



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fodermarsken 1

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-05-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Fodermarsken 1	2005	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg&Partners/Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1996

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 1 187 kvm och 1 lokal om 13 kvm. Byggnadernas totalyta är 1200 kvm.

Styrelsens sammansättning

Patrik Lans	Ordförande
Kristina Ekberg	Styrelseledamot
Magdalena Ivarsson	Styrelseledamot
Felix Göttfert	Suppleant
Ulla Andersson	Suppleant

Valberedning

Björn Berg

Firmateckning

Två av ordinarie ledamöter i förening

Revisorer

Carina Toresson Extern revisor Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Renovering postrum
Byte av tvättmaskin
- 2021-2022** ● Renovering av hiss - Utbyte av bakkontakter och handtag
Byte av undercentral - Planerad start sommar 2021, genomförd okt 2022
- 2021** ● Takräcke - Extra takräcke installerat för säkerhet vid snöskottning
- 2020** ● Installation fiber - Till alla lägenheter
Ny plantering entré - Nya växter
Utomhusbelysning - Ny armatur vid entré, trädgård och fastighetens baksida
Torkrum - Ny fläkt installerad
- 2019-2029** ● Energideklaration - Januari 2019
- 2017-2027** ● Radonmätning - Genomförd vintern -17/-18
- 2017-2022** ● Stampsoling - Utfördes i hela fastigheten bör göras vart 4/5 år samt de lgh på bottenplan vartannat år
- 2016-2022** ● OVK samt radonmätningar - Genomförda och godkända löpande
- 2015** ● Port - Installerat nya kodlås, öppnas med kod/tagg.
Rökgasfläktar och ventilation - Två rökgasfläktar installerade på taket, eldstäderna fungerar.
Ventilationsjusteringar i varje lägenhet.
- 2013** ● Fönsterrenovering - Fönsterrenovering genomförd vår/sommar 2013
Trappor utomhus - Trapp mot gård och gata omlagda
- 2012** ● Öppna spisar - Provtryck, inga anmärkningar
- 2011-2015** ● Låsbyte - Uppdatering av huvudnycklar till boende. 2015 installerades taggsystem till båda portarna.
- 2009** ● Målning trapphus - Trapphus och källare ommålat

- 2008** ● Säkerhetsdörrar - Alla lägenheter fick nya säkerhetsdörrar samt tidningsställ utanför dörren. Brevboxar installerades i entréen.
- 2006** ● Tvättstuga - Renovering och byte av maskiner under april 2006, torkrum och mangelrum finns i anslutning. En utbytt tvättmaskin. Barnvagnsrum finns
- 2001** ● Hiss - Löpande underhåll samt årlig kontroll
- 1996-2016** ● Sophantering - Sophantering åtgärdad. Sopnedkassen i trapphuset plomberade. Sophus för hushållssopor och tidningar samt matavfallskärl på framsidan av fastigheten, november 2016.
- 1995-2020** ● Balkonger - Balkongplattor och räcken i gott skick, besiktning feb 2020
- 1995** ● Elstambyte - Inget åtgärdsbehov
Rörstambyte - Radiatorer bytta 1990, wc/kök bytta 1995. Löpande byte av badrumselement i lägenheterna.
Omputsning av fasad - Omputsning ca 2030
Omläggning av tak - 50-70år
Ventilation, mekanisk frånluft el förstärkt självdrag, utsugsventiler badrum och kök - Nya fläktar på taket februari 2011. Huset har mekanisk frånluft.
- 1989-2022** ● Fjärrvärme - Värmeväxlare livslängd 25-30 år.

Planerade underhåll

- 2024** ● Nytt gårdsbjälklag - Kommande åtgärd

Avtal med leverantörer

Fastighetsvård	POS fastighet
Internetleverantör	Stockholms Stadsnät/Bredband2
Hiss	Kone
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Pappersinsamling och grovsopor	Stena recycling
Städtjänster	Mickes städ
Snöröjning	JP Schweitz

Övrig verksamhetsinformation

En brandskada i en av föreningens lägenheter uppstod i ett elskåp inne i lägenheten. Föreningen försäkrad och i brandskadeärenden utgår ingen självrisk. Elinspektion planerades.

En större hissreparation genomfördes i juni, byte av drivmodul. Denna reparation täcktes inte av full ersättning utan en självrisk gick på föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 6 % och 2023-10-01 med 10 %.

Lokalen "Furuhill" görs om till en lokal som alla husets medlemmar ska ha tillgång i olika sammanhang samt för styrelsemöten. Elen påkopplad, målat väggar och tak samt satt in två nya element. Firades med glögg för medlemmarna den 14 december.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 6% och 2023-10-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Stockholms Stadsnät internetleverantör som har installerat fiber i fastigheten har förvärvats av Bredband2 från februari 2024. Medför inga förändringar vad gäller avtal och service för boende. " Våra två bolag var helt enkelt en perfekt matchning, där den lokala närvaron och kundfokuset hos Stockholms Stadsnät gifter sig fint med Bredband2s vision om en smidig och trygg digital vardag för alla."

Övriga uppgifter

BRF Fodermarsken 1

Furusundsgatan 3 består av en byggnad med friköpt tomt och ligger i en del av Nationalstadsparken på Gärdet , den s.k. Gärdeshöjden.

Huset uppfördes i funkisstil mellan 1937-39 med 6 våningsplan samt källare. Föreningen äger marken.

1995 gjordes stora, genomgripande renoveringar såsom stambyte, byte av elstigar, ny tvättstuga, fasadputsning och inre ombyggnation och vi har en byggnad i gott skick. Våren 2005 skedde ombildning till privat bostadsrättsförening och är en äkta bostadsrättsförening med 27 lägenheter. Föreningen godtar ej juridisk person som medlem.

Huset är försäkrat genom Bostadsrätterna och Folksam och har ej bostadsrättstillägg för enskilda medlemmar. Stadgar och trivselregler uppdaterades 2019 i samband med extra stämma och ordinarie föreningsstämma.

Föreningen är rökfri - rökning undanbedes i lägenheter, på balkonger, i trapphus och trädgård. Ingen grillning på balkonger är tillåten.

I fastigheten finns hiss, postrum, tvättstuga och barnvagnsrum i entréplan samt cykelrum i källaren. Trädgården är till för alla medlemmar - tillgång till trädgårdsmöbler och grill finns.

Föreningen följer andrahandsuthyrningar strikt enligt rekommendationer och godkänner endast för arbete och 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 till fullo för att hyresgästen känner till husets regler, att avgiften inkommer i tid samt håller sig underrättad om vad som sker i föreningen.

Ventilationen i fastigheten är mekanisk frånluft och därför krävs särskild uppmärksamhet till detta vid ev installation eller byte av fläktar i lägenheterna.

Vid alla ändringar och renoveringar av lägenhet krävs styrelsens medgivande.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 44 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	954 453	888 836	890 051	858 652
Resultat efter fin. poster	-424 658	-538 214	-208 645	-273 317
Soliditet (%)	95	-	-	-
Yttre fond	736 042	867 852	691 112	664 442
Taxeringsvärde	67 880 000	67 880 000	50 871 000	50 871 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	792	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 123	1 123	1 174	1 174
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 111	1 111	1 033	1 033
Sparande per kvm totalyta, kr	-64	8	28	23
Elkostnad per kvm totalyta, kr	42	55	35	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	228	213	204	188
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	27	28	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	304	295	266	233
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,19	2,19	-	-
Räntekänslighet (%)	1,42	-	-	-

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.

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet beror på förbättringar i fastigheten såsom hissreparation och investering i nya tvättmaskiner.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	29 198 036	-	-	29 198 036
Upplåtelseavgifter	6 278 339	-	-	6 278 339
Fond, yttre underhåll	867 852	-333 050	201 240	736 042
Balanserat resultat	-3 872 081	-205 164	-201 240	-4 278 486
Årets resultat	-538 214	538 214	-424 658	-424 658
Eget kapital	31 933 931	0	-424 658	31 509 273

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 077 246
Årets resultat	-424 658
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-201 240
Totalt	-4 703 144

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	216 923
Balanseras i ny räkning	-4 486 221

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	954 453	888 847
Övriga rörelseintäkter	3	175 212	-11
Summa rörelseintäkter		1 129 665	888 836
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 094 778	-1 025 719
Övriga externa kostnader	9	-204 568	-126 767
Personalkostnader	10	-36 243	-37 833
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-210 041	-214 906
Summa rörelsekostnader		-1 545 629	-1 405 225
RÖRELSERESULTAT		-415 964	-516 389
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 497	7 368
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-29 191	-29 193
Summa finansiella poster		-8 694	-21 825
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-424 658	-538 214
ÅRETS RESULTAT		-424 658	-538 214

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 16	32 086 859	32 296 899
Summa materiella anläggningstillgångar		32 086 859	32 296 899
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 086 859	32 296 899
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 684	10 745
Övriga fordringar	13	354 064	257 690
Summa kortfristiga fordringar		364 748	268 435
Kassa och bank			
Kassa och bank		587 576	909 396
Summa kassa och bank		587 576	909 396
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		952 323	1 177 832
SUMMA TILLGÅNGAR		33 039 182	33 474 731

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 476 375	35 476 375
Fond för yttre underhåll		736 042	867 852
Summa bundet eget kapital		36 212 417	36 344 227
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 278 486	-3 872 081
Årets resultat		-424 658	-538 214
Summa fritt eget kapital		-4 703 144	-4 410 296
SUMMA EGET KAPITAL		31 509 273	31 933 931
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	1 333 000	1 333 000
Summa långfristiga skulder		1 333 000	1 333 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		72 740	41 810
Skatteskulder		-46 598	0
Övriga kortfristiga skulder		37 401	36 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	133 366	129 016
Summa kortfristiga skulder		196 909	207 800
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 039 182	33 474 731

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-415 964	-516 389
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	210 041	214 906
	-205 924	-301 483
Erhållen ränta	20 497	7 367
Erlagd ränta	-29 192	-29 192
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-214 618	-323 308
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	51 895	-9 133
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-10 890	-22 030
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-173 613	-354 471
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-173 613	-354 471
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 075 640	1 430 111
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	902 026	1 075 640

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fodermarsken 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	0,5 - 10 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	911 346	838 765
Hysesintäkter lokaler	1 000	12 000
Hysesintäkter förråd	1 400	1 200
Bredband	28 188	28 188
Pantsättningsavgift	1 575	8 694
Överlåtelseavgift	7 878	0
Andrahandsuthyrning	3 066	0
Summa	954 453	888 847

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	-11
Elstöd	10 590	0
Övriga intäkter	7 263	0
Försäkringsersättning	157 359	0
Summa	175 212	-11

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	28 872	34 081
Fastighetsskötsel utöver avtal	844	2 115
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	2 168
Städning enligt avtal	46 581	38 688
Sotning	19 229	43 430
Hissbesiktning	2 169	4 994
Brandskydd	624	0
Gårdkostnader	4 362	390
Snöröjning/sandning	39 641	6 413
Serviceavtal	5 813	19 229
Mattvätt/Hyrmattor	4 524	4 483
Förbrukningsmaterial	4 035	242
Summa	156 694	156 233

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	1 570	0
Tvättstuga	500	0
Dörrar och lås/porttele	590	0
VVS	25 751	6 955
Värmeanläggning/undercentral	3 260	0
Ventilation	30 113	24 333
Elinstallationer	15 463	0
Hissar	16 379	1 755
Fasader	24 338	0
Skador/klotter/skadegörelse	77 871	0
Summa	195 835	33 043

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	42 173	0
VVS	24 750	0
Värmeanläggning	0	263 750
Elinstallationer	41 550	0
Hiss	108 450	69 300
Summa	216 923	333 050

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	50 167	66 095
Uppvärmning	273 824	255 007
Vatten	40 328	32 847
Sophämtning/renhållning	23 194	25 746
Grovsopor	19 306	12 578
Summa	406 819	392 273

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	38 011	33 053
Kabel-TV	8 695	8 066
Bredband	28 188	28 188
Fastighetsskatt	43 613	41 813
Summa	118 507	111 120

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 633	2 188
Tele- och datakommunikation	14 236	6 648
Juridiska åtgärder	31 563	0
Inkassokostnader	390	0
Revisionsarvoden extern revisor	17 625	15 375
Fritids och trivselkostnader	845	1 076
Föreningskostnader	7 231	1 740
Förvaltningsarvode enl avtal	81 504	79 228
Överlåtelsekostnad	18 379	0
Pantsättningskostnad	6 304	0
Administration	23 858	14 379
Konsultkostnader	0	1 163
Bostadsrätterna Sverige	0	4 970
Summa	204 568	126 767

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Arbetsgivaravgifter	6 243	7 833
Summa	36 243	37 833

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	29 191	29 193
Summa	29 191	29 193

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 768 807	35 768 807
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 768 807	35 768 807
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 471 908	-3 257 001
Årets avskrivning	-210 041	-214 906
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 681 948	-3 471 908
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	32 086 859	32 296 899
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 578 436</i>	<i>9 578 436</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 880 000	24 880 000
Taxeringsvärde mark	43 000 000	43 000 000
Summa	67 880 000	67 880 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	39 613	38 049
Skattefordringar	0	48 398
Klientmedel	0	165 002
Övriga kortfristiga fordringar	0	5 000
Transaktionskonto	109 697	0
Borgo räntekonto	204 754	1 241
Summa	354 064	257 690

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2025-01-24	2,19 %	1 333 000	1 333 000
Summa			1 333 000	1 333 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 333 000 kr.

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

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	2 189	2 190
Uppl kostnad arvoden	35 500	37 500
Uppl lagstadgade soc avg	11 154	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	11 782
Förutbet hyror/avgifter	84 523	77 544
Summa	133 366	129 016

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En ny tvättmaskin ersatte en gammal i februari 2024. Inköpt och levererad av Söderkyl till en kostnad av 45,000:-.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Patrik Lans
Ordförande

Kristina Ekberg
Styrelseledamot

Magdalena Ivarsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carina Toresson
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2024 10:28

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 02.05.2024 13:59

DOCUMENT ID:

B1zAWIb-MC

ENVELOPE ID:

ByR-eWbGC-B1zAWIb-MC

DOCUMENT NAME:

Brf Fodermarsken 1, 769612-5009 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sonja Kerstin Magdalena Ivarsson malena.i@telia.com	Signed Authenticated	02.05.2024 14:24 02.05.2024 14:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/10/03) IP: 94.234.103.48
2. Anna Kristina Ekberg ekbergchristina@hotmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 16:35 02.05.2024 16:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/07/06) IP: 145.14.127.171
3. Carl Axel Patrik Lans patrik.lans@hotmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 17:10 02.05.2024 17:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/04/11) IP: 94.234.98.6
4. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	03.05.2024 10:28 03.05.2024 10:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.70.30.53

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2023.

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 2023 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 revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisors sed 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
revisions sed 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 2023 samt av förslaget
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet
enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisors sed 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:

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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2024 10:30

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 02.05.2024 13:59

DOCUMENT ID:

H1gAWeZbzC

ENVELOPE ID:

S1G6bebbMC-H1gAWeZbzC

DOCUMENT NAME:

RB BRF Fodermarsken 1 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	03.05.2024 10:30 03.05.2024 10:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.70.30.53

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed