



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Fjärderholmen



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fjäderholmen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2079.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-08-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Huddinge.

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

Styrelsen

Samuel Mikkonen Wingårdh	Ordförande
Emin Beso	Ledamot
Yechidah Jessica Karlén	Ledamot

Maria Hurtig Abelsson	Suppleant
Philippa Lehert	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Emin Beso, Maria Hurtig Abelsson, Yechidah Jessica Karlén och Samuel Mikkonen Wingårdh.

Styrelsen har under året avhållit 22 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Engzell	Ordinarie Extern	Per Engzell Revision
Mikica Kocic	Ordinarie Intern	

Valberedning

Arne Hermansson
Mari Lundström
Tomas Petersjö

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FJÄDERHOLMEN 2	1999	Huddinge
FJÄDERHOLMEN 3	1999	Huddinge

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme och bergvärme.

Byggnadsår och ytor

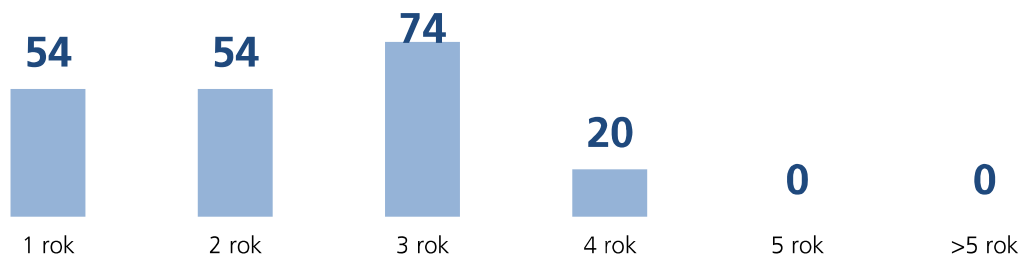
Fastigheterna bebyggdes 1969 och består av 11 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1969.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 142 m², varav 13 142 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 169 lägenheter med bostadsrätt samt 33 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal
Tvättstugor
Lekplatser
Parkeringar

Kommentar

1 st, port 226
4 st, port 226, 230, 260 och 264
4 st
148 boendeparkeringar

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2079. Underhållsplanen uppdaterades 2021-08-22.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Bygga lägenhetsförråd i skyddsrummen	2021
Byte av entréportar	2018 - 2020
Stambyte m våtrumsrenovering	2018 - 2020
OVK besiktning, injustering och rengöring av ventilation	2018 - 2020
Byte av värme och vattenkulvert	2018 - 2020
Montering av nya brandvarnare i alla lägenheter	2018 - 2019
Byte av belysningsarmaturer i trapphus	2018 - 2020
Renovering av tvättstugor och källarutrymmen	2018 - 2020
Byte av fjärrvärmeundercentral	2017
Byte av takfläktar	2017
Installation av bergvärme	2017
Byte av belysningsarmaturer utomhus	2016
Byte av vindsstegar	2014
Radonmätningar och installation av radonsugar	2014 - 2019
Byte av radiatorventiler	2014
Byte av samtliga stuprör	2014
Byte av fönster och fönsterdörrar	2012
PCB sanering	2012
Tilläggsisolering av vindar	2011
Installation av fastighetsnät	2010
Ombyggnation av sophus	2009
Omläggning av tak	2000 - 2001
Planerat underhåll	År
Komplettering av belysning i området	2021
Komplettering av sopsortering	2022
Installation av laddstolpar och renovering av parkeringsplatser	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Sophantering	SRV Återvinning
Fastighetsjour under kvällar/helger	Jourmontör
Snöröjning och utemiljö	ML Mark och Fastighet
Städning av allmänna utrymmen	Städhuset
Bredband	Bahnhof
El	Vattenfall
Tomträtt	Exploateringskontoret Stockholm
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Parkeringservice	Aimo Park
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Fastighetsskötsel	ML Mark och Fastighetservice
Förebyggande skadedjursavtal rättor	Nomor
KabelTV	Comhem

Föreningens 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 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

Under året som kommer så kommer 4 st tomställda hyreslägenheter säljas och ombildas till bostadsrätter.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

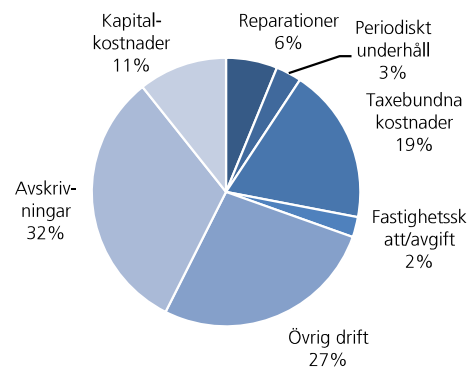
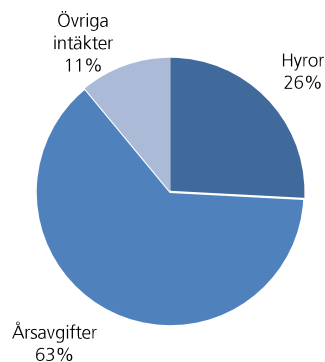
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 438 489	7 607 643
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	11 184 224	10 698 623
Finansiella intäkter	719	231
Minskning kortfristiga fordringar	0	12 047
Medlemsinsatser	1 290 000	7 845 000
Ökning av kortfristiga skulder	4 425 403	0
	16 900 347	18 555 902
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 874 453	6 097 611
Finansiella kostnader	1 271 605	1 290 794
Ökning av materiella anläggningstillgångar	5 949 112	6 484 348
Ökning av kortfristiga fordringar	63 918	0
Minskning av långfristiga skulder	1 200 000	1 200 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	2 652 303
	15 359 088	17 725 056
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	9 979 687	8 438 489
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 541 199	830 846

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av Covid-19 så har föreningen inte kunnat anordna några sociala arrangemang och medlemsmötet samt höstens städdag ställdes in.

Styrelsen har hållit 22 styrelsemöten varav en planeringsdag. Styrelsens arbete består av att planera skötseln av föreningens fastigheter och grönområden, besvara frågor från medlemmar, hyresgäster och myndigheter, ta fram upphandlingsunderlag inför upphandlingar, arbeta med ekonomifrågor samt skriva rättelseanmaningar vid exempelvis försenad hyres/avgiftsinbetalning, störningar osv.

Till de större projekten under 2021 hörde det nu avslutade projektet med att bygga flera lägenhetsförråd i skyddsrummen samt det pågående projektet med laddstolpar, belysning och sophantering vilket tagit upp en stor del av styrelsens tid i anspråk.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 169 st
Överlåtelse under året: 17 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 219
Tillkommande medlemmar: 21
Avgående medlemmar: 22
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 218

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	668	640	644	604
Hyror/m ² hyresrättsyta	931	978	924	934
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 993	10 106	10 219	5 286
Elkostnad/m ² totalyta	57	46	47	21
Värmekostnad/m ² totalyta	49	57	51	73
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	37	35	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	97	98	157	42
Soliditet (%)	37	37	33	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-760	508	843	1 797
Nettoomsättning (tkr)	11 079	10 604	10 244	9 581

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 13 142 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	20 402 419	76 247	0	20 326 172
Upplåtelseavgifter	37 461 247	1 213 753	0	36 247 494
Fond för yttre underhåll	4 992 900	379 800	0	4 613 100
S:a bundet eget kapital	62 856 566	1 669 800	0	61 186 766
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 076 012	-379 800	507 821	2 947 991
Årets resultat	-760 973	-760 973	-507 821	507 821
S:a fritt eget kapital	2 315 039	-1 140 773	0	3 455 812
S:a eget kapital	65 171 605	529 027	0	64 642 578

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-760 973
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 455 812
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-379 800
summa balanserat resultat	2 315 039

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

372 077
2 687 116

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	11 078 774	10 604 480
Övriga rörelseintäkter	Not 3	105 450	94 143
Summa rörelseintäkter		11 184 224	10 698 623
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 096 251	-5 285 016
Övriga externa kostnader	Not 5	-471 473	-547 925
Personalkostnader	Not 6	-306 729	-264 670
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 799 858	-2 802 629
Summa rörelsekostnader		-10 674 311	-8 900 240
RÖRELSERESULTAT		509 913	1 798 384
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		719	231
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 271 605	-1 290 794
Summa finansiella poster		-1 270 886	-1 290 563
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-760 973	507 821
ÅRETS RESULTAT		-760 973	507 821

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 17	161 183 816	164 268 125
Pågående byggnation	Not 9	5 789 403	491 728
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	47 899	111 951
Summa materiella anläggningstillgångar		167 021 118	164 871 804
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		167 027 118	164 877 804
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		18 523	18 189
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	10 434 779	8 833 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	338 758	331 623
Summa kortfristiga fordringar		10 792 060	9 182 868
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		15 397	19 472
Summa kassa och bank		15 397	19 472
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 807 457	9 202 340
SUMMA TILLGÅNGAR		177 834 575	174 080 145

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 863 666	56 573 666
Fond för yttre underhåll	Not 15	4 992 900	4 613 100
Summa bundet eget kapital		62 856 566	61 186 766
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 076 012	2 947 991
Årets resultat		-760 973	507 821
Summa fritt eget kapital		2 315 039	3 455 812
SUMMA EGET KAPITAL		65 171 605	64 642 578
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	75 428 961	105 732 061
Summa långfristiga skulder		75 428 961	105 732 061
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	30 303 100	1 200 000
Leverantörsskulder		4 715 671	424 333
Skatteskulder		583 556	566 992
Övriga skulder		111 611	239 347
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 520 072	1 274 834
Summa kortfristiga skulder		37 234 009	3 705 506
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		177 834 575	174 080 145

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Inventarier	10 år	5-10 år
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	60 år	60 år
Fasad/balkonger	100 år	100 år
Fönster, dörrar och portar	60 år	60 år
Värmesystem	30-50 år	30-50 år
Fastighetsel inkl. svagström	50 år	50 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år
Stamledningar	50 år	50 år
Stomkomplettering förening	10 år	

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
	Årsavgifter	7 067 282	6 949 233
	Årsavgifter - bortfall	0	-172 418
	Hyror bostäder	2 384 939	2 549 643
	Hysesbortfall	0	-41 756
	Hyror garage moms	123 941	130 991
	Hyror parkering	337 946	332 010
	Hyror garage	0	-200
	Hyror förråd	42 515	0
	Kabel-TV intäkter	281 595	271 884
	Bredbandsintäkter	34 912	35 152
	Hysesrabatt	-7 741	-10 888
	Varmvattenintäkter	222 587	24 676
	Elintäkter	0	260 237
	Elintäkter moms	549 895	240 300
	Avgift andrahandsuthyrning	40 933	35 691
	Öresutjämning	-30	-74
		11 078 774	10 604 480
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Försäkringsersättning	0	65 652
	Övriga intäkter	105 450	28 491
		105 450	94 143

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	192 747	187 277
	Fastighetsskötsel beställning	49 346	46 197
	Fastighetsskötsel gård beställning	312 046	275 479
	Snöröjning/sandning	132 410	62 738
	Städning entreprenad	178 900	174 324
	Städning enligt beställning	0	18 756
	Myndighetstillsyn	72 206	8 073
	Gemensamma utrymmen	0	2 616
	Garage/parkering	5 850	0
	Gård	76 563	10 209
	Serviceavtal	156 554	148 976
	Förbrukningsmateriel	11 417	16 296
	Störningsjour och larm	0	16 275
	Brandskydd	7 241	17 250
		1 195 280	984 466
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	510 333	262 347
	Tvättstuga	55 133	34 236
	Entré/trapphus	2 306	0
	Lås	23 328	46 427
	VVS	11 070	64 206
	Värmeanläggning/undercentral	0	24 522
	Ventilation	29 050	0
	Elinstallationer	41 546	28 245
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 300	0
	Bredband	0	2 544
	Fönster	3 225	0
	Mark/gård/utemiljö	0	236 643
	Garage/parkering	4 975	0
	Skador/klotter/skadegörelse	20 680	0
	Vattenskada	26 703	3 040
		730 649	702 210
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	372 077	0
		372 077	0
	Taxebundna kostnader		
	El	751 628	609 373
	Värme	643 318	743 002
	Vatten	476 358	480 612
	Sophämtning/renhållning	365 130	344 751
		2 236 434	2 177 738
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	221 909	211 893
	Självrisk	151 800	0
	Tomträttsavgäld	482 500	482 500
	Kabel-TV	262 337	282 131
	Bredband	148 547	155 240
		1 267 093	1 131 764
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	294 718	288 838
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 096 251	5 285 016

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	281	269
	Juridiska åtgärder	117 819	76 354
	Inkassering avgift/hyra	9 335	8 550
	Hysesförluster	0	3 651
	Övriga förluster	6 098	0
	Revisionsarvode extern revisor	24 750	24 750
	Föreningskostnader	450	28 550
	Styrelseomkostnader	590	630
	Fritids- och trivselkostnader	4 298	7 407
	Förvaltningsarvode	233 196	228 332
	Administration	26 765	84 980
	Korttidsinventarier	37 691	2 510
	Konsultarvode	0	71 842
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 200	10 100
		471 473	547 925
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	237 998	207 240
	Sociala kostnader	68 731	57 430
		306 729	264 670
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	1 044 747	1 044 747
	Yttertak K3	67 515	67 515
	Fasader/balkonger K3	56 712	56 712
	Fönster/dörrar och portar K3	81 018	81 018
	Stomkomplettering förening K3	43 433	0
	Stamledningar VA K3	1 927 026	963 274
	Värmesystem K3	273 923	273 923
	Fastighetsel inkl. svagström K3	137 730	137 730
	Utemiljö allmänt K3	103 702	103 702
	Inventarier	64 052	74 008
		3 799 858	2 802 629

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	183 170 035	86 811 248
	Nyanskaffningar	651 437	96 358 787
	Utgående anskaffningsvärde	183 821 472	183 170 035
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-18 901 910	-16 173 289
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 735 806	-2 728 621
	Utgående avskrivning enligt plan	-22 637 716	-18 901 910
	Planenligt restvärde vid årets slut	161 183 816	164 268 125
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	94 000 000	94 000 000
	Taxeringsvärde mark	32 600 000	32 600 000
		126 600 000	126 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	126 600 000	126 600 000
		126 600 000	126 600 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående nybyggnation	5 789 403	491 728
		5 789 403	491 728
Not 10	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	59 738	59 738
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	59 738	59 738
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-59 738	-59 738
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-59 738	-59 738
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	516 098	516 098
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	516 098	516 098
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-404 147	-330 139
	Årets avskrivningar enligt plan	-64 052	-74 008
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-468 199	-404 147
	Redovisat restvärde vid årets slut	47 899	111 951
Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	6 000	6 000
		6 000	6 000
Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Kundfordringar	0	6 098
	Skattekonto	369 687	359 183
	Momsavräkning	56 176	0
	Klientmedel hos SBC	8 913 787	8 419 017
	Fordringar	44 625	48 758
	Räntekonto hos SBC	1 050 503	0
		10 434 779	8 833 056
Not 14	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	133 109	126 833
	Kabel-TV	66 465	65 581
	Tomträttsavgäld	120 625	120 625
	Bredband	18 559	18 584
		338 758	331 623
Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	4 613 100	4 233 300
	Reservering enligt stadgar	379 800	379 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	4 992 900	4 613 100

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,160 %	3 100 000	3 100 000	2022-10-30
Nordea	1,050 %	22 595 000	22 775 000	2024-07-17
Nordea	1,350 %	17 550 000	17 730 000	2024-04-17
Nordea	1,220 %	29 100 000	29 400 000	2022-10-19
Handelsbanken	1,330 %	12 425 634	12 665 634	2023-03-01
Nordea	0,650 %	11 640 000	11 820 000	2023-11-15
Handelsbanken	1,360 %	9 321 427	9 441 427	2023-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		105 732 061	106 932 061	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-30 303 100	-1 200 000	
		75 428 961	105 732 061	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 99 732 061 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 17 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	111 512 000	111 512 000

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
El	168 674	76 363
Värme	88 710	68 505
Vatten	43 782	40 843
Sophämtning	4 484	4 952
Ränta	169 866	175 053
Avgifter och hyror	1 029 693	904 117
Snöröjning	14 863	5 000
	1 520 072	1 274 834

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Pågående projektet med laddstolpar, belysning och sophantering fortgår och ett antal tidigare hyreslägenheter kommer att säljas under vintern/våren vilket bidrar till att öka föreningens kassa.

Styrelsens underskrifter

VÅRBY den / 2022

Samuel Mikkonen Wingårdh
Ordförande

Emin Beso
Ledamot

Yechidah Jessica Karlén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Mikica Kocic
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fjäderholmen, org.nr 769603-5539

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fjäderholmen för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 revisions sed 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. Risker 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.

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 Bostadsrättsföreningen Fjäderholmen för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 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 överskott eller underskott. 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 tryggsätt.

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:

- företaget 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 överskott eller underskott, 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2022-

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Mikica Kocic
Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	7 386 700	7 067 282	7 257 300
Hyror bostäder	2 200 000	2 384 939	2 589 000
Hyror garage moms	118 000	123 941	0
Hyror parkering	398 000	337 946	326 000
Hyror förråd	64 000	42 515	81 000
Kabel-TV intäkter	287 000	281 595	272 000
Bredbandsintäkter	30 000	34 912	35 000
Hyresrabatt	0	-7 741	0
Varmvattenintäkter	200 000	222 587	0
Elintäkter	651 000	0	560 000
Elintäkter moms	0	549 895	0
Parkering	0	0	140 000
Avgift andrahandsuthyrning	29 000	40 933	35 000
Öresutjämning	0	-30	0
Övriga intäkter	15 000	105 450	50 000
	11 378 700	11 184 224	11 345 300
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-200 000	-192 747	-196 000
Fastighetskötsel beställning	-58 000	-49 346	-69 000
Fastighetskötsel gård beställning	-120 000	-312 046	-100 000
Snöröjning/sandning	-120 000	-132 410	-120 000
Städning entreprenad	-183 000	-178 900	-178 000
Städning enligt beställning	-7 000	0	0
Myndighetstillsyn	-9 000	-72 206	-13 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	0	-2 000
Garage/parkering	-1 000	-5 850	-1 000
Gård	-17 000	-76 563	-100 000
Serviceavtal	-158 000	-156 554	-104 000
Förbrukningsmateriel	-15 000	-11 417	-19 000
Störningsjour och larm	-9 000	0	-4 000
Brandskydd	-18 000	-7 241	-2 000
	-918 000	-1 195 280	-908 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-300 000	0	-300 000
Hyreslägenheter	0	-510 333	0
Tvättstuga	0	-55 133	0
Entré/trapphus	0	-2 306	0
Lås	0	-23 328	0
VVS	0	-11 070	0
Ventilation	0	-29 050	0
Elinstallationer	0	-41 546	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 300	0
Fönster	0	-3 225	0
Garage/parkering	0	-4 975	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-20 680	0
Vattenskada	0	-26 703	0
	-300 000	-730 649	-300 000
Periodiskt underhåll			
Hyreslägenheter	0	-372 077	-250 000
	0	-372 077	-250 000

BUDGET FORTSÄTTNING	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
Taxebundna kostnader			
El	-1 202 000	-751 628	-1 100 000
Värme	-700 000	-643 318	-698 000
Vatten	-534 000	-476 358	-462 000
Sophämtning/renhållning	-380 000	-365 130	-425 000
	-2 816 000	-2 236 434	-2 685 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-233 000	-221 909	-221 000
Självrisk	0	-151 800	0
Tomträttsavgäld	-492 000	-482 500	-493 000
Kabel-TV	-268 000	-262 337	-263 000
Bredband	-152 000	-148 547	-162 000
	-1 145 000	-1 267 093	-1 139 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-290 000	-294 718	-290 000
	-290 000	-294 718	-290 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	-281	-1 000
Juridiska åtgärder	-50 000	-117 819	-50 000
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-9 335	0
Övriga förluster	0	-6 098	0
Revisionsarvode extern revisor	-26 000	-24 750	-26 000
Föreningskostnader	-29 000	-450	-7 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-590	-7 000
Fritids- och trivselkostnader	-8 000	-4 298	-25 000
Förvaltningsarvode	-240 000	-233 196	-237 000
Förvaltningsarvoden övriga	-11 000	0	-11 000
Administration	-40 000	-26 765	-45 000
Korttidsinventarier	-15 000	-37 691	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-11 000	-10 200	-10 000
	-437 000	-471 473	-419 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-232 000	-228 853	-210 000
Revisionsarvode arvoderad	-9 500	-9 145	0
Arbetsgivaravgifter	-90 000	-68 731	-75 000
	-331 500	-306 729	-285 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	0	0	-1 880 000
Stomme och grund K3	-1 045 000	-1 044 747	-1 045 000
Yttertak K3	-68 000	-67 515	-68 000
Fasader/balkonger K3	-57 000	-56 712	-57 000
Fönster/dörrar och portar K3	-82 000	-81 018	-82 000
Stomkomplettering förening K3	-66 000	-43 433	0
Stamledningar VA K3	-1 928 000	-1 927 026	0
Värmesystem K3	-274 000	-273 923	-274 000
Fastighetsel inkl. svagström K3	-138 000	-137 730	-138 000
Utemiljö allmänt K3	-104 000	-103 702	-104 000
Inventarier	-68 000	-64 052	-75 000
	-3 830 000	-3 799 858	-3 723 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-10 067 500	-10 674 311	-9 999 000
RÖRELSERESULTAT	1 311 200	509 913	1 346 300
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	503	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	216	0
Låneräntor	-1 264 000	-1 271 484	-1 313 000
Övriga räntekostnader	0	-121	0
	-1 264 000	-1 270 886	-1 313 000
RESULTAT	47 200	-760 973	33 300

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se