

Årsredovisning 2022

Brf Fjärdholmen 1

769630-0719



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FJÄRDHOLMEN 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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 2015-10-15.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

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 32 hyreslägenheter och 84 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 2022-12-31, 379 800kr per år och avtalet sträcker sig fram till 2026-12-31.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Protector.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2022-05-22 och därefter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Torgny Ferander	Ordförande
Pia Allberg	Ledamot
Hind Suheil Shami	Ledamot
Ioannis Siozos	Ledamot
Lena Kaiss Mizhir	Ledamot

Valberedning

Inger Mellén, Bashir Khalaf och Lennart Allberg

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningen

Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor Adeco Revisorer

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-22. Styrelsen har under kalenderåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda underhåll

2016	Ändrings- och tilläggsarbeten
2016	Markarbeten
2016	Besiktning och kontroll
2017	OVK
2017	Rensning ventilationskanaler
2017	Byte till LED-lampor ute
2019	Byte av armaturer
2019	Avgasare till undercentral
2022	Implementering av ny sophantering och stängning av gamla sopnedkast
2022	Byte av cirkulationspump i undercentralen
2022	Ombyggnad av övre parkeringen och implementering av dagvattenbrunnar och infrastruktur för laddstolpar

2022 Ombyggnad av mellanparkeringen som idag är besöksparkering och laddplats för elbilar, för besökande och boende

Planerat underhåll

2023 Beslut om underhåll av liggande stammar där filmning är utfört under 2022. Riksbyggen kommer att ansvara för detta projekt och kommer att inkomma med offert på relining av de liggande stammarna och arbetet kommer att påbörjas under hösten 2023.

Till det planerade underhållet samlas medlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare Simpleko AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2022 visar på en förlust liksom för 2021. I resultatet för 2022 ingår avskrivningar som är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde och anledningen till det är de investeringar som har gjorts främst kopplat till parkeringar och laddstolpar. Föreningen har även momsregistrerats under året kopplat till parkeringar och laddstolpar.

Under året har föreningen upplåtit en lägenhet som sålts för totalt 1 450 000 kr.

Avgiftsökning för bostadsrätterna 4 % i november, garage från 315 kr/månad till 450 kr/mån och parkeringsplatser från 234 kr/mån till 350 kr/mån och hyreshöjning för hyresgästerna 1,8 %.

Underhåll

Under året har föreningen gjort arbeten på övre parkeringen med installation av dagvattenbrunnar, ny ytbeläggning, breddning av parkeringsplatser och för sopbilen. Vidare har elektricitet dragits fram för laddstolpsinfrastruktur.

Arbeten har också gjorts för stängning av sopnedkast och isolering av dessa samt installation av molucker för restavfall och matavfall.

Övriga uppgifter

Årsavgifter höjdes i slutet av 2022 för bostadsrättsägare i samband med budgetarbetet inför 2023 och ökade kostnader beslutade styrelsen om en avgiftshöjning med 10% från 1 januari 2023 och efter det ytterligare en

avgiftshöjning med 15% från 1 april 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 128 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 130 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser samt 1 upplåtelse.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	8 110 966	7 982 526	7 796 413	7 745 930
Resultat efter fin. poster	-2 979 462	-714 674	-1 863 285	-348 006
Soliditet, %	55	55	54	52
Yttre fond	3 247 859	1 459 859	700 160	350 080
Taxeringsvärde	128 593 000	110 395 000	110 395 000	110 395 000
Bostadsyta, kvm	8 878	8 752	8 752	8 752
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	750	749	733	729
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 400	10 675	10 798	11 127
Genomsnittlig skuldränta, %	2,16	1,86	2,13	2,11
Belåningsgrad, %	47,57	47,72	47,86	48,90

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	109 230 000	-	1 281 000	110 511 000
Upplåtelseavgifter	9 573 865	-	214 000	9 787 865
Fond, yttre underhåll	1 459 859	-	1 788 000	3 247 859
Balanserat resultat	-4 383 362	-714 674	-1 788 000	-6 886 036
Årets resultat	-714 674	714 674	-2 979 462	-2 979 462
Eget kapital	115 165 688	0	-1 484 462	113 681 226

**Under 2022 så har det gjorts en rättning på insats och upplåtelseavgift som under 2016 bokades felaktigt på en lägenhet. Insatsen för lägenheten blev felaktigt bokad mot Upplåtelseavgift och Upplåtelseavgiften mot Insats. Detta är nu reglerat så att de rätta beloppen framgår.*

**Det har skett en upplåtelse under 2022 där Insatsen är 905 000:-, 376 000:- avser rättningen från 2016. Upplåtelseavgiften under 2022 var 590 000:- men har reducerats med rättning om 376 000:-.*

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 886 036
Årets resultat	-2 979 462
Totalt	<u>-9 865 498</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 788 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-2 055 345
Balanseras i ny räkning	-9 598 153
	<u>-9 865 498</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		8 110 966	7 982 526
Rörelseintäkter		50 692	117 007
Summa rörelseintäkter		8 161 658	8 099 532
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-6 554 675	-4 500 057
Övriga externa kostnader	7	-753 220	-695 783
Personalkostnader	8	-139 346	-188 662
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 689 630	-1 683 360
Summa rörelsekostnader		-9 136 871	-7 067 862
RÖRELSERESULTAT		-975 213	1 031 670
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		44	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 004 293	-1 746 344
Summa finansiella poster		-2 004 249	-1 746 344
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 979 462	-714 674
ÅRETS RESULTAT		-2 979 462	-714 674

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	194 097 146	195 780 506
Inventarier och installationer	10	2 966 971	0
Summa materiella anläggningstillgångar		197 064 117	195 780 506
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		 197 064 117	 195 780 506
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		70 679	101 813
Övriga fordringar	11	975 787	34 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	437 428	473 399
Summa kortfristiga fordringar		1 483 894	610 029
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		9 007 493	13 660 635
Summa kassa och bank		9 007 493	13 660 635
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		 10 491 387	 14 270 664
 SUMMA TILLGÅNGAR		 207 555 504	 210 051 170

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		120 298 865	118 803 865
Fond för yttre underhåll		3 247 859	1 459 859
Summa bundet eget kapital		123 546 724	120 263 724
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 886 036	-4 383 362
Årets resultat		-2 979 462	-714 674
Summa fritt eget kapital		-9 865 498	-5 098 036
SUMMA EGET KAPITAL		113 681 226	115 165 688
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	22 000 000	48 500 000
Summa långfristiga skulder		22 000 000	48 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		70 329 893	44 929 977
Leverantörsskulder		440 322	474 167
Skatteskulder		14 738	5 798
Övriga kortfristiga skulder		184	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 089 141	975 537
Summa kortfristiga skulder		71 874 278	46 385 482
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		207 555 504	210 051 170

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	13 660 635	9 155 470
Resultat efter finansiella poster	-2 979 462	-714 674
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 689 630	1 683 360
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 289 832	968 686
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-873 865	-203 581
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	88 880	250 083
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-2 074 817	1 015 188
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-2 973 241	0
Kassaflöde från investeringar	-2 973 241	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	1 495 000	4 560 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 100 084	-1 070 023
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	394 916	3 489 977
Årets kassaflöde	-4 653 142	4 505 165
Likvida medel vid årets slut	9 007 493	13 660 635

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.

Redovisning av intäkter

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

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 %
Inventarier och installationer	5-10 %

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Försäkringsersättning	0	116 297
Hysesintäkter, bostäder	2 540 146	2 670 321
Hysesintäkter, garage	115 590	113 225
Hysesintäkter, lokaler	26 988	25 822
Hysesintäkter, p-platser	166 802	318 587
Årsavgifter, bostäder	4 883 710	4 748 686
Övriga intäkter	428 422	106 595
Summa	8 161 658	8 099 532

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	113 341	0
Fastighetsskötsel	597 266	582 012
Snöskottning	130 965	110 168
Vidarefakturering	36 035	0
Yttre skötsel	127 205	60 913
Övrigt	20 428	0
Summa	1 025 240	753 093

Not 4, Reparationer	2022	2021
Försäkringsskador	0	10 855
Reparationer	271 709	356 199
Underhåll	2 055 344	344 858
Summa	2 327 053	711 912

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	412 579	304 658
Sophämtning	193 266	228 094
Uppvärmning	1 242 156	1 315 119
Vatten	336 106	295 124
Summa	2 184 107	2 142 995

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Bredband/KabelTV	284 422	147 810
Fastighetsförsäkringar	151 919	157 544
Fastighetsskatt	202 134	201 904
Tomträttsavgälder	379 800	379 800
Övrigt	0	5 000
Summa	1 018 275	892 058

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	160 204	156 912
Förbrukningsmaterial	22 725	39 167
Konsultkostnader	381 377	219 096
Revisionsarvoden	43 750	42 000
Övriga förvaltningskostnader	145 163	238 608
Summa	753 220	695 783

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Löner, arbetare	0	21 600
Sociala avgifter	20 347	36 062
Styrelsearvoden	118 999	131 000
Summa	139 346	188 662

Not 9, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	202 814 200	202 814 200
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>202 814 200</u>	<u>202 814 200</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 033 694	-5 350 334
Årets avskrivning	-1 683 360	-1 683 360
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-8 717 054</u>	<u>-7 033 694</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>194 097 146</u></u>	<u><u>195 780 506</u></u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	86 719 000	74 472 000
Taxeringsvärde mark	41 874 000	35 923 000
Summa	128 593 000	110 395 000
Not 10, Inventarier och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Inköp	2 973 241	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>2 973 241</u>	<u>0</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Avskrivningar	-6 270	0
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-6 270</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>2 966 971</u></u>	<u><u>0</u></u>
Not 11, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	630 196	0
Skattekonto	43 897	32 615
Övriga fordringar	301 694	2 202
Summa	975 787	34 817

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
El	1 577	0
Fastighetsskötsel	147 718	145 503
Försäkringspremier	25 480	24 499
Förvaltning	42 314	40 051
Kabel-TV	74 442	61 108
Tomträtt	94 950	94 950
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 947	107 288
Summa	437 428	473 399

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Sbab	2023-02-21	3,29 %	25 829 893	25 929 977
Sbab	2023-02-20	2,40 %	26 000 000	26 000 000
Sbab	2026-02-19	3,00 %	22 500 000	23 000 000
Sbab	2023-12-11	3,10 %	6 750 000	6 937 500
Sbab	2023-02-20	3,29 %	11 250 000	11 562 500
Summa			92 329 893	93 429 977

Varav kortfristig del 70 329 893

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.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
El	54 210	43 587
Förutbetalda avgifter/hyror	730 963	659 151
Uppvärmning	193 476	185 038
Utgiftsräntor	2 908	0
Vatten	34 609	24 903
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 975	37 858
Summa	1 089 141	975 537

Not 15, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	99 125 000	99 125 000
Summa	99 125 000	99 125 000

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Torgny Ferander
Ordförande

Pia Allberg
Ledamot

Hond Suheil Shami
Ledamot

Ioannis Siozos
Ledamot

Lena Kaiss Mizhir
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Adeco Revisorer
Mats Lehtipalo
Revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 642d5e4bf56a887cb200b9e6

Finalized at: 2023-04-19 11:15:52 CEST

Title: Brf Fjärdholmen 1, 769630-0719 - Ej undertecknad årsredovisning 2022 (1).pdf

Digest: lqphZr7iXRrSANYs2vxiGpsFlXmZ04mEx02bEcNSq3u0=

Initiated by: pia@fjardholmen.se (pia@fjardholmen.se) via BRF Fjärdholmen 1 769630-0719

Signees:

- Ioannis Siozos signed at 2023-04-05 14:16:35 CEST with Swedish BankID (19701114-XXXX)
- Pia Kristina Allberg signed at 2023-04-05 14:16:23 CEST with Swedish BankID (19540818-XXXX)
- Lena Mizhir signed at 2023-04-05 16:22:53 CEST with Swedish BankID (20020222-XXXX)
- Torgny Ferander signed at 2023-04-05 14:03:21 CEST with Swedish BankID (19540325-XXXX)
- Hind Suheil Shami signed at 2023-04-05 17:53:43 CEST with Swedish BankID (19730524-XXXX)
- Mats Lehtipalo signed at 2023-04-19 11:15:51 CEST with Swedish BankID (19590129-XXXX)

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 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 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. Risken 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 2022 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.



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  enligt digital signatur.

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR