

Årsredovisning 2023

Brf Fjärdholmen 1

769630-0719



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fjärdholmen 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1.
Resultaträkning	s. 1.
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1.
Giltighet	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5.
Upplysning om negativt resultat	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2015-05-15 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-10-16. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2022-04-13.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen innehar fastigheten Fjärdholmen 1 som förvärvades 2016-02-16.

Föreningens fastighet består av fem flerbostadshus på adress Vårholmsbackarna 50-90. Fastigheten byggdes 1970 och har värdeår 1970.

Föreningen har 31 hyreslägenheter och 85 bostadsrätter om totalt 8 752 kvm och lokalyta om 427 kvm. I föreningen finns 48 parkeringsplatser och 31 garage samt 20 besöksparkeringar med möjlighet till laddning, föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning:

19st 1 rum och kök

1st 2 rum och kök

96st 3 rum och kök

Tomträttsavtal

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden är per 2023-12-31, 379 800kr per år och avtalet sträcker sig fram till 2026-12-31.

Fastigheten är försäkrad hos Protector.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Rosaline Shami	Ordförande
Emina Dzambegovic	Styrelseledamot
Hind Suheil Shami	Styrelseledamot
Ioannis Siozos	Styrelseledamot
Pia Kristina Allberg	Styrelseledamot

Valberedning

Annsofie Strandgård
Nahman Hanna
Bashir Khalaf

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningen

Revisorer

Mats Lepitalo Revisor Adecco

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av garageportar
- 2022** ● Implementering av ny sophantering och stängning av gamla sopnedkast
Byte av cirkulationspump i undercentralen
Ombyggnad av övre parkeringen och implementering av dagvattenbrunnar och infrastruktur för laddstolpar
Ombyggnad av mellanparkeringen som idag är besöksparkering och laddplats för elbilar, för besökande och boende
- 2019** ● Byte av armaturer
Avgasare till undercentral
- 2017** ● OVK
Rensning ventilationskanaler
Byte till LED-lampor ute
- 2016** ● Ändrings- och tilläggsarbeten
Markarbeten
Besiktning och kontroll

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare Simpleko AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2023 visar på en förlust liksom för 2022. I resultatet för 2023 ingår avskrivningar som är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Avgiftshöjning med 15% gjordes 1 april 2023.

Övriga uppgifter

Föreningen har öppnat ett räntesparkonto på SBAB där de satt in 2 000 000 kr.

Föreningen har även momsregistrerats under året kopplat till parkeringar och laddstolpar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 130 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 133 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 666 150	8 110 966	7 982 526	7 796 413
Resultat efter fin. poster	-1 471 022	-2 979 462	-714 674	-1 863 285
Soliditet (%)	57	55	55	54
Yttre fond	2 980 514	3 247 859	1 459 859	700 160
Taxeringsvärde	128 593 000	128 593 000	110 395 000	110 395 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	979	783	757	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,1	62,5	59,3	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 677	14 174	14 727	15 291
Skuldsättning per kvm	9 223	10 059	10 179	10 295
Sparande per kvm	80	83	143	25
Elkostnad per kvm totalyta, kr	42	45	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	157	135	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	37	-	-
Energikostnad per kvm	244	217	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,95	2,16	1,86	2,13
Räntekänslighet	12,95	18,09	19,46	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	110 511 000	-	2 890 000	113 401 000
Upplåtelseavgifter	9 787 865	-	1 235 000	11 022 865
Fond, yttre underhåll	3 247 859	-	-267 345	2 980 514
Balanserat resultat	-6 886 036	-2 979 462	267 345	-9 598 153
Årets resultat	-2 979 462	2 979 462	-1 471 022	-1 471 022
Eget kapital	113 681 226	0	2 653 978	116 335 204

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 598 153
Årets resultat	-1 471 022
Totalt	-11 069 175

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 788 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-339 891
Balanseras i ny räkning	-12 517 284
	-11 069 175

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		9 666 150	8 110 966
Övriga rörelseintäkter		75 745	50 692
Summa rörelseintäkter		9 741 895	8 161 658
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-5 007 854	-6 554 675
Övriga externa kostnader	7	-764 321	-753 220
Personalkostnader	8	-135 771	-139 346
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 869 637	-1 689 630
Summa rörelsekostnader		-7 777 583	-9 136 871
RÖRELSERESULTAT		1 964 312	-975 213
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		64 700	44
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 500 033	-2 004 293
Summa finansiella poster		-3 435 333	-2 004 249
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 471 022	-2 979 462
ÅRETS RESULTAT		-1 471 022	-2 979 462

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	192 413 786	194 097 146
Maskiner och inventarier	11	2 780 694	2 966 971
Summa materiella anläggningstillgångar		195 194 480	197 064 117
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		195 194 480	197 064 117
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		74 731	70 679
Övriga fordringar	12	46 719	975 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	422 731	437 428
Summa kortfristiga fordringar		544 181	1 483 894
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 892 554	9 007 493
Summa kassa och bank		6 892 554	9 007 493
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 436 735	10 491 387
SUMMA TILLGÅNGAR		202 631 215	207 555 504

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		124 423 865	120 298 865
Fond för yttre underhåll		2 980 514	3 247 859
Summa bundet eget kapital		127 404 379	123 546 724
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 598 153	-6 886 036
Årets resultat		-1 471 022	-2 979 462
Summa fritt eget kapital		-11 069 175	-9 865 498
SUMMA EGET KAPITAL		116 335 204	113 681 226
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	47 500 000	22 000 000
Summa långfristiga skulder		47 500 000	22 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		37 159 050	70 329 893
Leverantörsskulder		430 230	440 322
Skatteskulder		22 858	14 738
Övriga kortfristiga skulder		16 943	184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 166 930	1 089 141
Summa kortfristiga skulder		38 796 011	71 874 278
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		202 631 215	207 555 504

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	9 007 493	13 660 635
Resultat efter finansiella poster	-1 471 022	-2 979 462
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 869 637	1 689 630
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	398 615	-1 289 832
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	939 713	-873 865
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	92 576	88 880
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 430 904	-2 074 817
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-2 973 241
Kassaflöde från investeringar	0	-2 973 241
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	4 125 000	1 495 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-7 670 843	-1 100 084
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 545 843	394 916
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 114 939	-4 653 142
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 892 554	9 007 493

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fjärdholmen 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Maskiner och inventarier	10 %
Installationer	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	6 318 787	4 883 710
Rabatt	-5 447	-822
Hysesintäkter, bostäder	2 590 877	2 540 146
Hysesintäkter, lokaler	29 120	26 988
Hysesintäkter, garage	159 650	115 590
Hysesintäkter, p-platser	177 100	166 802
Övriga intäkter	471 808	429 244
Summa	9 741 895	8 161 658

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Vidarefakturerering	0	36 035
Fastighetsskötsel	618 009	597 266
Övrigt	3 369	20 428
Besiktning och service	116 784	113 341
Yttre skötsel	96 471	127 205
Snöskottning	136 275	130 965
Summa	970 908	1 025 240

NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	225 363	271 709
Försäkringsskador	5 600	0
Underhåll	339 891	2 055 344
Summa	570 854	2 327 053

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	383 046	412 579
Uppvärmning	1 445 296	1 242 156
Vatten	409 495	336 106
Sophämtning	168 742	193 266
Summa	2 406 579	2 184 107

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	171 691	151 919
Tomträttsavgälder	379 800	379 800
Kabel-TV/Bredband	297 768	284 422
Fastighetsskatt	210 254	202 134
Summa	1 059 513	1 018 275

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	89 576	22 725
Övriga förvaltningskostnader	261 185	140 291
Juridiska kostnader	5 625	0
Revisionsarvoden	63 750	43 750
Ekonomisk förvaltning	167 748	165 076
Konsultkostnader	176 438	381 377
Summa	764 321	753 220

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	113 000	118 999
Löner, arbetare	3 000	0
Sociala avgifter	19 771	20 347
Summa	135 771	139 346

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 499 331	2 001 840
Övriga räntekostnader	702	2 453
Summa	3 500 033	2 004 293

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	202 814 200	202 814 200
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	202 814 200	202 814 200
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 717 054	-7 033 694
Årets avskrivning	-1 683 360	-1 683 360
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 400 414	-8 717 054
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	192 413 786	194 097 146
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	86 719 000	86 719 000
Taxeringsvärde mark	41 874 000	41 874 000
Summa	128 593 000	128 593 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 973 241	0
Inköp	0	2 973 241
Utgående anskaffningsvärde	2 973 241	2 973 241
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 270	0
Avskrivningar	-186 277	-6 270
Utgående avskrivning	-192 547	-6 270
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 780 694	2 966 971

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	45 049	43 897
Skattefordringar	0	630 196
Övriga fordringar	1 670	301 694
Summa	46 719	975 787

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 383	50 947
Fastighetsskötsel	153 084	147 718
El	69	1 577
Försäkringspremier	31 848	25 480
Kabel-TV	74 442	74 442
Tomträtt	94 950	94 950
Förvaltning	38 955	42 314
Summa	422 731	437 428

NOT 14, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Sbab	2024-02-21	4,59 %	25 721 550	25 829 893
Sbab	2025-01-14	4,39 %	26 000 000	26 000 000
Sbab	2026-02-19	3,00 %	22 000 000	22 500 000
Sbab	2023-12-11	3,10 %		6 750 000
Sbab	2024-02-20	4,92 %	10 937 500	11 250 000
Summa			84 659 050	92 329 893
Varav kortfristig del			37 159 050	70 329 893

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 80 054 835 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 480	47 975
El	34 270	54 210
Uppvärmning	205 904	193 476
Vatten	34 609	34 609
Utgiftsräntor	0	2 908
Förutbetalda avgifter/hyror	849 667	730 963
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Summa	1 166 930	1 089 141

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	99 125 000	99 125 000

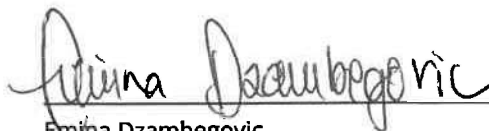
Underskrifter

STOCKHOLM 24-03-06

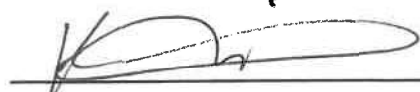
Ort och datum



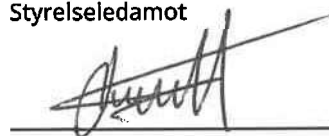
Rosaline Shami
Ordförande



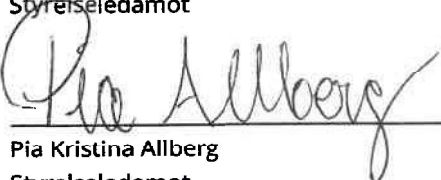
Emina Dzambegovic
Styrelseledamot



Hind Suheil Shami
Styrelseledamot



Ioannis Siozos
Styrelseledamot



Pia Kristina Allberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-13



Adeco
Mats Lepitalo
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fjärdholmen 1
Org.nr. 769630-0719

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fjärdholmen 1 för år 2023.

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 2023 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 upphöra med 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, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fjärdholmen 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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, 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

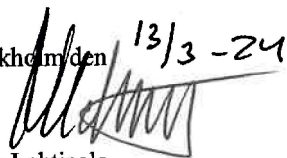
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

ly

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.

Stockholm den 13/3 -24.



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR