



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fodermarsken 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fodermarsken 1	2005	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam via Söderberg & Partner Insurance Consulting.

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
Anna Kristina Ekberg	Styrelseledamot
Björn Berg	Styrelseledamot
Markus Nordström	Styrelseledamot
Malena Ivarsson	Suppleant
Ulla Andersson	Suppleant

Valberedning

Felix Göttfert

Firmateckning

Firman tecknas av två ordinarie ledamöter i förening.

Revisorer

Camilla Lindstaf Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Inköp av loungemöbler, matbord, stolar och parasoll till trädgården
- 2023** ● Byte av tvättmaskin
Renovering postrum
- 2021-2022** ● Byte av undercentral - Planerad start sommar 2021, genomförd okt 2022
Renovering av hiss - Utbyte av bakkontakter och handtag
- 2021** ● Takräcke - Extra takräcke installerat för säkerhet vid snöskottning
- 2020** ● Utomhusbelysning - Ny armatur vid entré, trädgård och fastighetens baksida
Installation fiber - Till alla lägenheter
Torkrum - Ny fläkt installerad
Ny plantering entré - Nya växter
- 2019-2029** ● Energideklaration - Januari 2019
- 2017-2027** ● Radonmätning - Genomförd vintern -17/-18
- 2017-2022** ● Stamspoling - 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** ● Rökgasfläktar och ventilation - Två rökgasfläktar installerade på taket, eldstäderna fungerar.
Ventilationsjusteringar i varje lägenhet.
Port - Installerat nya kodlås, öppnas med kod/tagg.
- 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 matavfallsskär på framsidan av fastigheten, november 2016.
- 1995-2020** ● Balkonger - Balkongplattor och räcken i gott skick, besiktning feb 2020
- 1995** ● Ventilation, mekanisk frånluft el förstärkt självdrag, utsugsventiler badrum och kök - Nya fläktar på taket februari 2011. Huset har mekanisk frånluft.
Omläggning av tak - 50-70år
Omputsning av fasad - Omputsning ca 2030
Rörstambyte - Radiatorer bytta 1990, wc/kök bytta 1995. Löpande byte av badrumselement i lägenheterna.
Elstambyte - Inget åtgärdsbehov
- 1989-2022** ● Fjärrvärme - Värmeväxlare livslängd 25-30 år.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsvård	POS Fastighetsvård
Hiss	Kone, Kiwa Inspecta
Internetleverantör	Stockholms Stadsnät/Bredband2
Pappersinsamling och grovsopor	Stena Recycling
Snöröjning	JP Schweitz
Städtjänster	Optimal Trappstädning
El	Ellevio, Fortum Markets
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Sopphantering	Circla-, Sortera, Stena Recycling
Sotning	Peter Sotare
Vatten	Stockholm Vatten

Övrig verksamhetsinformation

INFORMATION OM BRF FODERMARSKEN 1

Brf Fodermarsken 1 är en äkta bostadsrättsförening bildad 2005, belägen inom Nationalstadsparken på den s.k. Gärdeshöjden. Huset uppfördes mellan 1937-39 i funksstil med entréplan, sex våningsplan samt källare.

1995 gjordes stora och övergripande renoveringar och vi har ett hus i gott skick.

Föreningen är liten med 27 lägenheter och beroende av engagerade medlemmar. Föreningen godkänner ej juridisk person som medlem.

Huset är försäkrat hos Folksam via Söderberg & Partner Insurance Consulting och har ej bostadsrättstillägg för enskilda medlemmar. Stadgar och trivselregler uppdaterades 2019 i samband med en extra stämma och ordinarie föreningsstämma. Föreningen är rökfri - rökning undanbes i lägenheter, på balkonger, i trapphus och trädgård.

I fastigheten finns hiss, postrum, tvättstuga och torkrum samt barnvagnsrum i entréplan och cykelrum i källaren - det sistnämnda nås från baksidan av huset. Trädgården är föreningens och till för alla boende. Det finns trädgårdsmöbler samt grillar. Grillning på balkonger är ej tillåtet. Ett mindre utrymme med ingång från trädgården, "Furuhill", är en gemensamhetslokal för boende, att användas under sommartid och vid umgänge i trädgården.

Föreningen tillämpar andrahandsuthyrningar strikt enligt rekommendationer. Minimum uthyrningstid är sex 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 avseende detta vid eventuell installation eller byte av fläktar i lägenheterna.

Vid ändringar/renoveringar av lägenhet krävs styrelsens medgivande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

Styrelsen har under 2024 lagt stort fokus på flera av föreningens avtal i syfte att säkerställa att föreningen får kvalitativ service till konkurrenskraftiga priser.

Arbetet har bland annat resulterat i ett uppdaterat och fördelaktigare avtal avseende ekonomisk förvaltning och städning samt byte av hisserviceleverantör från och med april 2025. Arbetet fortsätter med att upprätta ännu bättre avtal.

Styrelsen har under året uppdaterat föreningens hemsida (<https://fodermarsken1.bostadsraterna.se>) med information för medlemmar, föreningsdokumentation m.m.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 028 414	954 453	888 836	890 051
Resultat efter fin. poster	-133 620	-424 658	-538 214	-208 645
Soliditet (%)	95	95	-	-
Yttre fond	720 359	736 042	867 852	691 112
Taxeringsvärde	67 880 000	67 880 000	67 880 000	50 871 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	848	792	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,7	83,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 123	1 123	1 123	1 174
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 111	1 111	1 111	1 033
Sparande per kvm totalyta, kr	66	-64	8	28
Elkostnad per kvm totalyta, kr	41	42	55	35
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	289	228	213	204
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	34	27	28
Energikostnad per kvm totalyta, kr	379	304	295	266
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,19	2,19	2,19	-
Räntekänslighet (%)	1,32	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.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror på avskrivningar och underhåll av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	29 198 036	-	-	29 198 036
Upplåtelseavgifter	6 278 339	-	-	6 278 339
Fond, yttre underhåll	736 042	-216 923	201 240	720 359
Balanserat resultat	-4 278 486	-207 735	-201 240	-4 687 461
Årets resultat	-424 658	424 658	-133 620	-133 620
Eget kapital	31 509 273	0	-133 620	31 375 654

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 486 221
Årets resultat	-133 620
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-201 240
Totalt	-4 821 080
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	56 000
Balanseras i ny räkning	-4 765 080

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 028 414	954 453
Övriga rörelseintäkter	3	1 900	175 212
Summa rörelseintäkter		1 030 314	1 129 665
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-795 253	-1 094 778
Övriga externa kostnader	9	-175 361	-204 568
Personalkostnader	10	-28 378	-36 243
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-156 576	-210 041
Summa rörelsekostnader		-1 155 567	-1 545 629
RÖRELSERESULTAT		-125 253	-415 964
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 826	20 497
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-29 192	-29 191
Summa finansiella poster		-8 366	-8 694
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-133 620	-424 658
ÅRETS RESULTAT		-133 620	-424 658

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	31 930 283	32 086 859
Summa materiella anläggningstillgångar		31 930 283	32 086 859
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 930 283	32 086 859
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-573	10 684
Övriga fordringar	13	386 033	354 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	34 380	0
Summa kortfristiga fordringar		419 840	364 748
Kassa och bank			
Kassa och bank		606 249	587 576
Summa kassa och bank		606 249	587 576
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 026 089	952 323
SUMMA TILLGÅNGAR		32 956 372	33 039 182

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 476 375	35 476 375
Fond för yttre underhåll		720 359	736 042
Summa bundet eget kapital		36 196 734	36 212 417
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 687 461	-4 278 486
Årets resultat		-133 620	-424 658
Summa fritt eget kapital		-4 821 080	-4 703 144
SUMMA EGET KAPITAL		31 375 654	31 509 273
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	1 333 000
Summa långfristiga skulder		0	1 333 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	1 333 000	0
Leverantörsskulder		59 556	72 740
Skatteskulder		0	-46 598
Övriga kortfristiga skulder		0	37 401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	188 162	133 366
Summa kortfristiga skulder		1 580 718	196 909
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 956 372	33 039 182

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-125 253	-415 964
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	156 576	210 041
	31 323	-205 924
Erhållen ränta	20 826	20 497
Erlagd ränta	-29 192	-29 192
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	22 956	-214 618
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 748	51 895
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	50 809	-10 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten	42 017	-173 613
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	42 017	-173 613
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	902 026	1 075 640
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	944 044	902 026

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	977 952	911 346
Hysesintäkter lokaler	0	1 000
Hysesintäkter förråd	2 400	1 400
Bredband	28 188	28 188
Pantsättningsavgift	5 538	1 575
Överlåtelseavgift	4 299	7 878
Andrahandsuthyrning	10 038	3 066
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	1 028 414	954 453

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	10 590
Övriga intäkter	1 900	7 263
Försäkringsersättning	0	157 359
Summa	1 900	175 212

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	31 518	28 872
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 228	844
Städning enligt avtal	45 636	46 581
Sotning	0	19 229
Hissbesiktning	2 326	2 169
Brandskydd	0	624
Gårdkostnader	1 337	4 362
Snöröjning/sandning	18 899	39 641
Serviceavtal	10 247	5 813
Mattvätt/Hyrmattor	4 884	4 524
Förbrukningsmaterial	1 526	4 035
Summa	120 601	156 694

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	1 570
Tvättstuga	2 069	500
Dörrar och lås/porttele	1 148	590
VVS	3 013	25 751
Värmeanläggning/undercentral	0	3 260
Ventilation	0	30 113
Elinstallationer	0	15 463
Hissar	11 404	16 379
Fasader	0	24 338
Skador/klotter/skadegörelse	0	77 871
Summa	17 634	195 835

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	56 000	42 173
VVS	0	24 750
Elinstallationer	0	41 550
Hiss	0	108 450
Summa	56 000	216 923

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	49 308	50 167
Uppvärmning	347 156	273 824
Vatten	58 121	40 328
Sophämtning/renhållning	35 508	23 194
Grovsopor	7 648	19 306
Summa	497 741	406 819

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	30 408	38 011
Kabel-TV	6 828	8 695
Bredband	21 141	28 188
Fastighetsskatt	44 810	43 613
Korr. fastighetsskatt	90	0
Summa	103 277	118 507

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 582	2 633
Tele- och datakommunikation	9 819	14 236
Juridiska åtgärder	7 250	31 563
Inkassokostnader	512	390
Revisionsarvoden extern revisor	17 625	17 625
Styrelseomkostnader	3 348	0
Fritids och trivselkostnader	313	845
Föreningskostnader	1 645	7 231
Förvaltningsarvode enl avtal	85 807	81 504
Överlåtelsekostnad	6 018	18 379
Pantsättningskostnad	6 020	6 304
Korttidsinventarier	27 892	0
Administration	1 560	23 858
Bostadsrätterna Sverige	4 970	0
Summa	175 361	204 568

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	24 500	30 000
Arbetsgivaravgifter	3 878	6 243
Summa	28 378	36 243

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	29 192	29 191
Summa	29 192	29 191

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 768 807	35 768 807
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 768 807	35 768 807
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 681 948	-3 471 908
Årets avskrivning	-156 576	-210 041
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 838 524	-3 681 948
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 930 283	32 086 859
<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	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 837	39 613
Skattefordringar	45 401	0
Transaktionskonto	127 086	109 697
Borgo räntekonto	210 709	204 754
Summa	386 033	354 064

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	7 467	0
Förutbet försäkr premier	15 205	0
Förutbet kabel-TV	2 312	0
Förutbet bredband	9 396	0
Summa	34 380	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-01-24	2,19 %	1 333 000	1 333 000
Summa			1 333 000	1 333 000
Varav kortfristig del			1 333 000	0

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	146	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	2 500	0
Uppl kostn el	4 331	0
Uppl kostnad Värme	39 967	0
Uppl kostn räntor	2 189	2 189
Uppl kostn vatten	8 554	0
Uppl kostnad Sophämtning	5 074	0
Uppl kostnad arvoden	30 000	35 500
Uppl lagstadgade soc avg	0	11 154
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 426	0
Förutbet hyror/avgifter	85 975	84 523
Summa	188 162	133 366

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningslånet hos Swedbank omlagt till rörlig ränta januari 2025.

Underskrifter

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

Stockholm

Anna Kristina Ekberg
Styrelseledamot

Björn Berg
Styrelseledamot

Markus Nordström
Styrelseledamot

Patrik Lans
Ordförande

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

Camilla Lindstaf
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2025 15:55

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 08.04.2025 17:05

DOCUMENT ID:

BJZgwi3zAJI

ENVELOPE ID:

Skewjhf0yx-BJZgwi3zAJI

DOCUMENT NAME:

Brf Fodermarsken 1, 769612-5009 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Kristina Ekberg ekbergchristina@hotmail.com	Signed Authenticated	08.04.2025 18:37 08.04.2025 18:35	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.127.171
2. Carl Axel Patrik Lans pontuslans@hotmail.com	Signed Authenticated	08.04.2025 21:30 08.04.2025 21:23	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.66.46
3. BJÖRN BERG berg.bjorn@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2025 12:23 09.04.2025 12:18	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.127.220
4. MARKUS NORDSTRÖM nordstrom.markus@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2025 14:29 09.04.2025 14:28	eID Low	Swedish BankID IP: 147.161.189.86
5. CAMILLA MONIKA HELENA LINDS TAF camilla@toressonrevision.se	Signed Authenticated	09.04.2025 15:55 09.04.2025 15:55	eID Low	Swedish BankID IP: 2.66.109.183

* 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 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 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
revisionssed 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 2024 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 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:

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

Camilla Lindstaf



Document history

COMPLETED BY ALL:
09.04.2025 15:55

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 08.04.2025 17:05

DOCUMENT ID:
Hk7ewinMRJe

ENVELOPE ID:
SJggwihGCkg-Hk7ewinMRJe

DOCUMENT NAME:
RB BRF Fodermarsken 1 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA MONIKA HELENA LINDS TAF camilla@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	09.04.2025 15:55 09.04.2025 15:55	eID Low	Swedish BankID IP: 2.66.109.183

* 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