

# Bostadsrättsföreningen Fjädern

Årsredovisning 2024



**BREDABLICK**

 phm partner



# Bostadsrättsföreningen Fjädern

Org.nr: 769612-8920

## Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

| Innehållsförteckning   | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 7    |
| Balansräkning          | 8    |
| Kassaflödesanalys      | 10   |
| Noter                  | 11   |
| Underskrifter          | 15   |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fjädersn, 769612-8920, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-08-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-04 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

|            |                   |
|------------|-------------------|
| Ordförande | Leonardo Nilsson  |
| Ledamot    | Simon Thuresson   |
| Ledamot    | Emma Bjuvenhed    |
| Ledamot    | William Andersson |
| Ledamot    | Teodora Jevdic    |
| Suppleant  | Hannes Gustafsson |

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

2025  
2025  
2025  
2025  
2025  
2025

#### **Revisor**

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Extern revisor | Afrodita Cristea |
|                | Borevision AB    |

#### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Hising 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 32 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1944. Fastighetens adresser är Gustaf Rydbergsgatan 14 A-B, samt Nils Forsbergsgatan 12.

Föreningen upplåter 31 lägenheter bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning

|       |       |       |
|-------|-------|-------|
| 1 rok | 2 rok | 3 rok |
| 14    | 15    | 3     |

|                           |       |     |
|---------------------------|-------|-----|
| Total tomtarea:           | 781   | kvm |
| Total bostadsarea:        | 1 676 | kvm |
| - varav bostadsrättsarea: | 1 620 | kvm |
| - varav hyresrättsarea:   | 56    | kvm |

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-10-05.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

| Avtal                    | Leverantör               |
|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-TV                 | Telenor                  |
| Bredband                 | Telenor                  |
| Avfallshantering         | Stena Recycling & VA-Syd |
| Elavtal avseende volym   | E.ON                     |
| Fjärrvärme               | E.ON                     |
| Skadedjursbekämpning     | Anticimex                |
| Serviceavtal värmesystem | E.ON                     |

### Reparationer och Underhåll

#### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 38 553 kr (6 495 kr 2023) och planerat underhåll för 63 326 kr (151 641 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-03-18 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 507 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 303 kr per kvm.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2024-06-10, samt extra föreningsstämma 2024-11-28. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under året har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 9 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 2 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 43 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 41 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna sänktes med 5%.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.



## Flerårsöversikt

|                                                     | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|-----------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Rörelsens intäkter, tkr                             | 1 994 | 1 791 | 1 571 | 1 559 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr              | 262   | -21   | 339   | 343   |
| Förändring av underhållsfond                        | 444   | 345   | 487   | 478   |
| Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar | 59    | -126  | 92    | 105   |
| Sparande, kr/kvm                                    | 337   | 221   | 346   | 348   |
| Soliditet, (%)                                      | 62    | 61    | 61    | 60    |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt           | 1 171 | 1 046 | 917   |       |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%) | 95    | 95    | 95    |       |
| Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm                | 1 106 | 988   | 859   | 851   |
| Bostadshyra, kr/kvm                                 | 1 358 | 1 294 | 1 294 | 1 294 |
| Driftkostnad, kr/kvm                                | 433   | 473   | 393   | 409   |
| Energikostnad, kr/kvm                               | 249   | 263   | 212   | 221   |
| Ränta, kr/kvm                                       | 336   | 312   | 112   | 85    |
| Avsättning till underhållsfond, kr/kvm              | 303   | 297   | 291   | 285   |
| Skuldsättning, kr/kvm                               | 8 325 | 8 533 | 8 741 |       |
| Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm                 | 8 612 | 8 828 | 9 043 | 8 949 |
| Räntekänslighet, (%)                                | 7.4   | 8     | 10    | 10    |
| Snittränta, (%)                                     | 4.04  | 3.66  | 1.28  | 0.95  |

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



## Förändringar i eget kapital

|                                    | Medlemsinsatser   | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------------|-------------------|------------------|---------------------|----------------|
| Vid årets början                   | 25 580 239        | 2 062 753        | - 4 110 833         | - 21 211       |
| Disposition enligt föreningsstämma |                   |                  | -21 211             | 21 211         |
| Avsättning till underhållsfond     |                   | 507 000          | -507 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond  |                   | -63 326          | 63 326              |                |
| Årets resultat                     |                   |                  |                     | 261 813        |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>25 580 239</b> | <b>2 506 427</b> | <b>- 4 575 718</b>  | <b>261 813</b> |

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|                                                            |                    |
|------------------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat                                        | - 4 132 043        |
| Årets resultat före fondändring                            | 261 813            |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | - 507 000          |
| Årets ianspråkstagande av underhållsfond                   | 63 326             |
| <b>Summa över/underskott</b>                               | <b>- 4 313 904</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Att balansera i ny räkning | - 4 313 904        |
| <b>Totalt</b>              | <b>- 4 313 904</b> |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

|                                                            | Not | 2024              | 2023              |
|------------------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                                     |     |                   |                   |
| Årsavgifter och hyror                                      | 2   | 1 868 244         | 1 672 691         |
| Övriga rörelseintäkter                                     | 3   | 125 406           | 118 529           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |     | <b>1 993 650</b>  | <b>1 791 220</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                                    |     |                   |                   |
| Fastighetskostnader                                        | 4   | -828 030          | -951 178          |
| Övriga kostnader                                           | 5   | -111 691          | -109 188          |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6   | -240 390          | -240 390          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |     | <b>-1 180 111</b> | <b>-1 300 756</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                     |     | <b>813 539</b>    | <b>490 464</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                                  |     |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |     | 11 467            | 11 699            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |     | -563 193          | -523 374          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |     | <b>-551 726</b>   | <b>-511 675</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>                   |     | <b>261 813</b>    | <b>-21 211</b>    |
| <b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>                                 |     | <b>261 813</b>    | <b>-21 211</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                      |     | <b>261 813</b>    | <b>-21 211</b>    |





## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | Not  | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |      |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 7, 8 | 37 093 101        | 37 333 491        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |      | <b>37 093 101</b> | <b>37 333 491</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |      | <b>37 093 101</b> | <b>37 333 491</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |      |                   |                   |
| Kundfordringar                                |      | 0                 | -6 147            |
| Övriga fordringar                             |      | 16 324            | 16 596            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 9    | 84 674            | 51 108            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |      | <b>100 998</b>    | <b>61 557</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |      |                   |                   |
| Kassa och bank                                | 10   | 951 228           | 959 431           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |      | <b>951 228</b>    | <b>959 431</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |      | <b>1 052 226</b>  | <b>1 020 988</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |      | <b>38 145 327</b> | <b>38 354 479</b> |



## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                                    | Not     | 2024-12-31                  | 2023-12-31                  |
|-------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL</strong>                               |         |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>                        |         |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                             |         | 25 580 239                  | 25 580 239                  |
| Underhållsfond                                              |         | 2 506 427                   | 2 062 753                   |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>                  |         | <strong>28 086 666</strong> | <strong>27 642 992</strong> |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>                         |         |                             |                             |
| Balanserat resultat                                         |         | -4 575 717                  | -4 110 833                  |
| Årets resultat                                              |         | 261 813                     | -21 211                     |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>                   |         | <strong>-4 313 904</strong> | <strong>-4 132 044</strong> |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL</strong>                         |         | <strong>23 772 762</strong> | <strong>23 510 948</strong> |
| <strong>LÅNGFRISTIGA SKULDER</strong>                       |         |                             |                             |
| Fastighetslån                                               | 11 , 12 | 0                           | 4 405 783                   |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>                 |         | <strong>0</strong>          | <strong>4 405 783</strong>  |
| <strong>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</strong>                 |         | <strong>0</strong>          | <strong>4 405 783</strong>  |
| <strong>KORTFRISTIGA SKULDER</strong>                       |         |                             |                             |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 11 , 12 | 13 952 126                  | 9 895 183                   |
| Leverantörsskulder                                          |         | 118 384                     | 119 325                     |
| Skatteskulder                                               |         | 4 983                       | 6 510                       |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 13      | 297 072                     | 416 730                     |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>                 |         | <strong>14 372 565</strong> | <strong>10 437 748</strong> |
| <strong>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</strong>                 |         | <strong>14 372 565</strong> | <strong>10 437 748</strong> |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>             |         | <strong>38 145 327</strong> | <strong>38 354 479</strong> |



## Kassaflödesanalys

| Not                                                                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | 813 539                  | 490 464                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       | 240 390                  | 240 390                  |
| <b>Summa</b>                                                                        | <b>1 053 929</b>         | <b>730 854</b>           |
| Erhållen ränta                                                                      | 11 467                   | 11 699                   |
| Erlagd ränta                                                                        | -563 193                 | -523 374                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>502 203</b>           | <b>219 179</b>           |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                          |                          |
| Förändring av rörelsefordringar                                                     | -39 441                  | -8 724                   |
| Förändring av rörelseskulder                                                        | -122 125                 | 200 577                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>340 637</b>           | <b>411 032</b>           |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |                          |                          |
| Upptagna lån                                                                        | 3 733 000                | 12 405 185               |
| Amortering av låneskuld                                                             | -4 081 840               | -12 754 025              |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-348 840</b>          | <b>-348 840</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-8 203</b>            | <b>62 192</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>959 431</b>           | <b>897 239</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>951 228</b>           | <b>959 431</b>           |



# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

|           |     |
|-----------|-----|
| Byggnader | 116 |
|-----------|-----|

## Not 2. Årsavgifter och hyror

|                                     | 2024             | 2023             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                | 1 792 176        | 1 600 247        |
| Hyror bostäder                      | 76 068           | 72 444           |
| <b>Totalt årsavgifter och hyror</b> | <b>1 868 244</b> | <b>1 672 691</b> |

## Not 3. Övriga rörelseintäkter

|                                      | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Andrahandsuthyrningsavgifter         | 11 087         | 3 706          |
| Överlåtelseavgifter                  | 6 805          | 7 773          |
| Övriga intäkter                      | 3 450          | 13 354         |
| Kommunikation                        | 104 064        | 93 696         |
| <b>Totalt övriga rörelseintäkter</b> | <b>125 406</b> | <b>118 529</b> |



| Not 4. Fastighetskostnader             | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Driftskostnader</b>                 |                |                |
| El                                     | 34 236         | 35 178         |
| Uppvärmning                            | 249 060        | 254 153        |
| Vatten och avlopp                      | 133 552        | 152 210        |
| Avfallshantering                       | 39 138         | 64 653         |
| Teknisk förvaltning                    | 75 240         | 72 492         |
| Serviceavtal                           | 4 350          | 4 200          |
| Besiktningsskostnader                  | 0              | 9 688          |
| Systematiskt brandskyddsarbete         | 0              | 11 818         |
| Snöröjning                             | 0              | 400            |
| Bredband                               | 63 360         | 63 360         |
| Kabel-TV                               | 43 216         | 40 576         |
| Försäkringar                           | 24 464         | 21 777         |
| Förbrukningsmaterial                   | 7 376          | 11 689         |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt       | 52 160         | 50 848         |
|                                        | <b>726 152</b> | <b>793 042</b> |
| <b>Reparationer</b>                    |                |                |
| Bostäder                               | 0              | 999            |
| Klottersanering                        | 2 494          | 0              |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen   | 27 305         | 5 496          |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 8 391          | 0              |
| Värme, installationer                  | 363            | 0              |
|                                        | <b>38 553</b>  | <b>6 495</b>   |
| <b>Planerat underhåll</b>              |                |                |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen   | 9 076          | 0              |
| Armaturer, gemensamma utrymmen         | 54 250         | 0              |
| Övrigt, gemensamma utrymmen            | 0              | 117 391        |
| VA & sanitet, installationer           | 0              | 34 250         |
|                                        | <b>63 326</b>  | <b>151 641</b> |
| <b>Totalt fastighetskostnader</b>      | <b>828 030</b> | <b>951 178</b> |

| Not 5. Övriga kostnader                | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Förvaltningskostnader                  | 81 780         | 91 203         |
| Revision                               | 19 800         | 13 875         |
| Tele och post                          | 1 800          | 2 160          |
| Bankkostnader                          | 864            | 350            |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 1 433          | 0              |
| Övriga externa tjänster                | 4 375          | 0              |
| Övriga externa kostnader               | 800            | 1 600          |
| Övriga kostnader                       | 839            | 0              |
| <b>Totalt övriga kostnader</b>         | <b>111 691</b> | <b>109 188</b> |

| Not 6. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar        | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Avskrivningar</b>                                                     |                |                |
| Byggnader                                                                | 240 390        | 240 390        |
| <b>Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>240 390</b> | <b>240 390</b> |



| Not 7. Byggnader och mark                                     | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>                            |                   |                   |
| Byggnader                                                     | 29 931 562        | 29 931 562        |
| Mark                                                          | 10 890 490        | 10 890 490        |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                            | <b>40 822 052</b> | <b>40 822 052</b> |
| <b>Ingående avskrivningar</b>                                 |                   |                   |
| Byggnader                                                     | - 3 488 561       | - 3 248 171       |
| Årets avskrivning på byggnader                                | - 240 390         | - 240 390         |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                                 | <b>-3 728 951</b> | <b>-3 488 561</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                               | <b>37 093 101</b> | <b>37 333 491</b> |
| <i>Varav</i>                                                  |                   |                   |
| Byggnader                                                     | 26 202 611        | 26 443 001        |
| Mark                                                          | 10 890 490        | 10 890 490        |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                        |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnader                                      | 21 600 000        | 21 600 000        |
| Taxeringsvärde mark                                           | 16 600 000        | 16 600 000        |
|                                                               | <b>38 200 000</b> | <b>38 200 000</b> |
| <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                           |                   |                   |
| Bostäder                                                      | 38 200 000        | 38 200 000        |
|                                                               | <b>38 200 000</b> | <b>38 200 000</b> |
| <b>Not 8. Ställda säkerheter</b>                              | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
| <i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                        | 16 555 000        | 16 555 000        |
| <b>Summa:</b>                                                 | <b>16 555 000</b> | <b>16 555 000</b> |
| <b>Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>    | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
| Förutbetalda kostnader                                        | 84 674            | 51 108            |
| <b>Summa</b>                                                  | <b>84 674</b>     | <b>51 108</b>     |
| <b>Not 10. Kassa och bank</b>                                 | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
| Transaktionskonto Handelsbanken                               | 951 228           | 936 304           |
| Transaktionskonto Sparbanken Skåne                            | 0                 | 23 127            |
| <b>Summa</b>                                                  | <b>951 228</b>    | <b>959 431</b>    |
| <b>Not 11. Förfall fastighetslån</b>                          | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
| Förfaller inom ett år från balansdagen                        | 13 952 126        | 9 895 183         |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen                             | 0                 | 4 405 783         |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen                   | 0                 | 0                 |
| <b>Summa</b>                                                  | <b>13 952 126</b> | <b>14 300 966</b> |



## Not 12. Skulder till kreditinstitut

|                                                | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Belopp<br>2024-12-31 | Belopp<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| SEB                                            | 2025-12-28               | 3,61 %                  | 4 405 783            | 4 502 623            |
| SEB *                                          | 2025-03-28               | 3,05 %                  | 1 937 781            | 2 021 781            |
| SEB *                                          | 2025-03-28               | 3,05 %                  | 1 937 781            | 2 021 781            |
| SEB *                                          | 2025-03-28               | 3,05 %                  | 1 937 781            | 2 021 781            |
| SEB *                                          | 2025-08-28               | 3,07 %                  | 3 733 000            | 3 733 000            |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                          |                         | <b>13 952 126</b>    | <b>14 300 966</b>    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                          |                         | -13 952 126          | -9 895 183           |
|                                                |                          |                         | <b>0</b>             | <b>4 405 783</b>     |

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

| Not 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter     | 31 278         | 31 278         |
| Upplupna räntekostnader                              | 7 004          | 10 394         |
| Förutbetalda intäkter                                | 171 332        | 161 913        |
| Upplupna revisionsarvoden                            | 17 300         | 14 000         |
| Upplupna kostnader                                   | 70 158         | 199 145        |
| <b>Summa</b>                                         | <b>297 072</b> | <b>416 730</b> |



## Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Leonardo Nilsson  
Ordförande

---

Simon Thuresson  
Ledamot

---

Emma Bjuvenhed  
Ledamot

---

William Andersson  
Ledamot

---

Teodora Jevdic  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Borevision AB  
Afrodita Cristea  
Extern revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:  
06.05.2025 09:10

SENT BY OWNER:  
Elliot Hellberg • 28.04.2025 14:46

DOCUMENT ID:  
SJLMhdgT1eg

ENVELOPE ID:  
HkznulT1xe-SJLMhdgT1eg

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Fjädern.pdf  
15 pages

## Activity log

| RECIPIENT                   | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS |
|-----------------------------|---------------|------------------|--------|---------|
| Teodora Jevdic              | Signed        | 28.04.2025 15:07 | eID    |         |
|                             | Authenticated | 28.04.2025 15:07 | Low    |         |
| LEONARDO YGNACIO NILSSON    | Signed        | 28.04.2025 15:53 | eID    |         |
|                             | Authenticated | 28.04.2025 15:50 | Low    |         |
| JOHN NILS WILLIAM ANDERSSON | Signed        | 28.04.2025 17:02 | eID    |         |
|                             | Authenticated | 28.04.2025 17:00 | Low    |         |
| SIMON THURESSON             | Signed        | 02.05.2025 11:55 | eID    |         |
|                             | Authenticated | 28.04.2025 21:09 | Low    |         |
| EMMA JOHANNA BJUVENHED      | Signed        | 06.05.2025 07:18 | eID    |         |
|                             | Authenticated | 06.05.2025 07:18 | Low    |         |
| AFRODITA DORINA CRISTEA     | Signed        | 06.05.2025 09:10 | eID    |         |
|                             | Authenticated | 06.05.2025 08:46 | Low    |         |

\* 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.



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fjädersn, org.nr. 769612-8920

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fjädersn för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fjädern för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 6 maj 2025



**Brf Fjädern - RB.pdf**

(119663 byte)  
SHA-512: 175b6874be6dc109e7255851dbc5a8f78c05d  
7adfa4ab117b5e22e19627a038f125eae5896bb5bf4b  
8974e367bb3e1a282ca00706924e7d2d40af44db293f9

**Underskrifter**

2025-05-06 09:09:24 (CET)



**Afrodita Dorina Cristea**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



**RB Fjädern**

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.  
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:  
2afd2050791a1a609dcd24901e91f13b95aef88158142a280c439ea21c9f51034bce5fab5a4a7d327194a7ec7271bd4b14b6db4f2cf44ffc69115b3a12ea435c



**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

**Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

**Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK



[info@bredablickforvaltning.se](mailto:info@bredablickforvaltning.se) | 010-177 59 00 | [bredablickforvaltning.se](http://bredablickforvaltning.se)

