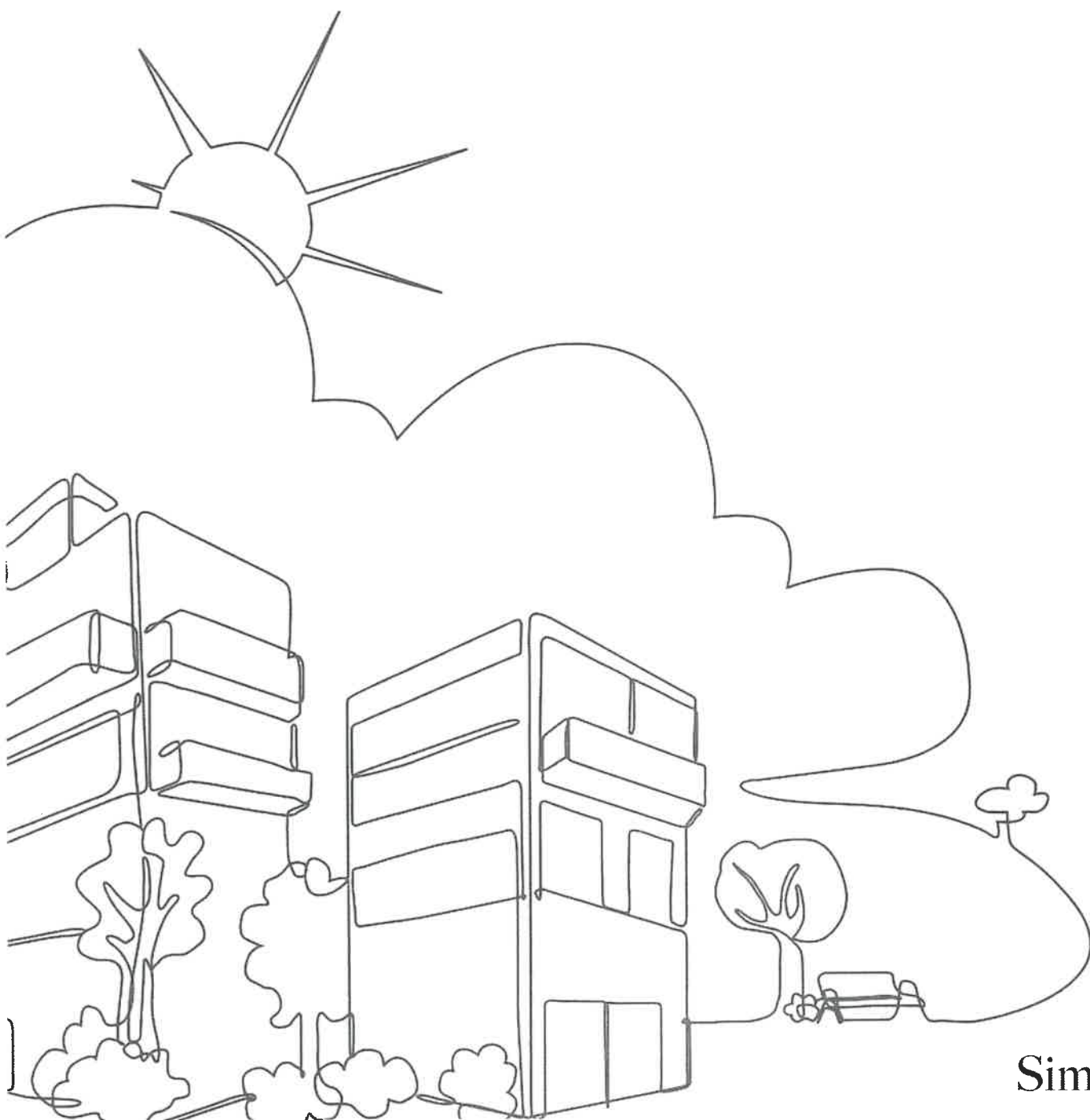


Årsredovisning 2024

Brf Fjärdholmen 1

769630-0719

44



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fjärdholmen 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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 vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

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

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 30 hyreslägenheter och 86 bostadsrätter om totalt 8 752 kvm och lokalyta om 22 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 2024-12-31, 379 800 kr per år och avtalet sträcker sig fram till 2026-12-31.

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Mohamed Ashir	Ordförande
Bashir Khalaf	Styrelseledamot
Emina Dzambegovic	Styrelseledamot
Nahman Hanna	Styrelseledamot
Björn Udo	Suppleant
Yousif Rafeh Naef	Suppleant
Mir Jalal Anwer Omer	Suppleant



Valberedning

Annsöfi Huuva Strandgård
Ana Maria Arnlund

Firmateckning

Firman tecknas styrelsen, Firman tecknas av i föreningen 2 ledamöterna.

Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor Adeco Revisorer KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2016** ● Ändrings- och tilläggsarbeten
 - Markarbeten
 - Besiktning och kontroll
- 2017** ● OVK
 - Rensning ventilationskanaler
 - Byte till LED-lampor ute
- 2019** ● Byte av armaturer
 - Avgasare till undercentral
- 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
- 2023** ● Byte av garageportar

Planerade underhåll

- 2025** ● OVK
 - Besiktning av taken
 - Ett nytt farthinder för fastigheterna på nedre plan
 - Målning av farthinder

4

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare Simpleko AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2024 visar på en förlust. I resultatet för 2024 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 positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Avgiftssänkning med 10% gjordes 2025-02-01.

Sänkning av våra räntor på lånen.

Överföring på 2 300 000 kronor från Handelsbankens affärskonton till sparkonto hos SBAB för att kunna generera ränteintäkter.

Förändringar i avtal

Nytt avtal upprättat med delagott gällande fastighetsskötsel, utemiljö och lokalvård.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 134 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 133 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

4

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	10 420 115	9 666 150	8 110 966	7 982 526
Resultat efter fin. poster	-380 822	-1 471 022	-2 979 462	-714 674
Soliditet (%)	58	57	55	55
Yttre fond	4 428 623	2 980 514	3 247 859	1 459 859
Taxeringsvärde	128 593 000	128 593 000	128 593 000	110 395 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 106	979	783	757
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,4	67,1	62,5	59,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 694	12 677	14 174	14 727
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 122	9 223	10 059	10 179
Sparande per kvm totalyta, kr	177	80	83	143
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	42	45	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	177	157	135	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	52	45	37	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	263	244	217	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,07	3,95	2,16	1,86
Räntekänslighet (%)	11,48	12,95	18,09	19,46

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

W

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	113 401 000	-	905 000	114 306 000
Upplåtelseavgifter	11 022 865	-	390 000	11 412 865
Fond, yttre underhåll	2 980 514	-	1 448 109	4 428 623
Balanserat resultat	-9 598 153	-1 471 022	-1 448 109	-12 517 284
Årets resultat	-1 471 022	1 471 022	-380 822	-380 822
Eget kapital	116 335 204	0	914 178	117 249 382

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 517 284
Årets resultat	-380 822
Totalt	-12 898 106

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 788 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-134 125
Balanseras i ny räkning	-14 551 981
	-12 898 106

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 420 115	9 666 150
Övriga rörelseintäkter	3	239 681	75 745
Summa rörelseintäkter		10 659 796	9 741 895
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-5 215 396	-5 007 854
Övriga externa kostnader	8	-451 401	-764 321
Personalkostnader	9	-144 746	-135 771
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 869 636	-1 869 637
Summa rörelsekostnader		-7 681 179	-7 777 583
RÖRELSERESULTAT		2 978 617	1 964 312
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		67 078	64 700
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 426 517	-3 500 033
Summa finansiella poster		-3 359 439	-3 435 333
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-380 822	-1 471 022
ÅRETS RESULTAT		-380 822	-1 471 022



Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	190 730 426	192 413 786
Maskiner och inventarier	12	2 594 418	2 780 694
Summa materiella anläggningstillgångar		193 324 844	195 194 480
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		193 324 844	195 194 480
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		132 015	74 731
Övriga fordringar	13	48 504	46 719
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	455 699	422 731
Summa kortfristiga fordringar		636 218	544 181
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 739 443	6 892 554
Summa kassa och bank		8 739 443	6 892 554
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 375 661	7 436 735
SUMMA TILLGÅNGAR		202 700 505	202 631 215

4

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		125 718 865	124 423 865
Fond för yttre underhåll		4 428 623	2 980 514
Summa bundet eget kapital		130 147 488	127 404 379
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 517 284	-9 598 153
Årets resultat		-380 822	-1 471 022
Summa fritt eget kapital		-12 898 106	-11 069 175
SUMMA EGET KAPITAL		117 249 382	116 335 204
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	21 000 000	47 500 000
Summa långfristiga skulder		21 000 000	47 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		62 729 269	37 159 050
Leverantörsskulder		420 162	430 230
Skatteskulder		23 971	22 858
Övriga kortfristiga skulder		103 861	16 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 173 859	1 166 930
Summa kortfristiga skulder		64 451 123	38 796 011
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		202 700 505	202 631 215

4

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 978 617	1 964 312
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 869 636	1 869 637
	4 848 253	3 833 949
Erhållen ränta	67 078	64 700
Erlagd ränta	-3 426 517	-3 502 941
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 488 814	395 707
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-92 037	939 713
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	84 893	95 484
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 481 670	1 430 904
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 295 000	4 125 000
Amortering av lån	-929 781	-7 670 843
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	365 219	-3 545 843
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 846 889	-2 114 939
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 892 554	9 007 493
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 739 443	6 892 554

84

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

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 1 630 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

4

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	7 063 424	6 318 787
Övriga årsavgifter	0	-5 447
Hysesintäkter, bostäder	2 541 988	2 590 877
Hysesintäkter, lokaler	41 506	39 920
Hysesintäkter, p-platser	333 415	336 750
Övriga intäkter	439 782	385 263
Summa	10 420 115	9 666 150

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2024	2023
Övriga intäkter	239 681	-1
Elstöd	0	75 745
Summa	239 681	75 745

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2024	2023
Fastighetsskötsel	733 203	618 009
Besiktning och service	93 688	120 153
Yttre skötsel	9 465	96 471
Snöskottning	172 880	136 275
Summa	1 009 236	970 908

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL	2024	2023
Reparationer	419 978	230 963
Försäkringsskador	3 738	0
Underhåll	134 125	339 891
Summa	557 841	570 854

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024	2023
Fastighetsel	310 075	383 046
Uppvärmning	1 628 461	1 445 296
Vatten	478 474	409 495
Sophämtning	151 698	168 742
Summa	2 568 708	2 406 579

14

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	187 033	171 691
Tomträttsavgälder	379 800	379 800
Kabel-TV	297 768	297 768
Fastighetsskatt	215 010	210 254
Summa	1 079 611	1 059 513

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
Förbrukningsmaterial	14 652	89 576
Övriga förvaltningskostnader	186 930	269 304
Juridiska kostnader	9 625	5 625
Revisionsarvoden	56 250	63 750
Ekonomisk förvaltning	155 820	159 628
Konsultkostnader	28 125	176 438
Summa	451 401	764 321

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2024	2023
Styrelsearvoden	116 000	113 000
Löner, arbetare	0	3 000
Sociala avgifter	28 746	19 771
Summa	144 746	135 771

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 426 432	3 499 331
Övriga räntekostnader	85	702
Summa	3 426 517	3 500 033

14

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	202 814 200	202 814 200
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	202 814 200	202 814 200
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 400 414	-8 717 054
Årets avskrivning	-1 683 360	-1 683 360
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 083 774	-10 400 414
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	190 730 426	192 413 786
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 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 973 241	2 973 241
Utgående anskaffningsvärde	2 973 241	2 973 241
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-192 547	-6 270
Avskrivningar	-186 276	-186 277
Utgående avskrivning	-378 823	-192 547
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 594 418	2 780 694

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	45 961	45 049
Övriga fordringar	2 543	1 670
Summa	48 504	46 719

4

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 663	29 383
Fastighetsskötsel	0	153 084
El	0	69
Försäkringspremier	29 824	31 848
Kabel-TV	74 467	74 442
Arvode 2024/2025	156 387	0
Tomträtt	94 950	94 950
Förvaltning	40 408	38 955
Summa	455 699	422 731

NOT 15, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Sbab	2025-02-21	3,52 %	25 604 269	25 721 550
Sbab	2026-01-14	4,39 %	26 000 000	26 000 000
Sbab	2026-02-19	3,00 %	21 500 000	22 000 000
Sbab	2025-02-20	3,53 %	10 625 000	10 937 500
Summa			83 729 269	84 659 050
Varav kortfristig del			62 729 269	37 159 050

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 79 038 389 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
El	30 830	34 270
Uppvärmning	214 203	205 904
Vatten	41 212	34 609
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 598	17 480
Förutbetalda avgifter/hyror	847 016	849 667
Beräknat revisionsarvode	20 000	25 000
Summa	1 173 859	1 166 930

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	99 125 000	99 125 000

W

Underskrifter

Skärholmen, 2025-04-08

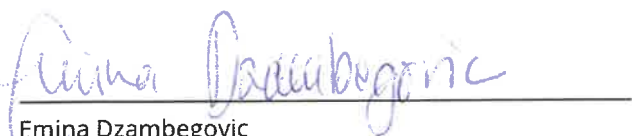
Ort och datum



Mohamed Ashir
Ordförande



Bashir Khalaf
Styrelseledamot



Emina Dzambegovic
Styrelseledamot



Nahman Hanna
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-20



Adeco Revisorer KB
Mats Lehtipalo
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 2024.

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 2024 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.

U9

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 2024 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.

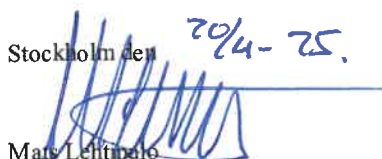
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

4

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

20/4-25.


Mary Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR