

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fjäderholmen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2008 och 2064.
- Större underhåll kommer att ske 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 att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Yngve Peter Fransson	Ledamot	
Mikica Kocic	Ledamot	
Samuel Carl Otto Mikkonen	Ledamot	
Wingårdh		
Kirsi Ayesha Hannele Puroniitty	Ledamot	Avgått from 20141116
Athanasios Zouzos	Ledamot	Avgått from 20141101
Juliette Haddad	Suppleant	From 20140923

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Yngve Peter Fransson och Juliette Haddad.

Styrelsen har under året avhållit 25 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Engzell	Ordinarie Extern	Per Engzell Revision
Inga-Lill Engfors	Ordinarie Intern	

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Valberedning

Robert Cestar
Inga-Lill Engfors
Marianne Popovski

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-08.

Extra föreningsstämma hölls 2014-09-23. Extra stämma med anledning av framtida tekniskförvaltning och framtida sophantering samt val av suppleant.

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

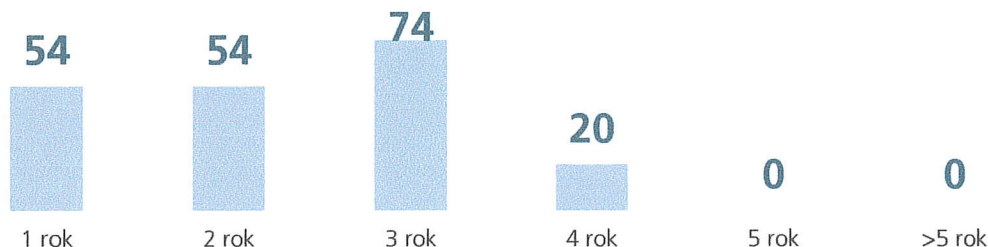
Fastigheterna bebyggdes 1969 och består av 11 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1969.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 161 lägenheter med bostadsrätt samt 41 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

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

gaw unc
PF LB

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2064.

Underhållsplanen uppdaterades 20141026.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av samtliga stuprör	2014	
Injustering och ventilbyte värmesystem	2014	
Byte av vindsstegar	2014	
Radonmätning	2014 - 2015	
Fräsning av samlingsledningar	2014	
OVK besiktning, injustering och rengöring av ventilation	2013	Godkänd 2013
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	
Fastighetsnät	2010	Ny asfalt och beläggning Fastighetsnät för tv och bredbandstjänster
Porthus och portar	2009	Ny laserad dörrpanel. Inner- och yttertak, frontpanel och stolpar målade.
Sophus	2009	Ombyggnation till sadeltak med plåtbläggning, ny panel, nya dörrar samt nytt låssystem.
Ytterbelysning	2009	Ny armatur sophus 1, 2 och 3.
Fasad	2009 - 2010	Fasadrenovering del av hus 7, 9, 10 och 11
Byte av vattenmätare	2008	
Slipning och lackning av entrédörrar	2008	
OVK	2007 - 2008	Godkänd 2008.
Byte av belysningsarmatur i trapphus	2005	Lågenergilampor i samtliga.
Målning av trapphus	2005 - 2007	Besiktning genomförd 2007.
Målning av tvättstugor och källarutrymmen	2004	
Fallskydd i brunnar	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 stickrör i kök	2001	Bytt i samtliga lägenheter.
Byte av samtlig lekutrustning	2001	
Omläggning av tak	2000 - 2001	
Säkerhetsdörrar		Finns i samtliga lägenheter.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Arbetsgrupp stambyte	2015	Förstudie påbörjas. Åtgärder ej beslutade
Motorvärmare på parkeringarna	2015	

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomi- och lägenhetsförteckning	SBC
Sophantering	SRV Återvinning
Parkeringsbevakning	Securitas
Fastighetsjour under kvällar/helger	Jourmontör
Snöröjning och utemiljö	ML Mark och Fastighet
Städning av allmänna utrymmen	Städhuset
Bredband och TV	Bredband2, Comhem - Canal Digital, Comhem
El	Vattenfall
Tomträtt	Exploateringskontoret Stockholm
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa
Besiktning av lekplatser	Taggen
Parkeringservice	P-Service
Målning och tapetsering av hyreslägenheter	Bengt Jägerblom AB
Fjärrvärme	Fortum
Fastighetsskötsel	ML Mark och Fastighetsservice
Försäljning av hyresrätter	Johan Lundberg, Husman Hagberg

Föreningens ekonomi

Under 2014 amorterades drygt 699 204 kronor på föreningens lån.

Två av föreningens lån villkorsändrades i mars 2015, ny ränta blev 0,86% bundet på 1 år.

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 om 76 kvm och fått in 1,63 miljon på kontot.

Under 2015 kommer en liten 3:a om 76 kvm också att säljas.

Enligt styrelsens beslut är årsavgifterna oförändrade per den 1 januari 2015.

Nya redovisningsregler påverkar resultatet med 259375:- i form av ökad påverkan på underhållsfonden då bytet av samtliga stuprör på fasaderna ej kunnat aktiveras som investering utan bokförts som periodiskt underhåll.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-01-01 med 2 %.

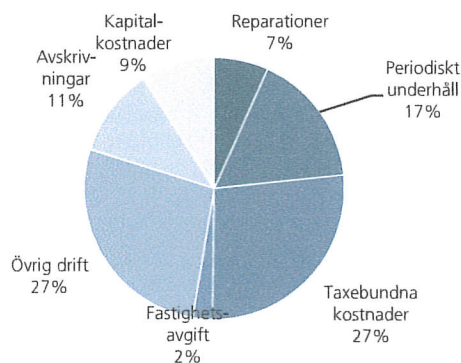
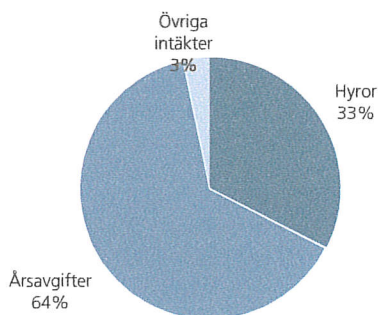
gull
PF
Yuk
@

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	4 298 582	5 465 576
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	8 813 522	8 714 146
Finansiella intäkter	1 497	6 054
Minskning korta fordringar	260 063	105 688
Lägenhetsupplåtelser	1 630 000	980 000
Ökning av korta skulder	0	80 292
	10 705 082	9 886 180
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	8 252 584	7 989 781
Finansiella kostnader	946 832	1 013 674
Investeringar i fastigheten	101 000	283 506
Inköp av inventarier	79 000	77 009
Minskning av föreningens lån	697 556	1 689 204
Minskning av korta skulder	319 093	0
	10 396 065	11 053 174
KASSA VID ÅRETS SLUT	4 607 599	4 298 582
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	309 017	-1 166 994

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Handwritten signatures and initials:
 SW
 AF
 JWL
 LG

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

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. Under hösten höll även föreningen 15 års jubileum med en kryssning till Åland för de som ville följa med. Medlemmarna har även bjudits in till 1 medlemsmöte.

Styrelsen har hållit 25 styrelsemöten varav en planeringsdag. Styrelsens arbete består av att planera skötseln av föreningens fastigheter och grönområden, besvara frågor från medlemmar, hyresgäster och myndigheter, ta fram upphandlingsunderlag inför upphandlingar, arbeta med ekonomifrågor samt skriva rättelseanmaningar vid exempelvis försenad hyres/avgiftsinbetalning, störningar osv.

Till de större projekten under 2014 hörde upphandling av fastighetsskötseln i fastigheterna och ventilbyten samt injustering av värmesystemet, byte av samtliga stuprör i föreningen, nymontage av stuprör och hänggrännor vid portentréer samt lagning av tegelskador vilket tagit en stor del av styrelsens tid i anspråk. Arbetena har totalt kostat 1990402:- fördelat på 674922:- avseende fasadarbetena och 1315480:- avseende värmearbetena.

Händelser efter året

Föreningen kommer att under 2015 att avsluta värmeentreprenaden och arbetet med fasaderna. Föreningen kommer även att gå ut med en förfrågan till bredbandsoperatörer ang nytt bredbandsavtal då det nuvarande löper ut i november 2015.

Det är även dags att börja med förstudie/planeringen inför föreningens största projekt hittills, stambyte/stamrenovering samt tidigare beslutad installation av motorvärmare på våra parkeringar. Översynen av grönområdet kommer att fortsätta.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 161 st

Överlåtelse under året: 17 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31:204

Förändring från föregående år:202

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	545	530	537	588
Hyror/m ² hyresrättsyta	947	924	869	903
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 559	2 626	2 844	2 911
Elkostnad/m ² totalyta	17	19	18	18
Värmekostnad/m ² totalyta	144	158	154	140
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	26	29	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	72	77	78	74
Soliditet (%)	64	62	61	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 282	-1 231	-1 608	750
Nettoomsättning (tkr)	8 716	8 495	8 448	8 953

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 13 142 m² bostäder.

SW
UK
77

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 522 252
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	4 930 310
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-434 000
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	2 974 058

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

1 716 888
4 690 946

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

gaw
FF
unk
ll

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2014

2013

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

Not 1

8 524 632

8 311 739

Övriga rörelseintäkter

Not 2

288 890

402 407

8 813 522

8 714 146

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Not 3

-3 112 359

-2 653 128

Driftkostnader

Not 4

-4 111 981

-4 191 001

Övriga externa kostnader

Not 5

-646 816

-439 610

Personalkostnader

Not 6

-381 428

-706 042

Avskrivningar

Not 7

-1 135 930

-948 088

Jämförelsestörande poster

-1 925

0

-9 390 439

-8 937 869

RÖRELSERESULTAT

-576 917

-223 723

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

1 497

6 054

Räntekostnader

-946 832

-1 013 674

-945 335

-1 007 620

ÅRETS RESULTAT

-1 522 252

-1 231 343

gaw
JMK
PF
LB

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	71 808 644	72 763 557
Pågående byggnation	Not 9	0	56 000
Maskiner och inventarier	Not 10	205 699	152 641
		72 014 343	72 972 198
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 11	6 000	6 000
		6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		72 020 343	72 978 198
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		9 358	14 858
SBC Klientmedel i SHB		902 058	0
Övriga fordringar		340 585	386 758
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 12	0	208 390
		1 252 001	610 006
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 705 541	3 097 992
SBC klientmedel i SHB		0	1 200 590
		3 705 541	4 298 582
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 957 542	4 908 588
SUMMA TILLGÅNGAR		76 977 884	77 886 786

gull
PF
WHL
200

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 13		
Medlemsinsatser		42 984 166	41 354 166
Fond för yttre underhåll	Not 14	2 262 001	2 590 623
		45 246 167	43 944 789
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		4 496 310	5 399 031
Årets resultat		-1 522 252	-1 231 343
		2 974 058	4 167 688
SUMMA EGET KAPITAL		48 220 225	48 112 477
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	25 888 133	26 585 689
		25 888 133	26 585 689
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15	699 204	699 204
Leverantörsskulder		782 718	865 269
Skatteskulder		580 933	718 592
Övriga kortfristiga skulder		74 147	69 473
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 16	732 525	836 082
		2 869 527	3 188 620
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 977 884	77 886 786
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 15	53 000 000	53 000 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

gve
ur
PF
DB

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	120 år	200 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Soprum/sophus	10-30 år	10-30 år%
Port/säkerhetsdörr	10 år	10 år
Bredband	10 år	10 år
Fasad	30 år	30 år
Tak	50 år	50 år
Inventarier	10 år	10 år

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	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	5 660 445	5 509 950
	Hyror bostäder	2 604 957	2 541 494
	Hyror parkering moms	2 250	2 700
	Hyror parkering	256 980	257 595
		8 524 632	8 311 739

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Bredbandsintäkter	192 080	188 520
	Hysesrabatt	0	-8 538
	Solarie	0	3 140
	Öresutjämning	-339	-199
	Försäkringsersättning	62 945	200 883
	Övriga intäkter	34 204	18 601
		288 890	402 407

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	91 409	0
	Fastighetsskötsel beställning	7 001	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	102 007	141 675
	Snöröjning/sandning	77 270	109 406
	Städning entreprenad	151 152	243 294
	Städning enligt beställning	0	75 850
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	124 160
	Myndighetstillsyn	41 125	0
	Bevakning	143 539	107 900
	Gemensamma utrymmen	0	396
	Gård	29 053	20 727
	Serviceavtal	11 728	14 264
	Förbrukningsmateriel	37 061	27 905
	Störningsjour och larm	11 876	0
	Brandskydd	0	1 780
	Fordon	228	146
		703 449	867 503
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	4 010
	Brf Lägenheter	0	55 888
	Tvättstuga	65 671	20 684
	Sophantering/återvinning	0	15 000
	Vind	44 275	0
	Entré/trapphus	11 049	0
	Lås	19 517	18 068
	VVS	151 099	18 344
	Värmeanläggning/undercentral	6 588	0
	Ventilation	31 306	0
	Elinstallationer	0	17 054
	Tak	1 198	0
	Fasad	264 814	0
	Fönster	6 697	0
	Mark/gård/utemiljö	49 711	66 218
	Skador/klotter/skadegörelse	9 950	0
	Vattenskada	30 148	807 738
		692 023	1 023 004
	Periodiskt underhåll		
	Lägenhet	0	299 464
	VVS	0	275 000
	Värmeanläggning	1 221 695	0
	Ventilation	0	188 158
	Fasad	259 375	0
	Mark/gård/utemiljö	235 818	0
		1 716 888	762 622
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	3 112 359	2 653 128

ser CNK
AF

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	224 216	243 580
	Värme	1 886 312	2 077 431
	Vatten	380 512	342 699
	Sophämtning/renhållning	295 649	327 375
		2 786 689	2 991 085
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	159 033	207 536
	Tomträttsavgäld	653 025	522 500
	Kabel-TV	65 800	52 660
	Bredband	201 600	172 800
		1 079 458	955 496
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	245 834	244 420
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 111 981	4 191 001

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Tele och datakommunikation	6 064	4 899
	Juridiska åtgärder	43 969	14 375
	Revisionsarvode extern revisor	0	23 750
	Föreningskostnader	9 226	4 534
	Styrelseomkostnader	7 170	4 854
	Fritids och Trivselkostnader	37 309	6 510
	Förvaltningsarvode	237 798	232 162
	Förvaltningsarvoden övriga	0	49 189
	Administration	29 538	27 976
	Korttidsinventarier	46 008	20 213
	Konsultarvode	210 694	42 088
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	19 040	9 060
		646 816	439 610

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft en anställd man		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	224 955	208 000
	Löner	60 568	257 735
	Kostnadsersättningar och naturaförmåner	1 011	2 915
	Sociala kostnader	94 894	149 607
	Uttagsskatt	0	87 785
		381 428	706 042

*av LM
LF AF*

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	553 127	313 373
	Förbättringar	561 149	599 730
	Maskiner	0	11 948
	Inventarier	21 654	23 038
		1 135 930	948 088
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring mask/invent	1 925	0
		1 925	0

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	80 860 555	80 633 049
	Nyanskaffningar	157 000	227 506
	Utgående anskaffningsvärde	81 017 555	80 860 555
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 096 997	-7 183 895
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 114 276	-913 103
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 211 273	-8 096 997
	Planenligt restvärde vid årets slut	71 808 644	72 763 557
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	64 000 000	64 000 000
	Taxeringsvärde mark	22 800 000	22 800 000
		86 800 000	86 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	86 800 000	86 800 000
		86 800 000	86 800 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2014	2013
	Pågående om- och tillbyggnad	0	56 000
		0	56 000

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	601 032	524 023
	Nyanskaffningar	79000	77 009
	Utrangering/försäljning	-15750	0
	Utgående anskaffningsvärde	664 282	601 032
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-448 392	-413 406
	Årets avskrivningar enligt plan	-21 654	-34 985
	Utrangering/försäljning	11 463	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-458 583	-448 391
	Redovisat restvärde vid årets slut	205 699	152 641

Not 11	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013
	Insats Bostadsrätterna Sverige	6 000	6 000
		6 000	6 000

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Kabel-TV	0	13 163
	Tomträttsavgäld	0	130 625
	Bevakning	0	28 425
	Grovsopor	0	0
	Bredband	0	28 800
	Vatten	0	6 686
	Serviceavtal	0	691
		0	208 390

Not 13	EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital				
	Inbetalda insatser	19 499 424	133 628	0	19 365 796
	Upplåtelseavgifter	23 484 742	1 496 372	0	21 988 370
	Fond för yttre underhåll	2 262 001	434 000	-762 622	2 590 623
	S:a bundet eget kapital	45 246 167	2 064 000	-762 622	43 944 789
	Fritt eget kapital				
	Balanserad vinst	4 496 310	-434 000	-468 721	5 399 031
	Årets resultat	-1 522 252	-1 522 252	1 231 343	-1 231 343
	S:a fritt eget kapital	2 974 058	-1 956 252	762 622	4 167 688
	S:a eget kapital	48 220 225	107 748	0	48 112 477

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	2 590 623	2 689 998
	Reservering enligt stadgar	434 000	260 400
	Omföring övriga fonder	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-762 622	-359 775
	Vid årets slut	2 262 001	2 590 623

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2014-12-31	2014-12-31	2013-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	3,990 %	6 125 000	6 425 000	2015-03-01
Handelsbanken	3,440 %	6 280 000	6 400 000	2018-03-01
Handelsbanken	3,670 %	6 246 439	6 378 643	2015-03-01
Handelsbanken	2,960 %	7 935 898	8 081 250	2018-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		26 587 337	27 284 893	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-699 204	-699 204	
		25 888 133	26 585 689	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 091 317 kr.

see cum
[Signature]

Not 16	UPPL KOSTNADER OCH FÖRUTB INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	12 589
	Sophämtning	0	8 121
	Extern revisor	0	23 750
	Löner	0	79 352
	Sociala avgifter	0	24 932
	Ränta	30 818	33 331
	Förutbetalda avgifter och hyror	701 707	654 007
		732 525	836 082

Styrelsens underskrifter

SKÄRHOLMEN den 30 / 3 2015



Yngve Peter Fransson
Ledamot



Mikica Kocic
Ledamot

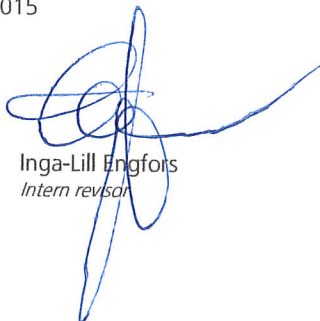


Samuel Carl Otto Mikkonen Wingårdh
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 / 3 2015



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 2014.

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 2014-12-31 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 2014.

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.

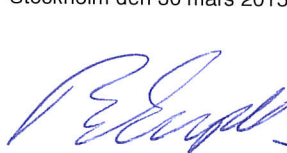
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

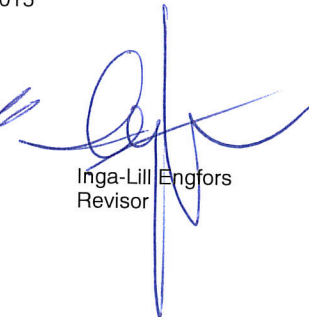
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 30 mars 2015


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Inga-Lill Engfors
Revisor