



Välkommen till årsredovisningen för Brf FORMEN 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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 1919-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-31 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
Formen 1	1919	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret .

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1902 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1929

Föreningen har 53 bostadsrätter om totalt 4 388 kvm och 6 lokaler om 422 kvm. Byggnadernas totalyta är 4810 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jens Christer Haneklint	Ordförande
Carl-Johan Lye	Styrelseledamot
Åsa Marianne Moum	Styrelseledamot
August Raiend	Styrelseledamot
Erik Sandin	Styrelseledamot
Malin Allard	Styrelseledamot

Valberedning

Pehr Amrén

Therese Janering

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter

Revisorer

Carina Toresson Revisor Toresson Revision AB
Fredrik Robelius Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Renovering innergård
Trapphus, renovering - Väggar och tak.
Installation ny elcentral
Nytt pentry hos ACNE
- 2021** ● Re-lining 6 st stammar
Ny mangel tvättstuga
Injektering av källare hos ACNE
- 2020** ● Re-lining 2 st stammar
- 2019** ● Re-lining 2st stammar
- 2018** ● Nytt porttelefonsystem
- 2017** ● Ny bastu, dusch och toalett
Re-lining av 6st köksstammar
Installation säkerhetsdörrar klass 4 till samtliga lgh
Renovering Gym
Nya källarförråd
- 2016-2017** ● Renovering fönster
- 2016** ● Avloppstammar har relinats från våning 4 och upp på vinden
- 2014-2015** ● Byte av stammar för kallvatten i källare
- 2014** ● Belysning på gården
Ommålning av dörrar på gården
Nya strömbrytare i trapphus
- 2013-2014** ● Reparation tak
Nya skyltar porttelefoner
- 2013** ● Automatisk dörrstängare mot gården

- 2013** ● Avloppsstam en lgh Karlbersvägen 45 samt plan 4 Birkagatan 34
- 2012-2013** ● Målning av tak förutom tornen
Bättre belysning källare
- 2012** ● Tätning av ventiler i källare
- 2011** ● Hyreslokal - Lagerlokal total renov, generellt byte av elkablar, värme och VVS
Trappautomat
Rökkkanaler
- 2010** ● Ny fjärr-värmecentral
Nytt torkaggregat tvättstuga
- 2009-2010** ● Trappräckespinnar K45 B34 T51
- 2009** ● Gym Löpband / cyklar
Extra tvätt / torkmaskin
- 2007-2008** ● Tvättstuga, nya maskiner
- 2005-2006** ● Nya balkonger - Klara sommaren 2006.
- 2004-2006** ● Omputsning av fasad - Ytter-, innerfasad. Klart sommaren 2006.
Fönstermålning, utsida - I samband med fasadrenovering.
- 2001-2002** ● Rörstambyte - WC stammar. Köksstammar från 1985.
- 2000-2005** ● Elstambyte - Alla gamla utbytta successivt.
- 1999-2000** ● Trapphus, renovering - Väggar och tak.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 72 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 74 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 020 043	2 595 286	2 442 068	2 417 499
Resultat efter fin. poster	-4 784 048	-3 860 942	-2 241 452	-577 214
Soliditet (%)	79	82	82	64
Yttre fond	526 920	526 920	541 572	618 789
Taxeringsvärde	175 640 000	175 640 000	147 955 000	147 955 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	395	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	56,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 398	1 657	1 657	5 535
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 275	1 488	1 488	4 968
Sparande per kvm totalyta, kr	156	27	16	38
Elkostnad per kvm totalyta, kr	16	23	12	9
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	137	135	142	129
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	21	20	19	15
Energikostnad per kvm totalyta, kr	173	178	173	152
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,67	0,95	-	-
Räntekänslighet (%)	3,54	-	-	-

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

Vi har i enligt vår plan valt att investera delar intäkten från försäljningen av föreningens råvind i 5st nya hissar, nytt tak med takvärmeanläggning, ny elcentral, renovering av samtliga entréer samt bygga om innergården.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	321 138	-	-	321 138
Upplåtelseavgifter	52 129 592	-	-	52 129 592
Fond, yttre underhåll	526 920	-526 920	526 920	526 920
Balkongfond	62 133	-	3 744	65 877
Balanserat resultat	-17 651 456	-3 334 022	-526 920	-21 512 399
Årets resultat	-3 860 942	3 860 942	-4 784 048	-4 784 048
Eget kapital	31 527 384	0	-4 780 304	26 747 079

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-20 985 479
Årets resultat	-4 784 048
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-526 920
Totalt	-26 296 446

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	526 920
Balanseras i ny räkning	-25 769 526

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	3 020 043	2 595 286
Övriga rörelseintäkter	3	67 399	21 700
Summa rörelseintäkter		3 087 442	2 616 986
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 831 851	-5 293 985
Övriga externa kostnader	9	-253 922	-630 865
Personalkostnader	10	-139 181	-172 684
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-440 364	-327 003
Summa rörelsekostnader		-7 665 318	-6 424 536
		-4 577 876	-3 807 550
RÖRELSERESULTAT			
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 978	4 793
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-225 150	-58 185
Summa finansiella poster		-206 172	-53 392
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 784 048	-3 860 942
ÅRETS RESULTAT		-4 784 048	-3 860 942

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	24 700 597	25 140 961
Summa materiella anläggningstillgångar		24 700 597	25 140 961
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 500	3 500
Andra långfristiga fordringar		4 100 000	4 100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 103 500	4 103 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 804 097	29 244 461
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		155 192	23 592
Övriga fordringar	14	5 029 641	9 039 496
Summa kortfristiga fordringar		5 184 833	9 063 088
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 184 833	9 063 088
SUMMA TILLGÅNGAR		33 988 930	38 307 548

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 450 730	52 450 730
Fond för yttre underhåll		526 920	526 920
Balkongfond		65 877	62 133
Summa bundet eget kapital		53 043 527	53 039 783
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 512 399	-17 651 456
Årets resultat		-4 784 048	-3 860 942
Summa fritt eget kapital		-26 296 447	-21 512 399
SUMMA EGET KAPITAL		26 747 079	31 527 384
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	6 132 260	6 132 260
Leverantörsskulder		558 023	142 430
Skatteskulder		19 720	9 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	531 848	495 541
Summa kortfristiga skulder		7 241 851	6 780 165
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 988 930	38 307 548

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 577 876	-3 807 550
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	440 364	327 003
	-4 137 512	-3 480 547
Erhållen ränta	18 978	4 793
Erlagd ränta	-223 054	-54 662
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 341 588	-3 530 417
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-132 404	-6 583
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	459 590	-1 126 813
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 014 402	-4 663 813
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-7 016 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-7 016 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 744	-626 088
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 744	-626 088
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 010 658	-12 305 901
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 998 857	21 304 758
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 988 198	8 998 857

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf FORMEN 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, fondavsättningar, 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	1,5 %
---------	-------

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

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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	1 679 582	1 494 919
Årsavgifter - bortfall	-14 190	-52 978
Hysesintäkter lokaler	1 165 630	1 076 669
Hysesintäkter förråd	11 750	0
Deb. fastighetsskatt	94 387	0
Hyror reklamplats/antennplats	19 707	17 777
Intäkter kabel-TV	50 266	47 902
Dröjsmålsränta	151	0
Pantsättningsavgift	6 300	11 109
Överlåtelseavgift	6 460	0
Öres- och kronutjämning	0	-112
Summa	3 020 043	2 595 286

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	15 615	0
Övriga intäkter	28 784	-4 750
Försäkringsersättning	0	26 450
Återbäring försäkringsbolag	23 000	0
Summa	67 399	21 700

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 062
Städning enligt avtal	71 476	48 404
Städning utöver avtal	0	2 188
Sotning	0	31 430
Hissbesiktning	8 125	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	23 750
Gårdkostnader	0	298
Gemensamma utrymmen	0	13 750
Snöröjning/sandning	20 169	25 000
Serviceavtal	13 750	0
Förbrukningsmaterial	0	34 509
Summa	113 520	180 391

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	18 719
Hyseslokaler	21 214	0
Tvättstuga	7 639	12 864
Trapphus/port/entr	26 605	31 874
Dörrar och lås/porttele	68 847	57 306
Övriga gemensamma utrymmen	14 264	7 678
VVS	23 222	61 803
Ventilation	6 652	0
Elinstallationer	3 838	7 688
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	26 907
Hissar	16 178	9 448
Tak	6 375	0
Skador/klotter/skadegörelse	750	10 758
Summa	195 584	245 045

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Installationer	219 248	0
Lokaler	205 600	468 438
Entr/trapphus	1 220 295	85 280
Källare	0	2 451
Sophantering/återvinning	197 198	0
Gemensamma utrymmen	55 440	0
VVS	96 150	0
Värmeanläggning	234 375	0
Ventilation	121 175	0
Elinstallationer	336 873	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	86 365
Tak	52 500	3 003 250
Mark/gård/utemiljö	2 409 518	0
Summa	5 148 372	3 645 784

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	74 923	95 765
Uppvärmning	657 081	555 804
Vatten	101 421	81 126
Sophämtning/renehållning	139 821	109 849
Grovsopor	0	6 918
Summa	973 246	849 462

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	88 923	81 488
Kabel-TV	128 049	120 844
Bredband	3 540	140
Fastighetsskatt	180 617	170 831
Summa	401 129	373 303

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 316	625
Tele- och datakommunikation	3 147	4 005
Inkassokostnader	1 555	1 061
Revisionsarvoden extern revisor	20 125	17 500
Styrelseomkostnader	7 180	6 200
Fritids och trivselkostnader	0	1 036
Föreningskostnader	0	3 369
Förvaltningsarvode enl avtal	110 108	107 033
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	10 717	0
Korttidsinventarier	0	25 228
Administration	2 212	20 529
Konsultkostnader	78 101	432 737
Bostadsrätterna Sverige	6 380	6 380
Föreningsavgifter	5 730	5 162
Summa	253 922	630 865

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	108 528	144 200
SPP/tjänstepension/FORA	0	60
Arbetsgivaravgifter	30 653	28 424
Summa	139 181	172 684

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	225 150	58 185
Summa	225 150	58 185

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 328 296	16 212 296
Årets inköp	0	15 116 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 328 296	31 328 296
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 187 335	-5 860 332
Årets avskrivning	-440 364	-327 003
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 627 699	-6 187 335
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	24 700 597	25 140 961
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>786 000</i>	<i>786 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark	124 640 000	124 640 000
Summa	175 640 000	175 640 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	41 443	40 639
Klientmedel	0	7 944 129
Transaktionskonto	3 920 025	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	5 029 641	9 039 496

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2024-04-28	4,63 %	3 412 500	3 412 500
SEB	2024-06-28	4,68 %	719 760	719 760
SEB	2024-11-28	4,87 %	2 000 000	2 000 000
Summa			6 132 260	6 132 260
Varav kortfristig del			6 132 260	6 132 260

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 132 260 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	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	1 000	1 000
Uppl kostn räntor	5 879	3 783
Uppl kostnad arvoden	114 600	104 802
Beräknade uppl. sociala avgifter	36 007	32 929
Förutbet hyror/avgifter	374 362	353 027
Summa	531 848	495 541

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	21 196 700	21 196 700

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

August Raiend
Styrelseledamot

Carl-Johan Lye
Styrelseledamot

Erik Sandin
Styrelseledamot

Jens Christer Haneklint
Ordförande

Malin Allard
Styrelseledamot

Åsa Marianne Moum
Styrelseledamot

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

Carina Toresson
Revisor

Fredrik Robelius
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 16:42

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 16.05.2024 13:47

DOCUMENT ID:

SkMtlz_XQR

ENVELOPE ID:

rkgD8MdmXR-SkMtlz_XQR

DOCUMENT NAME:

Brf FORMEN 1, 702000-6149 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARL-JOHAN LYE callelye@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 14:00 16.05.2024 13:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/12/23) IP: 92.33.4.2
2. Malin Elisabeth Allard malin.allard@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 14:06 16.05.2024 14:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/02/15) IP: 91.240.253.80
3. AUGUST RAIEND raiend.august@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 14:07 16.05.2024 14:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/08/06) IP: 83.191.125.59
4. ERIK SANDIN eoshem@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 14:07 16.05.2024 14:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/11/14) IP: 188.149.148.135
5. Åsa Marianne Moum asa@moum.co	Signed Authenticated	16.05.2024 14:08 16.05.2024 13:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/01/24) IP: 188.148.245.174
6. Jens Christer Haneklint jens.haneklint@torngrenmagnell.com	Signed Authenticated	16.05.2024 14:10 16.05.2024 14:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/06/28) IP: 188.149.37.143
7. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	Signed Authenticated	16.05.2024 14:16 16.05.2024 14:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.70.30.53
8. Fredrik Magnus Robelius fredrik.robelius@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 16:42 16.05.2024 16:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/04/21) IP: 188.149.250.87

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

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
Formen 1, org.nr 702000-6149.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Formen 1 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår 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. Förvaltnings-
berättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i
förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige
och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta
krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga
och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt 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 våra 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 vår revision använder vi professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört
en revision av styrelsens förvaltning för BRF Formen 1 för
räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner
beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i
förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige
och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt
dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga
och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av våra digitala signaturer

Carina Toresson
Toresson Revision AB

Fredrik Robelius



Document history

COMPLETED BY ALL:
16.05.2024 14:17

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 16.05.2024 13:47

DOCUMENT ID:
SkgtIG_7XR

ENVELOPE ID:
ryv8GuXm0-SkgtIG_7XR

DOCUMENT NAME:
RB BRF Formen 1 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Fredrik Magnus Robelius fredrik.robelius@gmail.com	Signed	16.05.2024 14:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1973/04/21)
	Authenticated	16.05.2024 14:11	Low	IP: 109.228.183.150
2. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	Signed	16.05.2024 14:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25)
	Authenticated	16.05.2024 14:16	Low	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