

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fjäderholmen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

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 2013-06-03 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FJÄDERHOLMEN 2	1999	Huddinge
FJÄDERHOLMEN 3	1999	Huddinge

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

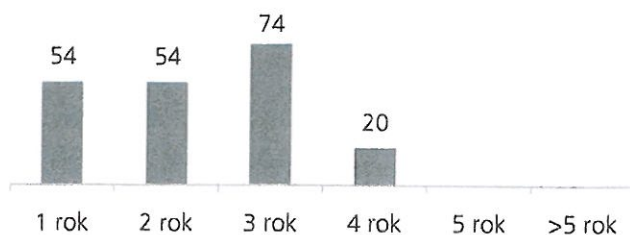
Fastigheterna bebyggdes 1969 och består av 11 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1969.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 160 lägenheter med bostadsrätt samt 42 lägenheter med hyresrätt varav 1 används som föreningslokal.

Lägenhetsfördelning:



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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'D' and 'PF'.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	1 st, port 226
Solarium	1 st, port 260
Tennisbana	
Förråd för vinterförvaring av cyklar	1 st, port 264
Tvättstugor	4 st, port 226, 230, 260 och 264
Fastighetsnät för tv/bredbandstjänster	
Lekplatser	4 st
Parkeringar	2 st, 146 parkeringar

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2064. Underhållsplanen uppdaterades 2013-10-12.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK besiktning, injustering och rengöring av ventilation	2013	Godkänd
Stamspolning	2013	
PCB sanering	2012	
Fönsterbyte	2012	Samtliga fönster och parfönsterdörrar bytta
Besiktning av fasader och yttertak	2012	
Besiktning av avloppsstammar	2012	Besiktning av ett urval av stammar
Tilläggsisolering av vindar	2011	
Besiktning av hyresrätter	2011	
Underhåll av lekplatser	2011	
Tennisbana	2010	Ny asfalt och beläggning
Fastighetsnät	2010	Fastighetsnät för tv och bredbandstjänster
Ytterbelysning	2009	Ny armatur sophus 1, 2 och 3.
Fasad	2009 - 2010	Fasadrenovering del av hus 7, 9, 10 och 11
Porthus och portar	2009	Ny laserad dörrpanel. Inner- och yttertak, frontpanel och stolpar målade.
Sophus	2009	Ombyggnation till sadeltak med plåtbläggning
Slipning och lackning av entrédörrar	2008	
Byte av vattenmätare	2008	
OVK	2007 - 2008	Godkänd 2008.
Byte av belysningsarmatur i trapphus	2005	Lågenergilampor i samtliga.
Målning av trapphus	2005 - 2007	Besiktning genomförd 2007.
Fallskydd i brunnar	2004	
Målning av tvättstugor och källarutrymmen	2004	
Besiktning av hyresrätter	2003	
Brandvarnare installerade i samtliga lägenheter	2003	Bytes vid behov av fastighetsskötaren.
Byte av takfläktar	2002	Vid behov, 7 st bytta
Byte av samtlig lekutrustning	2001	
Byte av stickrör i kök	2001	Bytt i samtliga lägenheter.
Omläggning av tak	2000 - 2001	
Säkerhetsdörrar		Finns i samtliga lägenheter.
Planerat underhåll	År	
Injustering och ventilbyte värmesystem	2014	

Handwritten signatures and initials: A, SW, PF, MK, MB.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomi- och lägenhetsförteckning	SBC
Sophantering	SRV Återvinning
Bevakning	Securitas
Fastighetsjour under kvällar/helger	Jourmontör
Snöröjning och utemiljö	ML Mark och Fastighet
Städning av allmänna utrymmen	Städpoolen, Städhuset from 2013-10-08
Fastighetsskötarens telefon	Telia, Tele2
Bredband och TV	Bredband2, Comhem - Canal Digital, Comhem
Kopiator	Canon
El	Vattenfall
Tomträtt	Exploateringskontoret Stockholm
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar, Trygg Hansa from 2013-08-01
Besiktning av lekplatser	Taggen
Parkeringservice	P-Service
Målning och tapetsering av hyreslägenheter	Bengt Jägerblom AB
Fjärrvärme	Fortum
Försäljning av hyresrätter	Husman Hagberg

Medlemmar

Medlemslägenheter: 160 st.
Överlåtelse under året: 15 st.
Upplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st.

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

Styrelsen

Mari Lundström	Ledamot	Avgår fr o m 2014-05-08
Mikica Kocic	Ledamot	
Samuel Mikkonen Wingårdh	Ledamot	
Peter Fransson	Ledamot	
Eva Åsell	Ledamot	Avgått fr o m 2014-02-28
Athanasios Zouzos	Suppleant	
Ragnar Wallin	Suppleant	Avgått fr o m 2013-05-15

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Samuel Mikkonen Wingårdh, Mari Lundström och Mikica Kocic.

Styrelsen har under året avhållit 23 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Engzell	Auktoriserad Extern	Engzells Revisionsbyrå AB
Inga-Lill Engfors	Ordinarie Intern	

Valberedning

Inga-Lill Engfors	Sammanställande
Marianne Popovski	
Robert Cestar	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-06.
Extra föreningsstämma hölls 2013-05-28. Extra stämma med anledning av stadageändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningen har under året anordnat 2 städdagar/planeringsdagar där de boende har hjälpts åt med enklare städning och planteringssysslor och i samband med detta har föreningen bjudit på någonting att äta. Medlemmarna har även bjudits in till 1 medlemsmöte.

Styrelsen har hållit 23 styrelsemöten varav en planeringsdag. Styrelsens arbete består av att planera skötseln av föreningens fastigheter och grönområden, besvara frågor från medlemmar, hyresgäster och myndigheter, ta fram upphandlingsunderlag inför upphandlingar, arbeta med ekonomifrågor samt skriva rättelseanmningar vid exempelvis försenad hyres/avgiftsinbetalning, störningar osv.

Till de större projekten under 2013 hörde rengöring, injustering och OVK besiktning av ventilationssystemet, stamspolning och fräsning av avloppsledningar samt upphandlingar av ny städfirma och ny fastighetsförsäkring. Under året har styrelsen fortsatt med det periodiska underhållet av föreningens hyresrätter. Föreningen har även påbörjat inventering inför rensning av förråd. Mycket av styrelsens tid under året har gått åt till att arbeta med flera vattenskador i fastigheterna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Föreningen kommer att under 2014 att upphandla utförandeentreprenad om injustering och ventilbyte på värmesystemet. Vilket innebär att alla termostater och radiatorventiler på elementen i lägenheterna kommer att bytas ut dessutom så kommer reglerventiler i källare och på vindar avseende både värme och vattenledning att bytas ut.

Underhåll av fasader och takavvattning.

Under året kommer även framtida teknisk förvaltning att diskuteras, detta då föreningens fastighetsskötare går i pension. Till detta ändamål har det bildats en arbetsgrupp som för konstruktiva diskussioner.

Föreningens ekonomi

Under 2013 amorterades drygt 690 000 kronor på föreningens lån.

Ett av föreningens lån villkorsändrades i mars 2013 och styrelsen valde att binda lånet på 5 år samt genomföra en engångsamortering på en miljon kronor.

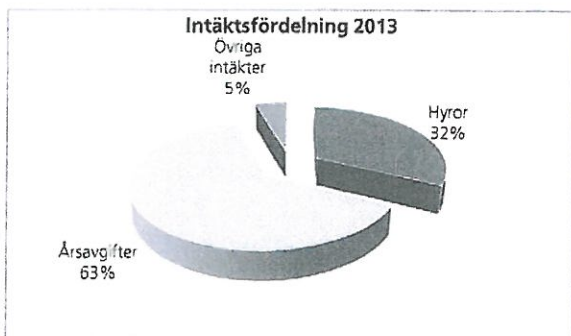
Den 1 januari 2014 höjdes avgifterna med 2% för föreningens bostadsrättshavare och från och med den 1 juli 2013 höjdes hyrorna för föreningens hyresgäster med 3,2% efter förhandling med hyresgästföreningen.

Med anledning av kommande underhåll så är det av avsevärd vikt att föreningens inkomster och utgifter ses över kontinuerligt.

Föreningen har under året sålt 1 lägenhet och fått in knappt en miljon på kontot.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-01-01 med 2 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 13 142 m² bostäder.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "D", "SW", "OK", "PF", and "ML".

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	530	537	588	580
Hyror/m ² hyresrättsyta	924	869	903	899
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 626	2 844	2 911	2 979
Elkostnad/m ² totalyta	19	18	18	15
Värmekostnad/m ² totalyta	158	154	140	141
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	29	24	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	77	78	74	66

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 231 343
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	5 659 431
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-260 400
summa balanserat resultat	4 167 688

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	762 622
att i ny räkning överförs	4 930 310

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

17

D PF
GU ANC
ML 18

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2013	2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	8 311 739	8 264 754
Övriga rörelseintäkter		402 407	390 193
		8 714 146	8 654 946
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-867 503	-649 641
Reparationer		-1 023 004	-1 938 302
Periodiskt underhåll		-762 622	-483 625
Taxebundna kostnader		-2 991 085	-2 944 249
Övriga driftskostnader		-955 496	-996 740
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-244 420	-275 730
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-439 610	-487 255
Personalkostnader		-706 042	-800 967
Avskrivningar		-948 088	-713 009
		-8 937 869	-9 289 517
RÖRELSERESULTAT		-223 723	-634 571
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		6 054	53 588
Räntekostnader		-1 013 674	-1 026 759
		-1 007 620	-973 171
ÅRETS RESULTAT		-1 231 343	-1 607 742

Handwritten signatures and initials:
A PF
SUN MK
MK LG

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	72 763 557	73 449 154
Pågående byggnation	Not 4	56 000	0
Maskiner och inventarier	Not 5	152 641	110 617
		<u>72 972 198</u>	<u>73 559 771</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats Bostadsrätterna		6 000	6 000
		<u>6 000</u>	<u>6 000</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		72 978 198	73 565 771
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		14 858	1 040
Övriga fordringar		386 758	368 407
Förutbetalda kostnader	Not 6	208 390	346 247
		<u>610 006</u>	<u>715 694</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		3 097 992	2 635 120
SBC klientmedel i SHB		1 200 590	2 830 456
		<u>4 298 582</u>	<u>5 465 576</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 908 588	6 181 270
SUMMA TILLGÅNGAR		77 886 786	79 747 041

D PF
gavanc
H 22

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		19 365 796	19 289 342
Upplåtelseavgifter		21 988 370	21 084 824
Fond för yttre underhåll	Not 8	2 590 623	2 689 998
		43 944 789	43 064 164
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		5 399 031	6 907 398
Årets resultat		-1 231 343	-1 607 742
		4 167 688	5 299 656
SUMMA EGET KAPITAL		48 112 477	48 363 820
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	26 585 689	28 274 893
		26 585 689	28 274 893
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	699 204	699 204
Leverantörsskulder		865 269	786 991
Skatteskulder		718 592	751 340
Övriga kortfristiga skulder		69 473	76 460
Upplupna kostnader	Not 10	182 075	174 562
Förutbetalda avgifter och hyror		654 007	619 771
		3 188 620	3 108 328
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		77 886 786	79 747 041
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	53 000 000	53 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Handwritten signatures and initials:
A PE
Jelly OK
MT

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	3,3%-20,0%	3,3%-20,0%
Yttre anläggningar	10,0%	10,0%
Standardförbättringar	5,0-10,0%	5,0-10,0%
Soprum/sophus	3,3-10,0%	3,3-10,0%
Port/säkerhetsdörr	10,0-20,0%	10,0-20,0%
Bredband	10,0%	10,0%
Fasad	3,3%	3,3%
Tak	2,0%	2,0%
Maskiner	20,0%	20,0%
Inventarier	10,0-20,0%	10,0-20,0%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	5 509 950	5 468 943
Hyresintäkter	2 801 789	2 795 811
	8 311 739	8 264 754

A
S
M
R

	2013	2012
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	0	4 404
Fastighetsskötsel gård beställ	141 675	16 300
Snöröjning/sandning	109 406	146 300
Städning entreprenad	243 294	256 323
Städning enligt beställning	75 850	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	124 160	0
Bevakning	107 900	150 415
Gemensamma utrymmen	396	0
Gård	20 727	17 370
Serviceavtal	14 264	7 651
Förbrukningsmateriel	27 905	48 727
Brandskydd	1 780	0
Fordon	146	2 151
	867 503	649 641
Reparationer		
Hyseslägenheter	4 010	2 029
Brf Lägenheter	55 888	26 924
Tvättstuga	20 684	17 622
Sophantering/återvinning	15 000	0
Entré/trapphus	0	9 500
Lås	18 068	15 392
VVS	18 344	57 943
Ventilation	0	3 306
Elinstallationer	17 054	0
Tak	0	4 675
Fasad	0	1 627 992
Mark/gård/utemiljö	66 218	36 020
Vattenskada	807 738	89 318
Övrigt	0	47 581
	1 023 004	1 938 302
Periodiskt underhåll		
Lägenhet	299 464	16 750
VVS	275 000	107 100
Ventilation	188 158	0
Fasad	0	359 775
	762 622	483 625
Taxebundna kostnader		
El	243 580	238 964
Värme	2 077 431	2 028 235
Vatten	342 699	374 975
Sophämtning/renhållning	327 375	299 256
Grovsopor	0	2 819
	2 991 085	2 944 249

Handwritten notes:
A 7F
SUE AR
MT 26

	2013	2012
Övriga driftskostnader		
Försäkring	207 536	240 192
Självrisk	0	8 800
Tomträttsavgäld	522 500	522 500
Kabel-TV	52 660	52 448
Bredband	172 800	172 800
	<u>955 496</u>	<u>996 740</u>
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	244 420	275 730
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	4 899	6 850
Juridiska åtgärder	14 375	300
Revisionsarvode extern revisor	23 750	24 000
Föreningskostnader	4 534	5 370
Styrelseomkostnader	4 854	714
Fritids och Trivselkostnader	6 510	13 132
Förvaltningsarvode	232 162	191 055
Förvaltningsarvoden övriga	49 189	25 125
Administration	27 976	11 514
Korttidsinventarier	20 213	56 741
Konsultarvode	42 088	137 278
Föreningsavgifter	0	6 116
Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 060	9 060
	<u>439 610</u>	<u>487 255</u>
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	208 000	209 972
Löner	257 735	310 864
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	2 915	1 582
Sociala kostnader	237 392	278 548
	<u>706 042</u>	<u>800 967</u>
Avskrivningar		
Byggnad	313 373	313 373
Förbättringar	599 730	366 919
Maskiner	11 948	11 948
Inventarier	23 038	20 769
	<u>948 088</u>	<u>713 009</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	8 937 869	9 289 517
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	80 633 049	71 277 853
Nyanskaffningar	227 506	9 355 196
Utgående anskaffningsvärde	<u>80 860 555</u>	<u>80 633 049</u>

A Pf
unc
Selle
Mr. 16

	2013	2012
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-7 183 895	-6 503 602
Årets avskrivningar enligt plan	-913 103	-680 292
Utgående avskrivning enligt plan	-8 096 997	-7 183 895
 Planenligt restvärde vid årets slut	 72 763 557	 73 449 154
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	64 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde mark	22 800 000	19 400 000
	86 800 000	80 400 000
 Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	86 800 000	80 400 000
	86 800 000	80 400 000
 Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
 Not 4	2013-12-31	2012-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	56 000	0
	56 000	0
 Not 5	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	524 023	524 023
Nyanskaffningar	77 009	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	601 032	524 023
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-413 406	-380 690
Årets avskrivningar enligt plan	-34 985	-32 716
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-448 391	-413 406
 Redovisat restvärde vid årets slut	152 641	110 618
 Not 6	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	0	142 491
Kabel-TV	13 163	13 158
Tomträttsavgäld	130 625	130 625
Bevakning	28 425	27 473
Grovsopor	0	3 700
Bredband	28 800	28 800
Vatten	6 686	0
Serviceavtal	691	0
	208 390	346 247

Handwritten signature and initials:
A. P. F. cur
S. L. M. 16

Not 7
EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	19 365 796	76 454	0	19 289 342
Upplåtelseavgifter	21 988 370	903 546	0	21 084 824
Fond för yttre underhåll	2 590 623	-99 375	0	2 689 998
Summa bundet eget kapital	43 944 789	880 625	0	43 064 164
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	5 399 031	99 375	-1 607 742	6 907 398
Årets resultat	-1 231 343	-1 231 343	1 607 742	-1 607 742
Summa fritt eget kapital	4 167 688	-1 131 968	0	5 299 656
Summa eget kapital	48 112 477	-251 343	0	48 363 820

Not 8
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

2013 2012

Vid årets början	2 689 998	2 835 032
Reservering enligt stadgar	260 400	241 200
Anspråktagande enligt stämmobeslut	-359 775	-386 234
Vid årets slut	2 590 623	2 689 998

Not 9
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	3,990 %	6 425 000	6 725 000	2015-03-18
Stadshypotek AB	3,440 %	6 400 000	7 510 000	2018-03-01
Stadshypotek AB	3,670 %	6 378 643	6 510 847	2015-03-01
Stadshypotek AB	3,580 %	8 081 250	8 228 250	2014-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		27 284 893	28 974 097	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-699 204	-699 204	
		26 585 689	28 274 893	

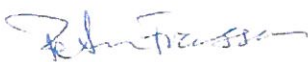
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 788 873 kr.

A F
Sven
M

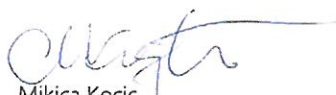
Not 10
UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	12 589	12 206
Sophämtning	8 121	0
Extern revisor	23 750	23 750
Sociala avgifter	24 932	24 557
Ränta	33 331	34 289
Semesterlöneskuld	79 352	78 156
Serviceavtal	0	1 604
	<u>182 075</u>	<u>174 562</u>

SKÄRHOLMEN den 26 / 3 2014



Peter Fransson
Ledamot



Mikica Kocic
Ledamot



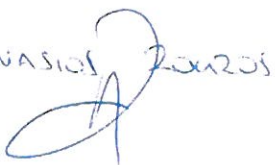
Mari Lundström
Ledamot



Samuel Mikkonen Wingårdh
Ledamot

Eva Asell
Ledamot

ATHANASIOS J. JAROS & syenscap av suppleant



Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 3 2014



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Inga-Lill Engfors
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fjäderholmen för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2013-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 26 mars 2014



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Inga-Lill Engfors
Revisor