



# 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 Fjädermoln

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.

- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-06-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-02-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen GA 19. Föreningens andel är 71,5 procent. Samfälligheten förvaltar.

#### Styrelsen

Mattias Bilger	Ordförande
Dalibor Djordjic	Vice ordförande
Mariola Ahmeti	Sekreterare
Annelie Dahland	Kassör
Adam Ben Sassi	Ledamot
Jonas Henemalm	Ledamot
Oguzhan Yilmaz	Ledamot

Sandra Antonsson	Suppleant
Martin Arnlid Porizka	Suppleant
Vito Di Fonzo	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Carina Eriksson

Ordinarie Extern

BoRevision

### Valberedning

Kübra Coskun

Samman kallande

Miriam Fernandino Huss

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-15. Extra stämma med anledning av devotum.

Extra föreningsstämma hölls 2022-02-15. Extra stämma med anledning av nyval/överlämning från interimsstyrelse.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Biskopsgården 96:9	2020	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020 - 2021 och består av 4 flerbostadshus.

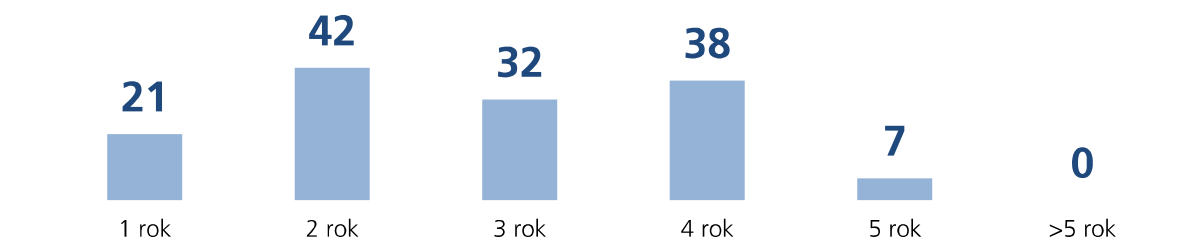
Värdeåret är 2021.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 521 m<sup>2</sup>, varav 9 696 m<sup>2</sup> utgör boyta och 825 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 140 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

### Kommentar

Uthyrning till medlemmar

### Teknisk status

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

#### Avtal

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

#### Leverantör

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

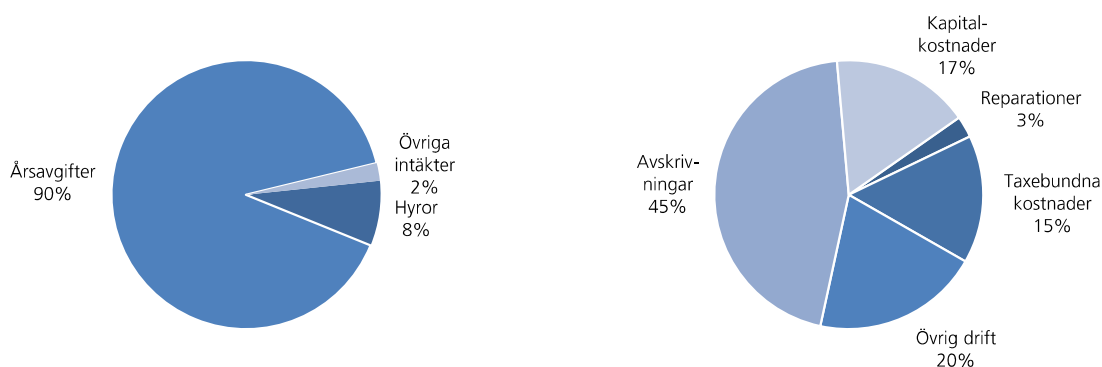
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 6 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 761 181</b>	<b>0</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	7 781 544	5 821 550
Finansiella intäkter	11 453	148
Minskning kortfristiga fordringar	14 612	0
Medlemsinsatser	0	312 260 000
Ersättning till fond för yttre underhåll av entreprenören	0	68 185
Ökning av långfristiga skulder	0	133 156 670
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 633 682
	<b>7 807 609</b>	<b>452 940 235</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 402 641	3 564 555
Finansiella kostnader	1 484 472	402 031
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	450 179 054
Ökning av kortfristiga fordringar	0	546 670
Minskning av långfristiga skulder	1 338 256	0
Minskning av kortfristiga skulder	90 906	0
	<b>6 316 274</b>	<b>450 179 054</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 252 516</b>	<b>2 761 181</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 491 334</b>	<b>2 761 181</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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året tampats mycket med garantiärenden. Vi har försökt få Egnahemsbolaget/Hökerum att åtgärda så mycket som möjligt, men Hökerum åberopar hela tiden att allt ska lösas vid två-årsbesiktningen.

Garaget har haft garantiarbete under två veckor där en del av fallen/sprickor i betong åtgärdades men inte alla. Stora problem kvarstår med vatten som ligger mot väggar där Egnahemsbolagets förväntas åtgärda sina felberäkningar.

Föreningen har många andrahandsuthyrningar, en del olovligen vilket tyvärr tar mycket tid för styrelsen.

Skadegörelse på väggar & hissar skapar onödiga kostnader för föreningen.

Gemensamhetslokalen har varit stängd en period på grund av dålig skötsel.

Årsavgifterna höjdes med 6% från och med 1e januari 2023. Ett lån förhandlades om 2022 & ytterligare ett kommer behöva förhandlas om sommaren 2023. Utöver detta har energipriserna ökat markant vilket har en påverkan på vår gemensamma el för till exempel hissar & lampor.

2023-05-15 hade föreningen extrastämma med kallelse om devotum mot styrelsen. Hela styrelsen avsattes och en ny röstades fram med några gamla & några nya medlemmar.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 140 st  
Överlåtelser under året: 11 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 203  
Tillkommande medlemmar: 18  
Avgående medlemmar: 16  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 205

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	723	299	0	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	13 595	13 732	0	0
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	8	0	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	57	16	0	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	0	0	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	141	41	0	0
Soliditet (%)	70	70	1	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 111	181	0	0
Nettoomsättning (tkr)	7 683	3 142	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 696 m<sup>2</sup> bostäder och 825 m<sup>2</sup> lokaler.

## 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	276 480 000	0	0	276 480 000
Upplåtelseavgifter	35 780 000	0	0	35 780 000
Fond för yttre underhåll	838 253	610 068	0	228 185
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>313 098 253</b>	<b>610 068</b>	<b>0</b>	<b>312 488 185</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-588 625	-610 068	181 443	-160 000
Årets resultat	-1 110 922	-1 110 922	-181 443	181 443
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-1 699 547</b>	<b>-1 720 990</b>	<b>0</b>	<b>21 443</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>311 398 706</b>	<b>-1 110 922</b>	<b>0</b>	<b>312 509 628</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 110 922
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	21 443
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-610 068
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 699 547</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 699 547</b>
----------------------------------	-------------------

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

---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER

**RÖRELSEINTÄKTER**

		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	Not 2	7 683 327	3 141 634
Övriga rörelseintäkter	Not 3	98 218	2 679 916
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 781 544</b>	<b>5 821 550</b>

**RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader	Not 4	-2 642 385	-747 127
Övriga externa kostnader	Not 5	-633 312	-2 817 428
Personalkostnader	Not 6	-126 944	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 016 806	-1 673 669
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 419 447</b>	<b>-5 238 224</b>

**RÖRELSERESULTAT****362 097**      **583 326****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 453	148
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 484 472	-402 031
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 473 019</b>	<b>-401 883</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-1 110 922**      **181 443****ÅRETS RESULTAT****-1 110 922**      **181 443**



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 8,12	439 975 322
		443 992 129
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>439 975 322</b>	<b>443 992 129</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>439 975 322</b>	<b>443 992 129</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	10 256	3 951
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	4 774 318
		3 303 900
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>4 784 574</b>	<b>3 307 851</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 784 574</b>	<b>3 307 851</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>444 759 896</b>	<b>447 299 980</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		312 260 000	312 260 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	838 253	228 185
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>313 098 253</b>	<b>312 488 185</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-588 625	-160 000
Årets resultat		-1 110 922	181 443
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 699 547</b>	<b>21 443</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>311 398 706</b>	<b>312 509 628</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	86 986 694	87 878 944
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>86 986 694</b>	<b>87 878 944</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	44 831 720	45 277 726
Leverantörsskulder		221 965	216 120
Skatteskulder		535 560	744 000
Övriga skulder		4 725	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	780 526	673 562
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>46 374 496</b>	<b>46 911 408</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>444 759 896</b>	<b>447 299 980</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	7 006 180	2 900 769
Hyror garage/parkering	3 900	0
Hyror parkering	109 270	42 047
Hyror garage	497 445	195 501
Elintäkter moms	9 689	0
Elintäkter laddstolpe	10 189	0
Elintäkter laddstolpe moms	7 206	0
Gemensamhetslokal	6 000	0
Överlåtelse/pantsättning	21 011	0
Avgift andrahandsuthyrning	12 089	3 173
Öresutjämning	348	144
	<b>7 683 327</b>	<b>3 141 634</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	24 438	2 677 375
Övriga intäkter	73 780	2 541
	<b>98 218</b>	<b>2 679 916</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
	Fastighetsskötsel entreprenad	12 658	0
	Fastighetsskötsel beställning	57 320	14 489
	Snöröjning/sandning	23 204	14 519
	Städning entreprenad	2 516	0
	Hissbesiktning	24 078	0
	Bevakning	24 375	0
	Gemensamma utrymmen	89 792	0
	Garage/parkering	2 250	1 000
	Sophantering	1 950	8 649
	Gård	52 616	0
	Serviceavtal	46 181	39 457
	Förbrukningsmateriel	119 101	0
	Störningsjour och larm	3 125	0
		<b>459 166</b>	<b>78 114</b>
<b>Reparationer</b>			
	Fastighet förbättringar	2 625	0
	Gemensamma utrymmen	0	24 474
	Sophantering/återvinning	10 788	0
	Entré/trapphus	11 113	0
	Lås	24 743	16 960
	VVS	2 888	14 904
	Ventilation	0	4 977
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	40 560	27 432
	Hiss	82 402	19 301
	Fönster	25 984	0
	Garage/parkering	27 182	10 676
	Skador/klotter/skadegörelse	0	6 728
	Vattenskada	0	10 421
		<b>228 285</b>	<b>135 873</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
	El	305 857	81 651
	Värme	603 743	155 289
	Vatten	152 416	0
	Sophämtning/renhållning	305 086	50 566
		<b>1 367 102</b>	<b>287 506</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>			
	Försäkring	116 100	0
	Samfällighetsavgift	126 158	0
	Kabel-TV	320 820	0
	Bredband	1 194	245 634
		<b>564 272</b>	<b>245 634</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>23 560</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 642 385</b>	<b>747 127</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	2 189	1 563
	Medlemsinformation	10 036	0
	Tele- och datakommunikation	9 900	6 272
	Juridiska åtgärder	16 125	14 610
	Inkassering avgift/hyra	6 250	0
	Hysesförluster	420	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	0
	Föreningskostnader	12 950	0
	Styrelseomkostnader	3 750	0
	Fritids- och trivselkostnader	389	0
	Förvaltningsarvode	466 174	114 063
	Förvaltningsarvoden övriga	1 000	0
	Administration	48 579	2 680 545
	Konsultarvode	26 691	375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 860	0
		<b>633 312</b>	<b>2 817 428</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	96 600	0
	Sociala kostnader	30 344	0
		<b>126 944</b>	<b>0</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	4 016 806	1 673 669
		<b>4 016 806</b>	<b>1 673 669</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	445 665 798	0
	Nyanskaffningar	0	445 665 798
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>445 665 798</b>	<b>445 665 798</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 673 669	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 016 806	-1 673 669
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 690 476</b>	<b>-1 673 669</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>439 975 322</b>	<b>443 992 129</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	43 985 158	43 985 158
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	174 356 000	101 000 000
	Taxeringsvärde mark	29 000 000	27 000 000
		<b>203 356 000</b>	<b>128 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	201 000 000	128 000 000
	Lokaler	2 356 000	0
		<b>203 356 000</b>	<b>128 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	521 455	0
	Klientmedel hos SBC	1 241 700	2 761 181
	Fordringar	347	0
	Räntekonto hos SBC	3 010 816	0
	Avräkning byggare	0	542 719
		<b>4 774 318</b>	<b>3 303 900</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	228 185	0
	Reservering enligt stadgar	610 068	160 000
	Ersättning från entreprenören	0	68 185
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>838 253</b>	<b>228 185</b>

<b>Not 11</b>	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>
SBAB	3,300 %	43 939 474	44 385 558	2029-04-16
SBAB	0,690 %	43 939 552	44 385 640	2023-07-17
SBAB	0,900 %	43 939 388	44 385 472	2026-07-17
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>131 818 414</b>	<b>133 156 670</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-44 831 720	-45 277 726	
		<b>86 986 694</b>	<b>87 878 944</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 125 127 134 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.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	133 825 798	133 825 798

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Extern revisor	25 000	25 000
Arvoden	64 407	0
Sociala avgifter	20 237	0
Avgifter och hyror	670 882	648 562
	<b>780 526</b>	<b>673 562</b>

#### **Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Kameraövervakning ses över och är tänkt installeras i återvinningsrum & garagen där det är tillåtet.

Vi undersöker möjlighet till att utöka solceller, införskaffa IMD-EI & även laddplatser på samtliga garageplatser.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Mattias Bilger  
Ordförande

Dalibor Djordjic  
Vice ordförande

Mariola Ahmeti  
Sekreterare

Annelie Dahland  
Kassör

Adam Ben Sassi  
Ledamot

Jonas Henemalm  
Ledamot

Oguzhan Yilmaz  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
Borevision

Carina Eriksson  
Extern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fjädermoln, org.nr. 769636-4103

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fjädermoln för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fjädermoln för räkenskapsåret 2022 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 revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Carina Eriksson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	6 998 000	7 006 180	6 998 000
Hyror garage/parkering	0	3 900	0
Hyror parkering	105 000	109 270	92 000
Hyror garage	499 000	497 445	456 000
Elintäkter moms	0	9 689	0
Elintäkter laddstolpe	0	10 189	0
Elintäkter laddstolpe moms	0	7 206	0
Gemensamhetslokal	0	6 000	0
Överlåtelse/pantsättning	0	21 011	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	12 089	0
Öresutjämnning	0	348	0
Fakturerade kostnader	0	24 438	0
Övriga intäkter	0	73 780	0
	<b>7 602 000</b>	<b>7 781 544</b>	<b>7 546 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-10 000	-12 658	0
Fastighetsskötsel beställning	-25 000	-57 320	0
Snöröjning/sandning	-75 000	-23 204	0
Städning entreprenad	0	-2 516	0
Hissbesiktning	-13 000	-24 078	0
Bevakning	0	-24 375	0
Gemensamma utrymmen	-15 000	-89 792	0
Garage/parkering	-2 000	-2 250	0
Sophantering	-10 000	-1 950	0
Gård	0	-52 616	0
Serviceavtal	-44 000	-46 181	0
Förbrukningsmateriel	0	-119 101	0
Störningsjour och larm	-25 000	-3 125	0
	<b>-219 000</b>	<b>-459 166</b>	<b>0</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-125 000	-2 625	-380 000
Gemensamma utrymmen	-35 000	0	0
Sophantering/återvinning	0	-10 788	0
Entré/trapphus	0	-11 113	0
Lås	0	-24 743	0
VVS	0	-2 888	0
Ventilation	-30 000	0	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-40 560	0
Hiss	-20 000	-82 402	0
Fönster	0	-25 984	0
Garage/parkering	-100 000	-27 182	0
Skador/klotter/skadegörelse	-20 000	0	0
	<b>-330 000</b>	<b>-228 285</b>	<b>-380 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-400 000	-305 857	-145 000
Värme	-600 000	-603 743	-700 000
Vatten	-310 000	-152 416	-300 000
Sophämtning/renhållning	-300 000	-305 086	-175 000
	<b>-1 610 000</b>	<b>-1 367 102</b>	<b>-1 320 000</b>

<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-120 000	-116 100	-97 000
Samfällighetsavgift	0	-126 158	-25 000
Kabel-TV	-333 000	-320 820	-30 000
Bredband	0	-1 194	-266 000
	<b>-453 000</b>	<b>-564 272</b>	<b>-418 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	0	-23 560	0
	<b>0</b>	<b>-23 560</b>	<b>0</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-2 000	-2 189	0
Medlemsinformation	0	-10 036	0
Tele- och datakommunikation	-10 000	-9 900	0
Juridiska åtgärder	0	-16 125	0
Inkassering avgift/hyra	0	-6 250	0
Hysesförluster	0	-420	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-20 000	0
Föreningskostnader	-15 000	-12 950	0
Styrelseomkostnader	0	-3 750	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-389	0
Förvaltningsarvode	-475 000	-466 174	-456 000
Förvaltningsarvodena övriga	0	-1 000	0
Administration	-20 000	-48 579	-2 000
Konsultarvode	0	-26 691	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-8 860	0
Övriga driftskostnader	0	0	-125 000
	<b>-542 000</b>	<b>-633 312</b>	<b>-583 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-106 000	-96 600	0
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-30 344	0
	<b>-136 000</b>	<b>-126 944</b>	<b>0</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-4 017 000	-4 016 806	-4 016 805
	<b>-4 017 000</b>	<b>-4 016 806</b>	<b>-4 016 805</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-7 307 000</b>	<b>-7 419 447</b>	<b>-6 717 805</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>295 000</b>	<b>362 097</b>	<b>828 195</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	10 816	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	108	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	529	0
Låneräntor	-2 900 000	-1 481 935	-3 345 000
Räntekostnader skattekonto	0	-2 520	0
Övriga räntekostnader	0	-17	0
	<b>-2 900 000</b>	<b>-1 473 019</b>	<b>-3 345 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-2 605 000</b>	<b>-1 110 922</b>	<b>-2 516 805</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)