

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fodermarsken 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2030.
- Underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-05-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Anna Kristina Ekberg	Ledamot
Sofia Anna K Fornander Törnberg	Ledamot
Vilma Johanna Hartwig	Ledamot
Guro Hjørnevåg Karlsen	Ledamot

Victoria Maria Astudillo	Suppleant
Karin Elisabeth Wedén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

Valberedning

Pontus Lans
Wiking Westlund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.
Extra föreningsstämma hölls 2019-03-19. Stadgar och ordningsregler.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fodermarsken 1	2005	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Försäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

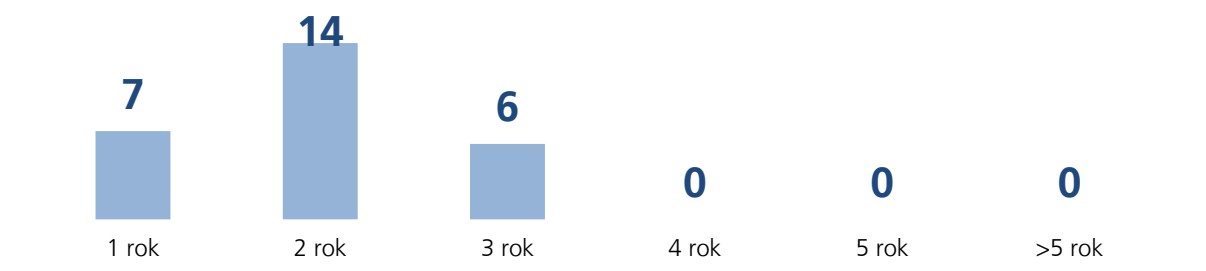
Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1996.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 200 m², varav 1 187 m² utgör lägenhetsyta och 13 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Furuhill	13 m ²	löpande

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2019 - 2029	Januari 2019
Stamspoling	2017 - 2022	Utfördes i hela fastigheten av MASAB bör göras vart 5 år
Radonmätning	2017 - 2027	Genomförd vintern -17/-18
OVK samt radonmätningar	2016 - 2022	Genomförda och godkända löpande
Rökgasfläktar och ventilation	2015	Två rökgasfläktar installerade på taket, eldstäderna fungerar. Ventilationsjusteringar i varje lägenhet.
Port	2015	Installerat nya kodlås, öppnas med kod/tagg. Display för att ringa boende.
Fönsterrenovering	2013	Fönsterrenovering genomförd vår/sommar 2013
Trappor utomhus	2013	Trapp mot gård och gata omlagda
Öppna spisar	2012	Provtryck, inga anmärkningar
Låsbyte	2011 - 2015	Uppdatering av huvudnycklar till boende. 2015 installerades taggsystem till båda portarna.
Målning trapphus	2009	Trapphus och källare ommålat
Säkerhetsdörrar	2008	Alla lägenheter fick nya säkerhetsdörrar samt tidningsställ utanför dörren. Brevboxar installerades i entréen.
Tvättstuga	2006	Renovering och byte av maskiner under april 2006, torkrum och mangelrum finns i anslutning. Barnvagnsrum.
OVK/mätning i lägenheterna	2005 - 2011	Mätning i alla lägenheter i samband med fläktinstallationen
Hiss	2001	Löpande underhåll samt årlig kontroll
Sophantering	1996 - 2016	Sophantering åtgärdad. Sopnedkastan i trapphuset plomberade. Sophus för hushållssopor och tidningar samt matavfallskärl på framsidan av fastigheten, november 2016.
Omläggning av tak	1995	50-70år
Omputsning av fasad	1995	Omputsning ca 2025
Elstambyte	1995	Inget åtgärdsbehov
Balkonger	1995 - 2020	Balkongplattor och räcken i gott skick, besiktning feb 2020
Rörstambyte	1995	Radiatorer bytta 1990, wc/kök bytta 1995. Löpande byte av badrumselement i lägenheterna.
Ventilation, mekanisk frånluft el förstärkt självdrag, utsugsventiler badrum och kök	1995	Nya fläktar på taket februari 2011. Huset har mekanisk frånluft.
Fjärrvärme	1989 - 2021	Värmeväxlare livslängd 25-30 år
Nytt gårdsbjälklag		Ingen åtgärd

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	POS Konsult och Fastighetsvård
Pappersinsamling	Stena Recycling
Hiss	Kone
Städfirma	Mickes fönsterputs och städ

Övrig information

INFORMATION OM BRF FODERMARSKEN 1

Furusundsgatan 3 består av en byggnad och en friköpt tomt och ligger i en del av Nationalstadsparken på övre Gärdet.

Brf Fodermarsken 1 är en s.k. äkta bostadsrättsförening och huset uppfördes mellan i funktisstil mellan 1937-39. 1995 gjordes stora, genomgripande renoveringar och vi har en byggnad i gott skick. Föreningen är liten och beroende av engagerade medlemmar.

Föreningen godtar ej juridisk person som medlem.

Våren 2005 skedde ombildning till brf och föreningen består av 27 hushåll med lägenheter på 25 upp till 63 m²; små ettor, tvåor i två olika storlekar samt treor.

Vid ombildningen 2005 fanns 5 lägenheter som fortgick som hyreslägenheter - de är nu sålda och gav betydande tillskott till föreningens ekonomi. Föreningen har i dagsläget en dryg miljon i föreningslån. Föreningen är försäkrad genom Protector Försikring A/S men har ej bostadsrättstillägg för enskilda medlemmar.

Stadgar samt ordningsregler uppdaterades 2019 i samband med en extra stämma och ordinarie föreningsstämma. De föreskriver bl.a. detaljerade uppgifter om föreningens/medlems ansvar gällande bostaden. Stämman beslutade att rökförbud gäller i samtliga lägenheter, på balkonger och utanför byggnaden samt i trädgården. Nya medlemmar erhåller föreningsstadgarna vid inflyttning och uppmanas läsa dem. Både stadgar och ordningsregler klubbades på stämman i maj 2019.

I fastigheten finns postrum i entrén, tvättstuga i bottenplan samt barnvagnsrum. Cykelrum i källaren som nås från baksidan av huset. Trädgården är till för alla boende och det finns trädgårdsmöbler samt grillar. Grillning på balkong är förbjudet.

Föreningen följer andrahandsuthyrningar strikt enligt rekommendationer och godkänner endast för arbete eller studier på annan ort samt prova på samboboende. Minimum uthyrningstid är 6 månader.

Andrahandsuthyrningen beviljas med ett år i taget och medlem som hyr ut ansvarar ytterst för att hyresgästen känner till husets regler, att avgiften inkommer i tid samt att hålla sig underrättad om vad som sker i föreningen.

VENTILATIONEN I FASTIGHETEN ÄR S.K. MEKANISK FRÅNLUFT. HÄNSYN TILL DETTA MÅSTE STRIKT FÖLJAS VID EV INSTALLATIONER/BYTEN AV FLÄKTAR I LÄGENHETEN. VID STÖRRE OCH MER OMFATTANDE ÄNDRINGAR I LÄGENHETEN KRÄVS ALLTID STYRELSENS MEDGIVANDE.

Föreningens ekonomi

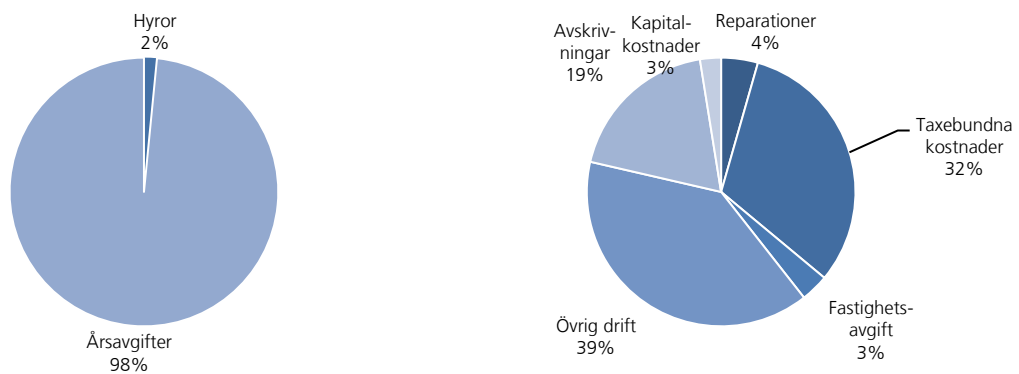
Föreningens ekonomi är god - ett föreningslån hos Swedbank på 1,3 miljoner.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 680 252	1 611 853
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	851 953	851 956
Finansiella intäkter	3 778	3 982
Minskning kortfristiga fordringar	1 170	587
Ökning av kortfristiga skulder	0	52 885
	856 901	909 411
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	894 738	811 690
Finansiella kostnader	29 192	29 322
Minskning av kortfristiga skulder	4 478	0
	928 408	841 012
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 608 745	1 680 252
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-71 507	68 399

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgar

Arbete med nya stadgar och trivselregler
Extrastämma: tillämpning av nya stadgar samt beslut om rökfri förening

Fastigheten

Komplettering av taksäkerhet
Insamling av offerter för fiberinstallation, samt arbete med projektplan för fiberinstallation

Budget

Uppdatering av budget och långsiktig kostnadsplanering enligt underhållsplanen

Trädgård

Offert utomhusbelysning
Offert trädgårdsarbete
Nytt avtal för snöskottning (Två Smålänningar)
Underlag från arkitekter för att ha en plan för underhåll av trapphus och utomhusmiljö
Trädgårdsgrupp för 2020

Trivsel

Luciamingel

Vattenskada

Vattenskada i källaren pga läcka från gatan i samband med arbete av Stockholm Vatten, ett par källarförråd drabbade. Medlemmarna uppmanades kontakta sitt försäkringsbolag vid ev skada

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st
Överlåtelser under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	739	739	739	704
Hyror/m ² hyresrättsyta	77	77	77	77
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 174	1 174	1 174	1 174
Elkostnad/m ² totalyta	37	30	28	28
Värmekostnad/m ² totalyta	209	206	185	190
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	20	14	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	24	24	24	24
Soliditet (%)	96	96	96	96
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-283	-200	-27	-251
Nettoomsättning (tkr)	852	852	852	804

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 187 m² bostäder och 13 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	29 198 036	0	0	29 198 036
Upplåtelseavgifter	6 278 339	0	0	6 278 339
Fond för yttre underhåll	511 829	152 613	0	359 216
S:a bundet eget kapital	35 988 204	152 613	0	35 835 591
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 750 651	-152 613	-200 319	-2 397 719
Årets resultat	-283 444	-283 444	200 319	-200 319
S:a ansamlad förlust	-3 034 096	-436 057	0	-2 598 038
S:a eget kapital	32 954 108	-283 444	0	33 237 553

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-283 444
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 598 038
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-152 613
summa balanserat resultat	-3 034 095

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 034 095
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	851 952	851 952
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1	4
Summa rörelseintäkter		851 953	851 956
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-621 905	-640 793
Övriga externa kostnader	Not 5	-233 779	-131 897
Personalkostnader	Not 6	-39 054	-39 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-215 246	-215 246
Summa rörelsekostnader		-1 109 984	-1 026 936
RÖRELSERESULTAT		-258 031	-174 979
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 778	3 982
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 192	-29 322
Summa finansiella poster		-25 414	-25 340
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-283 444	-200 319
ÅRETS RESULTAT		-283 444	-200 319

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	32 795 891	33 011 137
Summa materiella anläggningstillgångar	32 795 891	33 011 137
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	32 795 891	33 011 137
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	7	7
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	569 520	645 952
Summa kortfristiga fordringar	569 527	645 959
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 097 525	1 093 769
Summa kassa och bank	1 097 525	1 093 769
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 667 051	1 739 728
SUMMA TILLGÅNGAR	34 462 943	34 750 865

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 476 375	35 476 375
Fond för yttre underhåll	Not 10	511 829	359 216
Summa bundet eget kapital		35 988 204	35 835 591
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 750 651	-2 397 719
Årets resultat		-283 444	-200 319
Summa fritt eget kapital		-3 034 096	-2 598 038
SUMMA EGET KAPITAL		32 954 108	33 237 553
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 333 000	1 333 000
Summa långfristiga skulder		1 333 000	1 333 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		54 184	67 467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	121 650	112 846
Summa kortfristiga skulder		175 834	180 313
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 462 943	34 750 865

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200år	200år
Tvättstuga	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Port/säkerhetsdörr	20år	20år
Fönsterrenovering	10år	10år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	838 765	838 765
Hyror lokaler	12 000	12 000
Hyror förråd	1 200	1 200
Öresutjämning	-13	-13
	851 952	851 952

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	1	4
	1	4

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	26 039	21 642
	Fastighetsskötsel beställning	5 064	3 933
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	7 575	17 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 481	0
	Snöröjning/sandning	11 675	9 125
	Städning entreprenad	36 993	44 432
	Städning enligt beställning	4 164	0
	Mattvätt/Hyrmattor	7 996	4 449
	Sotning	8 105	9 225
	Hissbesiktning	5 350	1 721
	Myndighetstillsyn	15 300	2 825
	Gemensamma utrymmen	261	0
	Gård	1 089	1 757
	Serviceavtal	7 768	7 437
	Förbrukningsmateriel	763	1 309
	Störningsjour och larm	2 675	0
	Brandskydd	2 288	28 457
		144 584	153 311
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	16 650	6 000
	Tvättstuga	851	6 181
	Entré/trapphus	1 997	0
	Lås	390	16 157
	VVS	4 900	5 313
	Ventilation	0	3 537
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 428
	Hiss	25 729	42 450
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 989
		50 516	86 055
	Taxebundna kostnader		
	El	44 312	36 002
	Värme	250 715	246 772
	Vatten	20 503	24 196
	Sophämtning/renhållning	44 645	31 250
		360 175	338 220
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 195	19 095
	Kabel-TV	7 546	7 393
		28 741	26 488
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	37 889	36 719
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	621 905	640 793

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 675	3 676
	Medlemsinformation	0	685
	Tele- och datakommunikation	4 936	4 710
	Juridiska åtgärder	80 234	0
	Inkassering avgift/hyra	850	2 125
	Revisionsarvode extern revisor	14 569	14 569
	Föreningskostnader	12 368	18 864
	Styrelseomkostnader	0	4 079
	Fritids- och trivselkostnader	520	811
	Förvaltningsarvode	74 704	74 678
	Administration	3 558	2 590
	Konsultarvode	33 164	0
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 750	4 660
		233 779	131 897
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	30 000
	Sociala kostnader	9 054	9 000
		39 054	39 000
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	123 151	123 151
	Förbättringar	92 094	92 094
		215 246	215 246
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 613 957	35 613 957
	Utgående anskaffningsvärde	35 613 957	35 613 957
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 602 820	-2 387 574
	Årets avskrivningar enligt plan	-215 246	-215 246
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 818 066	-2 602 820
	Planenligt restvärde vid årets slut	32 795 891	33 011 137
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 578 436	9 578 436
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 871 000	17 262 000
	Taxeringsvärde mark	30 000 000	21 800 000
		50 871 000	39 062 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	50 800 000	39 000 000
	Lokaler	71 000	62 000

		50 871 000	39 062 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	977	977
	Skattefordran	52 322	53 492
	Klientmedel hos SBC	511 221	586 483
	Fordringar	5 000	5 000
		569 520	645 952
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	359 216	242 030
	Reservering enligt stadgar	152 613	117 186
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	511 829	359 216

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31
	Swedbank	2,190 %	1 333 000	1 333 000
	Summa skulder till kreditinstitut		1 333 000	1 333 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			1 333 000	1 333 000

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	37 500	30 000
	Sociala avgifter	11 782	9 000
	Ränta	2 189	2 189
	Avgifter och hyror	70 179	71 657
		121 650	112 846

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Balkongbesiktning på samtliga balkonger utfördes i februari 2020
	Förbättrad utomhusbelysning runt fastigheten
	Upprustning av rabatt på framsidan av huset

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 20,5 2020



Anna Kristina Ekberg
Ledamot



Sofia Anna K. Fornander Törnberg
Ledamot



Vilma Johanna Hartwig
Ledamot



Guro Hjønnvåg Karlsen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25,5 2020



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Fodermarsken 1, org.nr 769612-5009.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Fodermarsken 1 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2019 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 god revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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
Fodermarsken 1 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 revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorsred 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.

0

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 25 maj 2020



Carina Toresson

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE