 711
Elintäkter laddstolpe moms	101 873	58 699
Övriga intäkter	-2 537	2 537
Nycklar/lås vidarefakturerering	10 222	6 110
Fakturerade kostnader	0	13 702
Påminnelseavgift	1 680	3 120
Dröjsmålsränta	343	1 008
Pantsättningsavgift	15 120	7 571
Överlåtelseavgift	18 054	18 382
Administrativ avgift	3 185	0
Andrahandsuthyrning	45 893	59 685
Öres- och kronutjämnning	-17	-1
Summa	13 754 266	12 311 331

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	235 230
Övriga intäkter	17 769	118 443
Försäkringsersättning	48 300	0
Summa	66 069	353 673

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	169 848	180 677
Fastighetsskötsel utöver avtal	241 595	55 718
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	310 475	438 428
Städning enligt avtal	198 201	189 478
Städning utöver avtal	0	9 050
Besiktningar	0	9 000
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	381 169	14 138
Brandskydd	2 157	2 021
Myndighetstillsyn	10 862	27 034
Gårdkostnader	11 753	544
Gemensamma utrymmen	40 530	4 038
Sophantering	34 875	0
Garage/parkering	563	0
Snöröjning/sandning	135 078	167 188
Serviceavtal	180 130	141 493
Förbrukningsmaterial	10 330	23 444
Summa	1 727 566	1 262 251

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	10 223
Hyseslägenheter	0	159 306
Tvättstuga	35 315	140 595
Trapphus/port/entr	18 755	8 125
Dörrar och lås/porttele	28 126	35 606
VVS	20 744	28 325
Ventilation	0	10 431
Elinstallationer	15 730	30 254
Fönster	20 184	0
Mark/gård/utemiljö	0	4 938
Vattenskada	0	169 209
Summa	138 854	597 013

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	932 877
Gemensamma utrymmen	39 186	0
Elinstallationer	0	3 720
Summa	39 186	936 597

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	842 592	748 737
Utbetalning elstöd	0	86 593
Uppvärmning	938 900	765 355
Vatten	693 352	556 613
Sophämtning/renhållning	475 916	462 724
Grovsopor	13 750	0
Summa	2 964 509	2 620 022

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	279 952	251 716
Tomträttsavgäld	482 500	482 500
Kabel-TV	298 828	288 244
Bredband	134 038	171 595
Fastighetsskatt	329 260	320 978
Summa	1 524 578	1 515 033

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	409	356
Juridiska åtgärder	72 502	21 225
Inkassokostnader	4 049	725
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	45 500	26 375
Styrelseomkostnader	205	0
Fritids och trivselkostnader	15 979	14 624
Föreningskostnader	488	17 782
Förvaltningsarvode enl avtal	255 583	245 146
Överlåtelsekostnad	18 054	25 732
Pantsättningskostnad	12 900	11 033
Korttidsinventarier	3 492	17 137
Administration	18 393	85 739
Konsultkostnader	110 460	33 389
Bostadsrätterna Sverige	10 350	0
Summa	568 364	499 262

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	285 099	258 943
Löner till kollektivanst	16 625	7 000
Revisionsarvode arvoderad	11 400	10 225
Arbetsgivaravgifter	88 918	80 927
Summa	402 042	357 095

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	3 467 697	2 498 694
Kostnadsränta skatter och avgifter	563	88
Summa	3 468 260	2 498 782

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	183 821 533	183 821 533
Årets inköp	325 109	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	184 146 642	183 821 533
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-30 151 590	-26 395 398
Årets avskrivning	-3 756 986	-3 756 192
Utgående ackumulerad avskrivning	-33 908 576	-30 151 590
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	150 238 066	153 669 943
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

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 577 202	0
Årets inköp	134 042	5 577 202
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 711 244	5 577 202
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-187 401	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-187 401	0
Utgående restvärde enligt plan	5 523 843	5 577 202

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 224 740	704 740
Inköp	354 977	2 520 000
Utgående anskaffningsvärde	3 579 717	3 224 740
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-604 312	-562 400
Avskrivningar	-216 875	-41 912
Utgående avskrivning	-821 187	-604 312
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 758 530	2 620 428

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	77 899	8 464 514
Anskaffningar under året	1 361 806	550 587
Färdigställt under året	-814 128	-8 937 202
Vid årets slut	625 577	77 899

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	6 000	6 000
Summa	6 000	6 000

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	409 440	465 852
Momsavräkning	81 476	49 208
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	43 983	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	32 143
Transaktionskonto	4 370 766	4 681 221
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	5 975 965	6 296 598

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	27 548	153 488
Förutbet försäkr premier	174 952	154 982
Förutbet kabel-TV	75 849	74 707
Förutbet tomträtt	120 625	0
Förutbet bredband	14 534	0
Upplupna intäkter	222 900	186 984
Summa	636 408	570 161

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-07-17	3,43 %	21 055 000	22 235 000
Nordea	2025-04-17	3,47 %	16 010 000	17 190 000
Nordea	2026-02-18	3,88 %	7 971 427	8 591 427
Nordea	2025-03-03	4,13 %	10 705 634	11 445 634
Nordea	2025-10-15	4,62 %	25 775 000	26 075 000
Nordea	2026-11-18	2,63 %	10 920 000	11 160 000
Summa			92 437 061	96 697 061
Varav kortfristig del			73 905 634	70 922 061

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 86 137 061 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	9 869	55 054
Uppl kostnad Städning entrepr	16 910	0
Uppl kostn el	114 075	106 126
Uppl kostnad Värme	98 603	98 882
Uppl kostn räntor	609 568	479 349
Uppl kostn vatten	64 147	51 418
Förutbet hyror/avgifter	1 096 924	1 012 055
Summa	2 010 096	1 802 884

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	111 512 000	111 512 000

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

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

Samuel Mikkonen Wingårdh
Ordförande

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

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Mikica Kocic
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 08:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 11.04.2025 13:06

DOCUMENT ID:

B1g16P_8R1x

ENVELOPE ID:

S1bCnDdUA1I-B1g16P_8R1x

DOCUMENT NAME:

Brf Fjäderholmen, 769603-5539 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SAMUEL MIKKONEN WINGÅRDH samuel@brffjaderholmen.se	Signed Authenticated	11.04.2025 13:24 11.04.2025 13:10	eID Low	Swedish BankID IP: 37.3.29.47
2. EMIN BESO emin@brffjaderholmen.se	Signed Authenticated	11.04.2025 18:04 11.04.2025 17:59	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.243.223
3. MARI TERHIKKI HELENA LUNDSTRÖM mari@brffjaderholmen.se	Signed Authenticated	11.04.2025 19:48 11.04.2025 19:41	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.34.228
4. Lena Cecilia Lund lena@brffjaderholmen.se	Signed Authenticated	11.04.2025 19:52 11.04.2025 16:32	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.243.203
5. MIKICA KOCIC mikica@3mbk.se	Signed Authenticated	12.04.2025 22:54 12.04.2025 22:52	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.243.157
6. Claes Mikael Jennel mikael.jennel@bakertillystockholm.se	Signed Authenticated	14.04.2025 08:56 14.04.2025 08:55	eID Low	Swedish BankID IP: 135.225.52.139

* 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

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 2024.

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 2024 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.

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 revisionssed 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 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.

Internrevisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Stockholm KB

Mikica Kocic
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 08:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 11.04.2025 13:06

DOCUMENT ID:

SyG0nP_IAJl

ENVELOPE ID:

S1eC2P_IRkl-SyG0nP_IAJl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Fjäderholmen.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIKICA KOCIC mikica@3mbk.se	Signed Authenticated	12.04.2025 22:56 12.04.2025 22:55	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.243.157
2. Claes Mikael Jennel mikael.jennel@bakertillystockholm.se	Signed Authenticated	14.04.2025 08:56 14.04.2025 08:56	eID Low	Swedish BankID IP: 135.225.52.139

* 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