

**Brf Formsättaren**

**Årsredovisning**

**Verksamhetsåret 2019**



**ÅRSREDOVISNING**

**för**

**BRF FORMSÄTTAREN**

**Verksamhetsåret**

**2019**

**(slutlig version)**

↓  
EJC  
TA  
M

## INNEHÅLL

	<u>Sid</u>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>3</b>
<b>Fastigheter</b>	<b>4</b>
<b>Kommentarer till resultat- och balansräkningen</b>	<b>5</b>
<b>Verksamheten</b>	<b>6</b>
<b>Förvaltning</b>	<b>7</b>
<b>Förändring av eget kapital</b>	<b>7</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>7</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>8</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>9-10</b>
<b>Noter och Tilläggsupplysningar till bokslutet</b>	<b>11-14</b>
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>15</b>

↓  
EK  
TA  
R  
R

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Formsättaren får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Föreningen äger och förvaltar sedan den 1 mars 2000 fastigheterna Formsättaren 8, 15 och 19 i Enskede, Stockholms kommun, upplåtna med tomträtt. Föreningens bildades i oktober 1998 och organisationsnummer är 769603-4433.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och andra förtroendeposter har under 2019 haft följande sammansättning.

<u>Ledamöter</u>	<u>Funktion</u>	<u>Vald</u>	<u>Antal år</u>
<b><u>Styrelseledamöter</u></b>			
Hans Mehlin	Ordföranden	Omvald vid FS 2019	1 år tom FS 2020
Michael Lundin	Sekreterare	Omvald vid FS 2019	2 år tom FS 2021
Emmy Kjell	Kassör	Nyvald vid FS 2019	2 år tom FS 2021
Anja Nilsson Zetterberg	Kassör	Omvald vid FS 2018	Avgick i juli 2019
Emmy Kjell	Kassör	Nyvald vid FS 2019	2 år tom FS 2021
John Tumpane	Ordinarie ledamot	Omvald vid FS 2018	Avgick vid FS 2019
Martina Bergh	Suppleant	Omvald vid FS 2018	Avgick i apr 2019
Therése Aspén	Suppleant	Nyvald vid FS 2019	1 år tom FS 2020
<b><u>Revisorer</u></b>			
Harald Merseburg	Extern revisor	Omvald vid FS 2019	1 år tom FS 2020
Bertil Ingelsson	Internrevisor	Omvald vid FS 2019	1 år tom FS 2020
Lena Lindell Gustavsson	Internrevisor suppleant	Omvald vid FS 2019	1 år tom FS 2020
<b><u>Valberedning</u></b>			
Lena Lindell Gustavsson	Valberedning	Omvald vid FS 2019	1 år tom FS 2020
Armi Båveryd	Valberedning	Omvald vid FS 2019	1 år tom FS 2020
<b><u>Förändringar under 2019</u></b>			
Anja Nilsson Zetterberg avgick i juli 2019.			
John Tumpane avgick i samband med föreningsstämman 2019.			
Martina Bergh avgick i april 2019			

### Möten 2019

Möten 2019 / Månad	Jan	Feb	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
Styrelsemöte nr	163	-	164	165	-	166	-	-	167	-	168	-
Styrelsemöte datum	28	-	04	08	-	05	-	-	02	-	18	-
Medlemsmöte datum				27						19		
Vår/höststädnings datum				19						19		
Föreningsstämma datum					21							

### Arvoden

Arvodet till styrelsen har 2019 utgått med 32 725 kr (32 100kr), exklusive sociala avgifter.

### Medlemmar

Antalet bostadslägenheter uppgår till 12, samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Under året har två överlåtelse av lägenheter skett.

Antalet registrerade medlemmar i föreningen per 2019-12-31 är 17 (17).

### Avgifter

Ingen höjning av årsavgiften har skett under året. (senaste höjningen skedde i oktober 2012)

Ett av hyresavtalen för lokaler har omförhandlats under 2019.

Hyran för bilplatserna har höjts from juli 2019 och en ny omförhandling kommer att ske 2020.

Handwritten signatures and initials: EK, TA, and others.

## FASTIGHETER

Föreningen förvaltar tre fastigheter i Stockholms Stad, upplåtna med tomträtt;

### Taxeringsvärden (tkr)

År 19/18	Fatighetsbeteckning	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
16%	Formsättaren 8	4 789	4 123	4 123	4 123	3 213	3 213	3 213	3 124	3 124	3 124	2 047	2 047
23%	Formsättaren 15	2 985	2 425	2 425	2 425	2 228	2 228	2 228	2 043	2 043	2 043	1 746	1 746
23%	Formsättaren 19	6 625	5 388	5 388	5 388	4 948	4 948	4 948	4 566	4 566	4 566	3 900	3 900
21%	<b>Totalt taxvärde (tkr)</b>	<b>14 399</b>	<b>11 936</b>	<b>11 936</b>	<b>11 936</b>	<b>10 389</b>	<b>10 389</b>	<b>10 389</b>	<b>9 733</b>	<b>9 733</b>	<b>9 733</b>	<b>7 693</b>	<b>7 693</b>
9%	Varav byggnadsvärde	7 589	6 990	6 990	6 990	6 356	6 356	6 356	6 217	6 217	6 217	4 567	4 567
38%	Varav markvärde	6 810	4 946	4 946	4 946	4 033	4 033	4 033	3 516	3 516	3 516	3 126	3 126

Not.

Fastigheterna omfattar sammanlagt 12 bostäder och 5 lokaler, varav 1 lokal disponeras av föreningen. Totalytan enligt senaste fastighetstaxeringen är 1 057 kvm, varav 743 kvm avser bostäder och 314 kvm lokaler. Utöver detta är en tidigare lokalyta i Formsättaren 19 sedan 2007 upplåten som biyta till en av lägenheterna. Under 2015 omvandlades en av kontorslokalerna till bostad, upplåten med bostadsrätt.

### Aktuell lägenhets/lokal fördelning per 2019-12-31

Lägenheter	Totalt		Formsättaren 8		Formsättaren 15		Formsättaren 19	
	Antal	Kvm	Antal	Kvm	Antal	Kvm	Antal	Kvm
1 rok	2	88			2	88		
2 rok	5	287	1	75			4	212
3 rok	5	427	2	163	1	89	2	175
Biyta	(1)	(20)					(1)	(20)
<b>Summa</b>	<b>12</b>	<b>802</b>	<b>3</b>	<b>238</b>	<b>3</b>	<b>177</b>	<b>6</b>	<b>387</b>

Lokaler	Totalt		Formsättaren 8		Formsättaren 15		Formsättaren 19	
	Antal	Kvm	Antal	Kvm	Antal	Kvm	Antal	Kvm
Kontorslokal	1	51	1	51				
Källarlokal	2	57					2	57
Garagelokaler	2	180	1	80	1	100		
<b>Summa</b>	<b>5</b>	<b>288</b>	<b>2</b>	<b>131</b>	<b>1</b>	<b>100</b>	<b>2</b>	<b>57</b>

Not.

Bostads/lokalytorna ovan ursprungligen angivna vid föreningens ombildning år 2000. Undantaget den kontorslokal som 2015 omvandlades till bostadslägenhet och som medfört att bostads/lokalytorna korrigerats, samt en revidering av andelstalen. Nya omräknade andelstal fastställdes vid föreningsstämman 2016.

Föreningens fastigheter är sedan 2009 försäkrade hos Trygg-Hansa.

Försäkringen omfattar även medlemmarnas bostadsrättstillägg för samtliga 12 lägenheter.

Föreningen är sedan 2018 medlem i intresseorganisationen *Bostadsrätterna*.

Föreningen har en egen hemsida via Bostadsrätterna, <http://formsattaren.bostadsratterna.se>.

### Kommentarer till årets resultat och balansräkning

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

**Intäkterna** stiger något i takt med att lokalhyresavtal och bilplatsavtal förnyas.

### Driftskostnader

Kostnaden för fastighetsel 120 tkr har ökat på grund av ökade elnätskostnader samt högre elförbrukning. Kostnaden för Vatten och sophämtning för 2019, 29 tkr, är i paritet med föregående år.

### Reparation och underhåll av fastighet

Årets kostnader uppgår till 307 tkr (192 tkr) och omfattar bl a sanering och återställning efter fuktskada i källaren 73an, lagning av golvtröskel till en av garageportarna, samt delar av kostnaden för renovering av butiksfönstren. Föreningslokalen har också förnyats under året med bl a ny pentrydel. Investeringen i ny fiber kommer att belasta resultatet för 2019, 2020 och 2021.

### Övriga externa kostnader

Övriga fastighetskostnader har ökat något 2019 jämfört med 2018 främst posten övriga fastighetskostnader. Delar av fiberinstallationen (bredbandsskåpen) bokfördes här i december 2019, en kostnad som medlemmarna återbetalat i februari 2020. Investeringen i ny fiber kommer att belasta resultatet för 2019, 2020 och 2021.

### Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningskostnaderna har ökat något 2019 till 135 tkr (107 tkr) Bakgrunden till årets ökning är investering i ny bergvärmepump, ventilationsarbeten, samt att kostnaderna för dränering har börjat skrivas av. Avskrivningarna kommer att stiga ytterligare från 2021 när kostnaden för renovering av fönster tillkommer.

### Räntekostnader och liknande resultatposter

De finansiella kostnaderna uppgår till 38 tkr (38 tkr), vilket är något lägre än budget. Tre av föreningens fyra lån (2,5 mkr) har varit bundna till ränta 1,30% fram till 2019.

### Flerårsöversikt resultat, balans och nyckeltal

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Omsättning	714	707	697	672	659	678	716	664	663	657
Rörelseresultat	-106	32	4	93	53	154	-137	88	189	145
Resultat e finansiella poster	-145	-6	-53	-1	-58	25	-279	-76	73	50
Balansomslutning	10 966	11 199	11 228	12 155	9 759	8 416	8 538	8 609	8 327	7 711
Eget kapital	7 841	7 986	7 992	8 046	3 981	4 039	4 014	4 293	4 369	4 296
<b>Nyckeltal</b>										
Soliditet (%)	72	71	71	66	41	48	47	50	53	56
Lån/lovm bostadsrätt syta	kr/lvm	3 528	3 528	3 528	4 714	7 178	5 510	5 643	5 400	4 910
Kapitalkostnader/lovm totalyta	kr/lvm	35	34	52	85	101	117	129	148	105

### Flerårsöversikt tomträtsavgäld (kr)

Tomträtsavgäld (kr)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030											
Flerårsöversikt	Nytt avtal								Beräknad ny avgäld											Korrigerad beräkning										
Korrigerad beräkning 2020-2030																														
Formsättaren 8	2011	19 006	19 006	19 006	19 006	19 006	19 006	19 006	19 006	19 006	21 287	23 567	25 848	25 848	25 848	25 848	25 848	25 848	25 848											
Formsättaren 15	2014	7 700	7 700	7 925	8 825	9 725	10 400	10 400	10 400	10 400	10 400	10 400	10 400	10 400	10 400	10 712	11 960	13 208	13 208											
Formsättaren 19	2014	15 700	15 700	17 200	19 200	21 125	21 600	21 600	21 600	21 600	21 600	21 600	21 600	21 600	26 136	31 212	35 640	39 312	42 444											
Ursprunglig prognos upprättad 2014																														
Formsättaren 8	2011	19 006	19 006	19 006	19 006	19 006	19 006	19 006	21 287	23 567	25 848	25 848	25 848	25 848	25 848	25 848	25 848	25 848	25 848											
Formsättaren 15	2014	7 700	7 700	7 925	8 825	9 725	10 400	10 400	10 400	10 400	10 400	10 400	10 400	10 712	11 960	13 208	13 208	13 208	13 208											
Formsättaren 19	2014	15 700	15 700	17 200	19 200	21 125	21 600	21 600	21 600	21 600	21 600	21 600	21 600	23 544	26 136	28 728	28 728	28 728	28 728											
Totalt ny beräkning 2020-2030		42 406	42 406	44 131	47 031	49 856	51 006	51 006	51 006	53 405	61 250	63 825	72 264	83 996	90 660	96 308	101 052	102 900	102 900											
Totalt ursprunglig prognos		42 406	42 406	44 131	47 031	49 856	51 006	51 006	53 287	55 567	57 848	57 848	60 104	63 944	67 784	67 784	67 784	67 784	67 784											

### Beräknad kostnadsutveckling för tomträtsavgälden 2012–2030.

Under 2017 gjordes en kalkyl som visade att friköp av tomterna inte skulle gynna föreningen förrän år 2041. I början av 2020 har ett förslag på nytt avtal för Formsättaren 8 presenterats som beräknas ge en höjd avgäld med 105%.

Handwritten signatures and initials: TA, EK, and other illegible marks.

## VERKSAMHETEN

### **Investerings- och underhållsarbeten samt övriga aktiviteter**

#### **Teknisk Underhållsplan**

Föreningens tekniska Underhållsplan (upprättad i början av 2017) ligger till grund för styrelsens arbete.

#### **Stambyten och badrumsrenoveringar**

Under året har inga stambyten i lägenheter skett. Däremot har den utgående avloppsledningen i källaren till Kyrkogårdsvägen 75 reparerats på grund av ett läckage som upptäcktes i samband med dräneringsarbetet 2019.

#### **Bergvärmesystemet**

En ny bergvärmepump installerades i källaren till Klockvägen 2 efter ett konstaterat fel hösten 2018. Under 2019 har ledningssystemet till borrhålet indikerat läckage, problemet åtgärdades i januari 2020.

#### **Uppföljning och åtgärder efter OVK-besiktning**

Brister i ventilationen har åtgärdats i fastigheten Formsättaren 8.

#### **Anslutning till nytt Fibernät**

En anslutningspunkt till STOKABs fibernät installerades hösten 2017. Därefter begärde styrelsen under 2018 in offerter för installation av ett internt fastighetsnät för fiber. Styrelsen valde att anlita IP-Only Network AB för arbetet som installerade fastighetsnätet i december 2019. Föreningen har i samband med installationen tecknat ett bundet avtal om bredband 1000/1000 i 24 månader.

#### **Dränering och fuktskydd och återställning**

Under hösten 2018 utfördes dränering/fuktskydd av föreningens fastigheter på baksidan av Kyrkogårdsvägen 71–75. Markytorna färdigställdes därefter under våren och sommaren 2019. Dräneringsarbetet på framsidan av Kyrkogårdsvägen 69–75 och Klockvägen 2 genomfördes under sommaren 2019. Arbetet har utförts av företaget Lagström Service AB och styrelsen är nöjd med arbetet.

#### **Fuktskada i källaren till Kyrkogårdsvägen 73**

I februari 2019 upptäcktes en allvarlig fukt- och mögelskada i källarplanet till Kyrkogårdsvägen 73. Skadan krävde en omfattande sanering och återställning. Den akuta situationen påskyndade även beslutet om dränering av fastighetsgrunden mot Kyrkogårdsvägen. Arbetet med sanering, torkning och återställning har pågått under större delen av 2019.

#### **Fönsterrenovering**

Ett förberedande arbete påbörjades 2017 inför renovering av föreningens samtliga fönster. Under 2018 utvärderades inkomna offerter. Vid ett medlemsmöte i början av 2019 framkom förslag att även ta in offerter på byte av fönster. Arbetet med att få in dessa offerter gick långsamt och prioriterades ner under 2019, till förmån för dräneringsarbetet och arbetet med fuktskadan.

Skötseln av föreningens fastigheter och utomhusmiljön kräver stort engagemang av samtliga medlemmar. Kostnaderna kan därmed hållas nere och medlemmarna får ett större inflytande i föreningens skötsel. Anslutningen till föreningens traditionella städdagar (vår- och höst) har under året varit mycket god.

**Planerade aktiviteter för 2020**

- Förberedelser för renovering/utbyte av föreningens fönster
- Fortsatta arbeten med utemiljön
- Förberedelser för OVK 2021 (ventilationskontroll)
- Energideklaration och radonmätning
- Fortsatta förbättringar av gemensamhetsutrymmen
- Översyn av befintligt brandskydd

**FÖRVALTNING**

Ekonomisk förvaltning har skötts av Anders Asp hos Asp & Berglund AB.  
Extern revision har utförts av Harald Merseburg hos Malma Revision AB.

Teknisk förvaltning sköts sedan 2010 i egen regi och fortsätter även kommande år i egen regi.  
Serviceavtal för bergvärmen tecknades 2018 med företaget Vi Värmer Sverige AB.  
På sikt kommer styrelsen upphandla teknisk förvaltning.

Förutom den tekniska förvaltningen, sköter föreningens medlemmar trappstädning, snöskottning, gräsklippning och trädgårdsskötsel i egen regi.

**FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 152 081	3 827 170	161 590	-1 148 534	-6 154	7 986 153
Disposition av föregående års resultat:			35 808	-41 962	6 154	0
<b>Årets resultat</b>					-145 001	<b>-145 001</b>
Belopp vid årets utgång	5 152 081	3 827 170	197 398	-1 190 496	-145 001	7 841 152

**ÅRETS RESULTAT**

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor)

	2019	2018
ansamlad förlust	-1 190 496	-1 148 534
årets förlust	-145 001	-6 154
	<b>-1 335 497</b>	<b>-1 154 688</b>

behandlas så att

lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-197 398	0
till fond för yttre underhåll	43 197	35 808
i ny räkning överföres	-1 181 296	-1 190 496
	<b>-1 335 497</b>	<b>-1 154 688</b>

Handwritten signatures and initials: TA, [unclear], EK, H.



	2019-01-01	2018-01-01
Not	2019-12-31	2018-12-31

## Resultaträkning

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

Nettoomsättning	1	711 130	703 981
Övriga rörelseintäkter		2 433	3 037
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>713 563</b>	<b>707 018</b>

### Rörelsekostnader

Driftskostnader	2	-580 961	-470 619
Övriga externa kostnader	3	-110 666	-97 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-128 051	-106 385
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-819 678</b>	<b>-675 000</b>

### Rörelseresultat

		<b>-106 115</b>	<b>32 018</b>
--	--	-----------------	---------------

### Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 886	-38 172
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-38 886</b>	<b>-38 172</b>

### Resultat efter finansiella poster

		<b>-145 001</b>	<b>-6 154</b>
--	--	-----------------	---------------

### Resultat före skatt

		<b>-145 001</b>	<b>-6 154</b>
--	--	-----------------	---------------

### Årets resultat

		<b>-145 001</b>	<b>-6 154</b>
--	--	-----------------	---------------

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	10 391 586	9 570 611
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	113 504	126 233
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6, 10	0	158 729
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 505 090</b>	<b>9 855 573</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 505 090</b>	<b>9 855 573</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 041
Övriga fordringar		2 330	150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 263	5 581
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>19 593</b>	<b>8 772</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		441 315	1 335 034
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>441 315</b>	<b>1 335 034</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>460 908</b>	<b>1 343 806</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 965 998</b>	<b>11 199 379</b>

*[Handwritten signatures and initials]*  
TA

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Balansräkning</b>			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 979 251	8 979 251
Fond för yttre underhåll		197 398	161 590
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 176 649</b>	<b>9 140 841</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 190 496	-1 148 534
Årets resultat		-145 001	-6 154
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 335 497</b>	<b>-1 154 688</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 841 152</b>	<b>7 986 153</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	7	0	0
Övriga skulder	8	2 900 000	2 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 900 000</b>	<b>2 900 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		39 139	183 704
Skatteskulder		0	-1 980
Övriga skulder		633	-9 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		185 074	140 898
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>224 846</b>	<b>313 226</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 965 998</b>	<b>11 199 379</b>

## STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

<b>Ställda säkerheter</b>	9		
Fastighetsinteckningar		4 375 000	4 375 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>4 375 000</b>	<b>4 375 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

Handwritten signatures and initials: TR, EK, and others.

## Noter och Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### *Nettoomsättning*

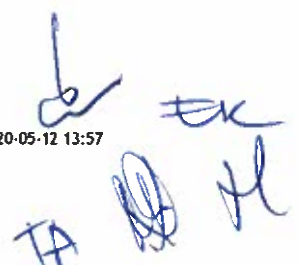
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

##### *Soliditet (%)*

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.



## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Medlemsavgifter	491 667	495 257
Hysesintäkter lokal	194 562	186 324
Hysesintäkter garage	21 300	18 300
Hysesintäkter övriga objekt	3 600	4 100
Övr ersättn hyresgäster	2 433	3 037
	<b>713 562</b>	<b>707 018</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	0	0
Reparation och underhåll av fastighet	307 346	192 346
Fastighetsel	120 815	107 146
Vatten och sophämtning	29 228	42 754
Försäkringspremier	24 715	23 652
Tomträttsavgäld	49 237	51 008
Kabel-TV	4 289	4 152
Förvaltning	20 116	23 996
Fastighetsskatt	25 214	25 564
	<b>580 960</b>	<b>470 618</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden ink. sociala avgifter	43 004	42 185
Revisionsarvoden	15 289	15 141
Datakommunikation	26 001	0
Övriga fastighetskostnader	26 372	40 670
	<b>110 666</b>	<b>97 966</b>

b EK  
TA H

**Not 4 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 595 953	10 510 681
Inköp	936 296	85 272
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 532 249</b>	<b>10 595 953</b>
Ingående avskrivningar	-1 025 342	-920 018
Årets avskrivningar	-115 322	-105 324
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 140 664</b>	<b>-1 025 342</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 391 585</b>	<b>9 570 611</b>
Taxeringsvärden byggnader	7 589 000	6 990 000
Taxeringsvärden mark	6 810 000	4 946 000
	<b>14 399 000</b>	<b>11 936 000</b>

**Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	127 294	380 330
Inköp		127 294
Försäljningar/utrangeringar		-380 330
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>127 294</b>	<b>127 294</b>
Ingående avskrivningar	-1 061	-380 330
Försäljningar/utrangeringar		380 330
Årets avskrivningar	-12 729	-1 061
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 790</b>	<b>-1 061</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>113 504</b>	<b>126 233</b>

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2019-12-31	2018-12-31
Pågående ombyggnad	0	158 729
	<b>0</b>	<b>158 729</b>

**Not 7 Checkräkningskredit**

	2019-12-31	2018-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	300 000	300 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Handwritten signatures and initials: EK, TA, and others.

**Not 8 Långfristiga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek rta 1,3%	2 900 000	2 900 000
	<b>2 900 000</b>	<b>2 900 000</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	4 375 000	4 375 000
	<b>4 375 000</b>	<b>4 375 000</b>

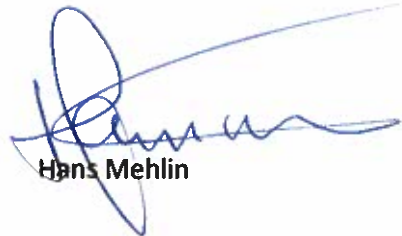
**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	158 728	158 728
Omklassificeringar	-158 728	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>158 728</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>158 728</b>

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Formsättaren  
Stockholm i maj 2020



Emmy Kjell



Hans Mehlin

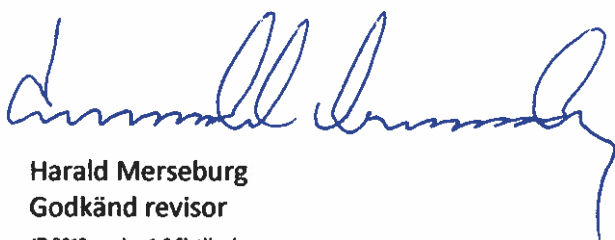


Michael Lundin



Therése Aspén

Min revisionsberättelse har lämnats *den 28 maj 2020*



Harald Merseburg  
Godkänd revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Formsättaren**

Org.nr 769603-4433

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Formsättaren för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 avveckla 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Formsättaren för räkenskapsåret 2019 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

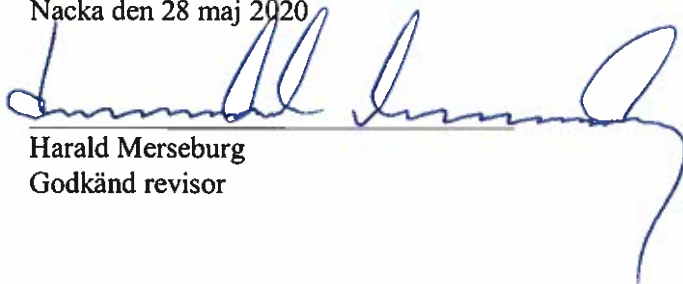
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Nacka den 28 maj 2020



Harald Merseburg  
Godkänd revisor