

# 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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Fjäderholmen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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 2072.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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.

För 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
Phillippa Lehert	Ledamot
Mari Lundström	Ledamot
Bernt Thomas Petersjö	Ledamot
Lena Cecilia Lund	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mari Lundström och Bernt Thomas Petersjö.

Styrelsen har under året avhållit 22 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Per Engzell Ordinarie Extern Engzells Revisionsbyrå AB  
Mikica Kocic Ordinarie Intern

### Valberedning

Birgitta Beckman  
Arne Hermansson Sammankallande  
Mia Jonsson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07.

### 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

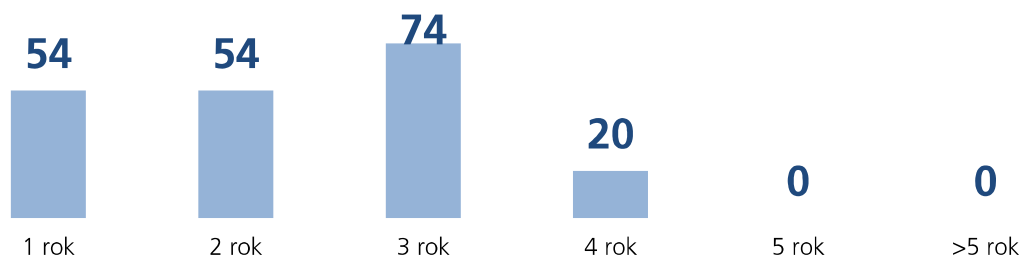
Fastigheterna bebyggdes 1969 och består av 11 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1985.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 142 m<sup>2</sup>, varav 13 142 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 173 lägenheter med bostadsrätt samt 29 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	1 st, port 226
Tvättstugor	4 st, port 226, 230, 260 och 264
Lekplatser	4 st
Parkeringar	168 boendeparkeringar

### Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Installation av sopmoleker	2022
Installation av laddstolpar och renovering av parkeringsplatser	2022
Komplettering av belysning i området	2021 - 2022
Bygga lägenhetsförråd i skyddsrummen	2021
Byte av entréportar	2018 - 2020
OVK besiktning, injustering och rengöring av ventilation	2018 - 2020
Stambyte m våtrumsrenovering	2018 - 2020
Byte av belysningsarmaturer i trapphus	2018 - 2020
Montering av nya brandvarnare i alla lägenheter	2018 - 2019
Renovering av tvättstugor och källarutrymmen	2018 - 2020
Byte av värme och vattenkulvert	2018 - 2020
Byte av fjärrvärmeundercentral	2017
Installation av bergvärme	2017
Byte av takfläktar	2017
Byte av belysningsarmaturer utomhus	2016
Radonmätningar och installation av radonsugar	2014 - 2019
Byte av radiatorventiler	2014
Byte av samtliga stuprör	2014
Byte av vindsstegar	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

### 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 råttor	Nomor
KabelTV	Tele2

## 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 till 2027.

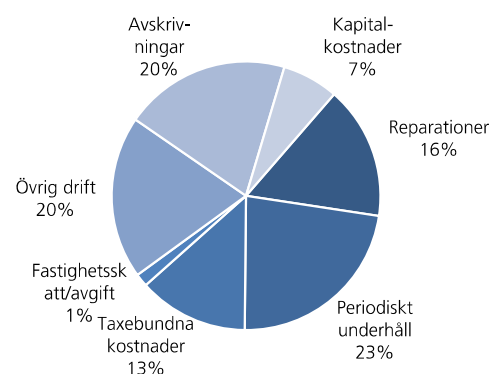
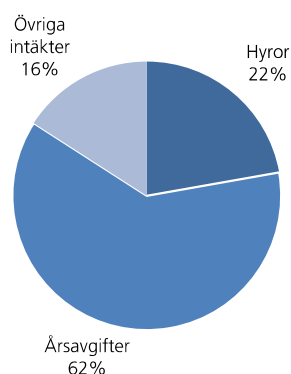
Under året så kommer 1 lägenhet om 4 rum och kök att säljas samt föreningens tidigare föreningslokal kommer efter renovering även den att säljas.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027. Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 2 %. Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-10-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>9 979 687</b>	<b>8 438 489</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	11 970 094	11 184 224
Finansiella intäkter	5 633	719
Medlemsinsatser	10 220 000	1 290 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	4 425 403
	<b>22 195 727</b>	<b>16 900 347</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	13 901 029	6 874 453
Finansiella kostnader	1 287 933	1 271 605
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 804 015	5 949 112
Ökning av kortfristiga fordringar	718 277	63 918
Minskning av långfristiga skulder	3 685 000	1 200 000
Minskning av kortfristiga skulder	3 930 744	0
	<b>26 326 999</b>	<b>15 359 088</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 848 415</b>	<b>9 979 687</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-4 131 273</b>	<b>1 541 199</b>

\*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 1 519 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

Styrelsen har haft 22 st styrelsemöten under året varav en planeringsdag. Styrelsens arbete består av att planera skötseln av föreningens fastigheter och markområden, besvara frågor från medlemmar, hyresgäster och myndigheter, ta fram upphandlingsunderlag inför upphandlingar, hålla kontakt med föreningens alla olika leverantörer i olika frågor, arbeta med ekonomifrågor samt skriva flertalet olika rättelseanmaningar vid exempelvis försenade hyres/avgiftsinbetalningar, störningar mm.

Det största projektet under 2022 har varit arbetet med parkeringarna vilket tagit upp en stor del av styrelsens tid i anspråk genom byggkontroller, byggmöten och besiktningar. Men även mycket annat har givetvis legat på styrelsens bord som t.ex. uppstart av granssamverkan, förbättring av skalskyddet genom montering av brytskydd på entrédörrar, beskärning av träd samt fällning av träd som bland annat varit för nära belysningsstolpar, arbete med garantibesiktningar efter stambytet, framtagande av en ny underhållsplan, flertalet vattenskador, försäljningar av lägenheter, renoveringar av lägenheter m.m.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 173 st  
Överlåtelse under året: 24 st  
Nyupplåtelse under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 218  
Tillkommande medlemmar: 42  
Avgående medlemmar: 29  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 231

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	669	668	640	644
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 051	931	978	924
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 216	9 993	10 106	10 219
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	81	57	46	47
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	51	49	57	51
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	36	37	35
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	98	97	98	157
Soliditet (%)	39	37	37	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-7 005	-760	508	843
Nettoomsättning (tkr)	11 892	11 079	10 604	10 244

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 13 142 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	21 002 783	600 364	0	20 402 419
Upplåtelseavgifter	47 080 883	9 619 636	0	37 461 247
Fond för yttre underhåll	5 142 223	521 400	-372 077	4 992 900
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>73 225 889</b>	<b>10 741 400</b>	<b>-372 077</b>	<b>62 856 566</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	2 165 716	-521 400	-388 896	3 076 012
Årets resultat	-7 005 381	-7 005 381	760 973	-760 973
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 839 665</b>	<b>-7 526 781</b>	<b>372 077</b>	<b>2 315 039</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>68 386 224</b>	<b>3 214 619</b>	<b>0</b>	<b>65 171 605</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-7 005 381
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 687 116
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-521 400</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 839 665</b>

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

<u>4 328 677</u>
<b>-510 988</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	11 891 648	11 078 774
Övriga rörelseintäkter	Not 3	78 445	105 450
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 970 094</b>	<b>11 184 224</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-12 611 217	-6 096 251
Övriga externa kostnader	Not 5	-973 244	-471 473
Personalkostnader	Not 6	-316 569	-306 729
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 792 145	-3 799 858
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-17 693 174</b>	<b>-10 674 311</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-5 723 081</b>	<b>509 913</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 633	719
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 287 933	-1 271 605
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 282 300</b>	<b>-1 270 886</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-7 005 381</b>	<b>-760 973</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-7 005 381</b>	<b>-760 973</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,17	157 426 135	161 183 816
Pågående byggnation	Not 9	8 464 514	5 789 403
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	142 340	47 899
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>166 032 988</b>	<b>167 021 118</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	6 000	6 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>166 038 988</b>	<b>167 027 118</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		199 294	18 523
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	6 644 038	10 434 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	537 243	338 758
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 380 576</b>	<b>10 792 060</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		13 886	15 397
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>13 886</b>	<b>15 397</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 394 462</b>	<b>10 807 457</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>173 433 450</b>	<b>177 834 575</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		68 083 666	57 863 666
Fond för yttre underhåll	Not 15	5 142 223	4 992 900
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>73 225 889</b>	<b>62 856 566</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		2 165 716	3 076 012
Årets resultat		-7 005 381	-760 973
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 839 665</b>	<b>2 315 039</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>68 386 224</b>	<b>65 171 605</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	39 425 000	75 428 961
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 425 000</b>	<b>75 428 961</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	62 622 061	30 303 100
Leverantörsskulder		782 531	4 715 671
Skatteskulder		601 556	583 556
Övriga skulder		93 114	111 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 522 964	1 520 072
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>65 622 226</b>	<b>37 234 009</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>173 433 450</b>	<b>177 834 575</b>

## 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 årsboks slutet. 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	2022	2021
Inventarier	5-10 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	10 år

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

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Årsavgifter	7 409 457	7 067 282
	Hyror bostäder	2 174 990	2 384 939
	Hyror garage moms	87 044	123 941
	Hyror parkering	336 026	337 946
	Hyror förråd	61 862	42 515
	Kabel-TV intäkter	280 641	281 595
	Bredbandsintäkter	34 503	34 912
	Hysesrabatt	0	-7 741
	Varmvattenintäkter	275 803	222 587
	Elintäkter moms	1 159 359	549 895
	Överlåtelse/pantsättning	49 025	0
	Avgift andrahandsuthyrning	22 937	40 933
	Öresutjämnning	1	-30
		<b>11 891 648</b>	<b>11 078 774</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Övriga intäkter	78 445	105 450
		<b>78 445</b>	<b>105 450</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	197 054	192 747
	Fastighetsskötsel beställning	68 605	49 346
	Fastighetsskötsel gård beställning	329 799	312 046
	Snöröjning/sandning	159 831	132 410
	Städning entreprenad	180 792	178 900
	Städning enligt beställning	8 800	0
	Myndighetstillsyn	9 822	72 206
	Garage/parkering	450	5 850
	Gård	8 377	76 563
	Serviceavtal	167 715	156 554
	Förbrukningsmateriel	3 685	11 417
	Brandskydd	0	7 241
	Fordon	270	0
		<b>1 135 201</b>	<b>1 195 280</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b> fortsättning	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	510 423	510 333
	Tvättstuga	73 708	55 133
	Entré/trapphus	0	2 306
	Lås	70 839	23 328
	VVS	395 065	11 070
	Värmeanläggning/undercentral	7 394	0
	Ventilation	0	29 050
	Elinstallationer	6 398	41 546
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 300
	Fönster	53 595	3 225
	Mark/gård/utemiljö	100 000	0
	Garage/parkering	434 456	4 975
	Skador/klotter/skadegörelse	37 838	20 680
	Vattenskada	522 395	26 703
	Övrigt	828 750	0
		<b>3 040 861</b>	<b>730 649</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hyreslägenheter	37 125	372 077
	Lokaler	79 375	0
	VVS	1 712 177	0
	Mark/gård/utemiljö	2 500 000	0
		<b>4 328 677</b>	<b>372 077</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	1 065 317	751 628
	Värme	675 370	643 318
	Vatten	388 724	476 358
	Sophämtning/renhållning	377 420	365 130
		<b>2 506 830</b>	<b>2 236 434</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	233 834	221 909
	Självrisk	156 113	151 800
	Tomträttsavgäld	482 500	482 500
	Kabel-TV	265 885	262 337
	Bredband	154 658	148 547
		<b>1 292 990</b>	<b>1 267 093</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>306 658</b>	<b>294 718</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>12 611 217</b>	<b>6 096 251</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Tele- och datakommunikation	331	281
	Juridiska åtgärder	131 813	117 819
	Inkassering avgift/hyra	6 364	9 335
	Hysesförluster	1 387	0
	Övriga förluster	0	6 098
	Revisionsarvode extern revisor	25 250	24 750
	Föreningskostnader	7 750	450
	Styrelseomkostnader	0	590
	Fritids- och trivselkostnader	8 416	4 298
	Förvaltningsarvode	238 324	233 196
	Förvaltningsarvoden övriga	5 375	0
	Administration	126 684	26 765
	Korttidsinventarier	39 759	37 691
	Konsultarvode	371 441	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 350	10 200
		<b>973 244</b>	<b>471 473</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	241 500	237 998
	Sociala kostnader	75 069	68 731
		<b>316 569</b>	<b>306 729</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	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	65 150	43 433
	Stamledningar VA K3	1 927 185	1 927 026
	Värmesystem K3	273 923	273 923
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	137 730	137 730
	Utemiljö allmänt K3	103 702	103 702
	Inventarier	34 463	64 052
		<b>3 792 145</b>	<b>3 799 858</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	183 821 472	183 170 035
	Nyanskaffningar	0	651 437
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>183 821 472</b>	<b>183 821 472</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-22 637 656	-18 901 910
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 757 682	-3 735 806
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-26 395 338</b>	<b>-22 637 716</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>157 426 135</b>	<b>161 183 816</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	128 000 000	94 000 000
	Taxeringsvärde mark	45 800 000	32 600 000
		<b>173 800 000</b>	<b>126 600 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	173 800 000	126 600 000
		<b>173 800 000</b>	<b>126 600 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Pågående projekt	8 464 514	5 789 403
		<b>8 464 514</b>	<b>5 789 403</b>
<b>Not 10</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	59 738	59 738
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>59 738</b>	<b>59 738</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-59 738	-59 738
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-59 738</b>	<b>-59 738</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



<b>Not 11</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	516 098	516 098
	Nyanskaffningar	128 904	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>645 002</b>	<b>516 098</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-468 199	-404 147
	Årets avskrivningar enligt plan	-34 463	-64 052
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-502 662</b>	<b>-468 199</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>142 340</b>	<b>47 899</b>
<b>Not 12</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	6 000	6 000
		<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<b>Not 13</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	376 050	369 687
	Momsavräkning	421 255	56 176
	Klientmedel hos SBC	4 779 801	8 913 787
	Fordringar	12 205	44 625
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 503
		<b>6 644 038</b>	<b>10 434 779</b>
<b>Not 14</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	141 014	133 109
	Kabel-TV	72 013	66 465
	Tomträttsavgäld	120 625	120 625
	Bredband	12 373	18 559
	Upplupna värmeintäkter	56 007	0
	Upplupna elintäkter	135 211	0
		<b>537 243</b>	<b>338 758</b>
<b>Not 15</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	4 992 900	4 613 100
	Reservering enligt stadgar	521 400	379 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-372 077	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>5 142 223</b>	<b>4 992 900</b>

**Not 16** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,000 %	0	3 100 000	Löst lån
Handelsbanken	1,360 %	9 201 427	9 321 427	2023-03-01
Handelsbanken	1,330 %	12 185 634	12 425 634	2023-03-01
Nordea	0,650 %	11 400 000	11 640 000	2023-11-15
Nordea	2,292 %	26 375 000	29 100 000	2023-10-19
Nordea	2,569 %	3 100 000	0	2023-10-30
Nordea	1,350 %	17 370 000	17 550 000	2024-04-17
Nordea	1,050 %	22 415 000	22 595 000	2024-07-17
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>102 047 061</b>	<b>105 732 061</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-62 622 061	-30 303 100	
		<b>39 425 000</b>	<b>75 428 961</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 96 347 061 kr.

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

**Not 17** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	111 512 000	111 512 000

**Not 18** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
El	164 603	168 674
Värme	87 995	88 710
Vatten	54 668	43 782
Sophämtning	0	4 484
Ränta	244 423	169 866
Avgifter och hyror	7 449	1 029 693
Snöröjning	15 638	14 863
Avgifter och hyror	921 929	0
Fastighetsskötsel	19 660	0
Reparationskostnad tvättstuga	6 599	0
	<b>1 522 964</b>	<b>1 520 072</b>

**Not 19** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatta arbeten med återställning efter parkeringsprojektet samt avsluta detsamma.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Huddinge den / 2023

Samuel Mikkonen Wingårdh  
Ordförande

Emin Beso  
Ledamot

Philippa Lehert  
Ledamot

Mari Lundström  
Ledamot

Bernt Thomas Petersjö  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022.

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 2022 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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, förfälskning, 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 revisions sed 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 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 tryggt 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 datum enligt digital signatur

Per Engzell  
Auktoriserad revisor

Mikica Kocic  
Revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	7 882 000	7 409 457	7 386 700
Hyror bostäder	2 150 000	2 174 990	2 200 000
Hyror garage moms	120 000	87 044	118 000
Hyror parkering	511 000	336 026	398 000
Hyror förråd	60 000	61 862	64 000
Kabel-TV intäkter	285 000	280 641	287 000
Bredbandsintäkter	35 000	34 503	30 000
Varmvattenintäkter	204 000	275 803	200 000
Elintäkter	0	0	651 000
Elintäkter moms	800 000	1 159 359	0
Överlåtelse/pantsättning	30 000	49 025	0
Avgift andrahandsuthyrning	30 000	22 937	29 000
Öresutjämning	0	1	0
Övriga intäkter	30 000	78 445	15 000
	<b>12 137 000</b>	<b>11 970 094</b>	<b>11 378 700</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-213 000	-197 054	-200 000
Fastighetskötsel beställning	-55 000	-68 605	-58 000
Fastighetskötsel gård beställning	-200 000	-329 799	-120 000
Snöröjning/sandning	-120 000	-159 831	-120 000
Städning entreprenad	-198 000	-180 792	-183 000
Städning enligt beställning	-7 000	-8 800	-7 000
Myndighetstillsyn	-20 000	-9 822	-9 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-3 000
Garage/parkering	-7 000	-450	-1 000
Gård	-30 000	-8 377	-17 000
Serviceavtal	-173 000	-167 715	-158 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-3 685	-15 000
Störningsjour och larm	0	0	-9 000
Brandskydd	-16 000	0	-18 000
Fordon	0	-270	0
	<b>-1 049 000</b>	<b>-1 135 201</b>	<b>-918 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-500 000	0	-300 000
Hyseslägenheter	0	-510 423	0
Tvättstuga	0	-73 708	0
Lås	0	-70 839	0
VVS	0	-395 065	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-7 394	0
Elinstallationer	0	-6 398	0
Fönster	0	-53 595	0
Mark/gård/utemiljö	0	-100 000	0
Garage/parkering	0	-434 456	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-37 838	0
Vattenskada	0	-522 395	0
Övrigt	0	-828 750	0
	<b>-500 000</b>	<b>-3 040 861</b>	<b>-300 000</b>

<b>Periodiskt underhåll</b>			
Hyreslägenheter	0	-37 125	0
Lokaler	0	-79 375	0
VVS	0	-1 712 177	0
Mark/gård/utemiljö	0	-2 500 000	0
	<b>0</b>	<b>-4 328 677</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-1 200 000	-1 065 317	-1 202 000
Värme	-709 000	-675 370	-700 000
Vatten	-525 000	-388 724	-534 000
Sophämtning/renhållning	-403 000	-377 420	-380 000
	<b>-2 837 000</b>	<b>-2 506 830</b>	<b>-2 816 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-245 000	-233 834	-233 000
Självrisk	0	-156 113	0
Tomträttsavgäld	-483 000	-482 500	-492 000
Kabel-TV	-289 000	-265 885	-268 000
Bredband	-164 000	-154 658	-152 000
	<b>-1 181 000</b>	<b>-1 292 990</b>	<b>-1 145 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-290 000	-306 658	-290 000
	<b>-290 000</b>	<b>-306 658</b>	<b>-290 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-1 000	-331	-1 000
Juridiska åtgärder	-40 000	-131 813	-50 000
Inkassering avgift/hyra	0	-6 364	-5 000
Hyresförluster	0	-1 387	0
Revisionsarvode extern revisor	-28 000	-25 250	-26 000
Föreningskostnader	-1 000	-7 750	-29 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-15 000	-8 416	-8 000
Förvaltningsarvode	-257 000	-238 324	-240 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-5 375	-11 000
Administration	-55 000	-126 684	-40 000
Korttidsinventarier	0	-39 759	-15 000
Konsultarvode	-50 000	-371 441	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-11 000	-10 350	-11 000
	<b>-459 000</b>	<b>-973 244</b>	<b>-437 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-252 000	-232 000	-232 000
Revisionsarvode arvoderad	-10 000	-9 500	-9 500
Arbetsgivaravgifter	-100 000	-75 069	-90 000
	<b>-362 000</b>	<b>-316 569</b>	<b>-331 500</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
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	-65 150	-66 000
Stamledningar VA K3	-1 928 000	-1 927 185	-1 928 000
Värmesystem K3	-274 000	-273 923	-274 000
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-138 000	-137 730	-138 000
Utemiljö allmänt K3	-104 000	-103 702	-104 000
Inventarier	-20 000	-34 463	-68 000
	<b>-3 782 000</b>	<b>-3 792 145</b>	<b>-3 830 000</b>

<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-10 460 000</b>	<b>-17 693 174</b>	<b>-10 067 500</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>1 677 000</b>	<b>-5 723 081</b>	<b>1 311 200</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	4 767	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	484	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	382	0
Låneräntor	-1 850 000	-1 287 852	-1 264 000
Räntekostnader skattekonto	0	-79	0
Övriga räntekostnader	0	-2	0
	<b>-1 850 000</b>	<b>-1 282 300</b>	<b>-1 264 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-173 000</b>	<b>-7 005 381</b>	<b>47 200</b>



# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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](http://www.sbc.se)