





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

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

### SBC Boendeindikator

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

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

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

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

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Formen 1

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

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1919-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

Jens Christer Haneklint	Ordförande
Pehr Erik Urban Amrén	Ledamot
Carl-Johan Lye	Ledamot
Erik Olof Sandin	Ledamot
Ulf Johan Henrik Solheim	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Ralf Toresson Revision AB
Fred Norraeus	Ordinarie Intern	

##### Valberedning

Cecilia Höglund  
Ingemar Regius

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Formen 1	1919	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

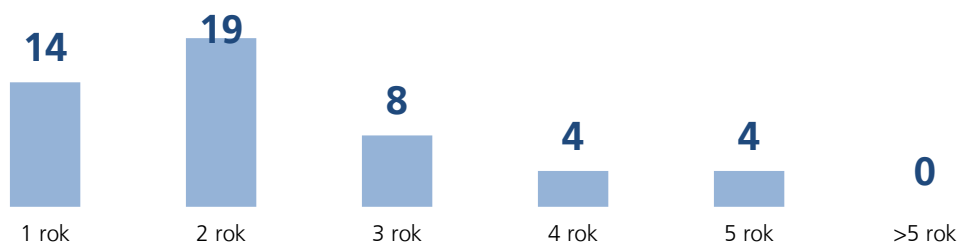
Fastigheten bebyggdes 1902 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 122 m<sup>2</sup>, varav 3 700 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 422 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 49 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Acne Retail AB	134 m <sup>2</sup>	2020-01-31
Kaffehuset Lilius & Co AB	134 m <sup>2</sup>	2020-09-30
Sandvik & Domeij AB	63 m <sup>2</sup>	2021-09-30
Acne Retail AB	39 m <sup>2</sup>	2020-01-31
Stokab AB	15 m <sup>2</sup>	2036-03-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu Gym Gemensam utrustning för medlemmarna att låna/nyttja:	Tryckluft för pumpning av cykeldäck, mattvätt, grovdammsugare, högtrycksvätt



### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Re-lining 2st stammar	2019	
Nytt porttelefonsystem	2018	
Renovering Gym	2017	
Nya källarförråd	2017	
Ny bastu, dusch och toalett	2017	
Re-lining av 6st köksstammar	2017	
Installation säkerhetsdörrar klass 4 till samtliga lgh	2017	
Renovering fönster	2016 - 2017	
Avloppstammar har relinats från våning 4 och upp på vinden	2016	
Belysning på gården	2014	
Byte av stammar för kallvatten i källare	2014 - 2015	
Nya strömbrytare i trapphus	2014	
Ommålning av dörrar på gården	2014	
Reparation tak	2013 - 2014	
Automatisk dörrstängare mot gården	2013	
Nya skyltar porttelefoner	2013 - 2014	
Avloppsstam en lgh Karlbersvägen 45 samt plan 4 Birkagatan 34	2013	
Bättre belysning källare	2012 - 2013	
Målning av tak förutom tornen	2012 - 2013	
Tätning av ventiler i källare	2012	
Hyseslokal	2011	Lagerlokal total renov, generellt byte av elkablar, värme och VVS
Trappautomat	2011	
Rökkanaler	2011	
Ny fjärr-värmecentral	2010	
Nytt torkaggregat tvättstuga	2010	
Trappräckespinnar K45 B34 T51	2009 - 2010	
Gym Löpband / cyklar	2009	
Exta tvätt / torkmaskin	2009	
Tvättstuga, nya maskiner	2007 - 2008	
Nya balkonger	2005 - 2006	Klara sommaren 2006.
Omputsning av fasad	2004 - 2006	Ytter-, innerfasad. Klart sommaren 2006.
Fönstermålning, utsida	2004 - 2006	I samband med fasadrenovering.
Rörstambyte	2001 - 2002	WC stammar. Köksstammar från 1985.
Elstambyte	2000 - 2005	Alla gamla utbytta successivt.
Trapphus, renovering	1999 - 2000	Väggar och tak.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Avfallshantering	2018-2020	
Uppsnyggning av gård	2019-2021	Plattor och utrustning
Stammar re-lining	2020 - 2025	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

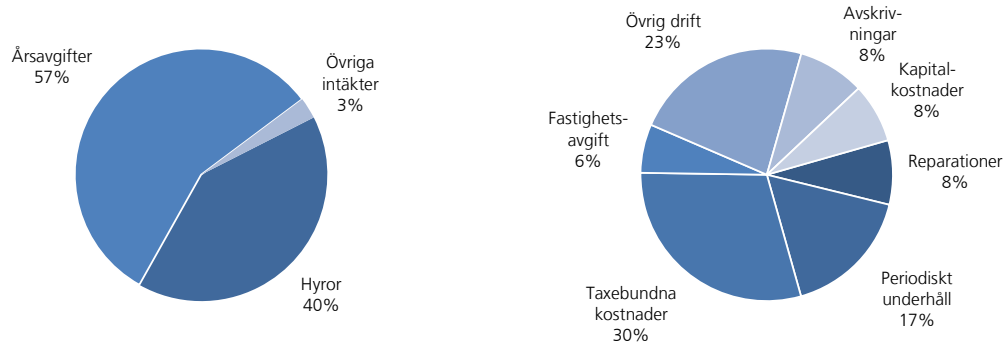
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internet/TV uppkopplingstyp	Comhem
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Avfall	Trafikkontoret
Städning	Svensia AB
Elkraft	Telge Energi
Värme	Fortum
Takskottning	RH Stockholms Takentreprenad AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 289 206</b>	<b>1 861 488</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 486 301	2 519 768
Finansiella intäkter	0	157
Balkongfond	3 400	3 300
	<b>2 489 701</b>	<b>2 523 225</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 097 252	1 728 950
Finansiella kostnader	187 929	164 863
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1
Minskning av långfristiga skulder	160 000	160 000
Minskning av kortfristiga skulder	137 183	1 041 693
	<b>2 582 363</b>	<b>3 095 507</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 196 545</b>	<b>1 289 206</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-92 662</b>	<b>-572 282</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

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



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	381	389	389	387
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 324	2 274	2 243	2 391
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 578	5 751	5 795	3 041
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	11	10	10	8
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	137	137	144	146
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	17	16	15
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	46	41	33	29
Soliditet (%)	0	0	0	40
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-15	406	-13 542	-378
Nettoomsättning (tkr)	2 465	2 430	2 414	2 468

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 700 m<sup>2</sup> bostäder och 422 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	276 187	0	0	276 187
Upplåtelseavgifter	8 956 543	0	0	8 956 543
Fond för yttre underhåll	595 858	443 865	-168 875	320 868
Balkongfond	51 021	3 400	0	47 621
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>9 879 609</b>	<b>447 265</b>	<b>-168 875</b>	<b>9 601 219</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-14 886 509	-443 865	574 385	-15 017 029
Årets resultat	-15 220	-15 220	-405 510	405 510
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-14 901 728</b>	<b>-459 085</b>	<b>168 875</b>	<b>-14 611 519</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-5 022 120</b>	<b>-11 820</b>	<b>0</b>	<b>-5 010 300</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-15 220
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 442 644
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-443 865
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-14 901 729</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

420 934
<b>-14 480 795</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 465 026	2 430 493
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 275	89 275
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 486 301</b>	<b>2 519 768</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 749 828	-1 468 266
Övriga externa kostnader	Not 5	-234 625	-156 653
Personalkostnader	Not 6	-112 799	-104 031
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-216 341	-220 602
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 313 592</b>	<b>-1 949 552</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>172 709</b>	<b>570 216</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	157
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 929	-164 863
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-187 929</b>	<b>-164 706</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-15 220</b>	<b>405 510</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-15 220</b>	<b>405 510</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	10 779 229	10 995 570
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>10 779 229</b>	<b>10 995 570</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	3 500	3 500
Andra långfristiga fordringar Not 10	4 100 000	4 100 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>4 103 500</b>	<b>4 103 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>14 882 729</b>	<b>15 099 070</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 11	1 237 122	1 329 783
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 237 122</b>	<b>1 329 783</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 237 122</b>	<b>1 329 783</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>16 119 851</b>	<b>16 428 853</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		9 232 730	9 232 730
Fond för yttre underhåll	Not 12	595 858	320 868
Balkongfond		51 021	47 621
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 879 609</b>	<b>9 601 219</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-14 886 509	-15 017 029
Årets resultat		-15 220	405 510
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-14 901 728</b>	<b>-14 611 519</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-5 022 120</b>	<b>-5 010 300</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	20 640 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>20 640 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	20 640 000	160 000
Leverantörsskulder		100 524	294 939
Skatteskulder		27 289	7 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	374 158	336 333
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 141 971</b>	<b>799 153</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 119 851</b>	<b>16 428 853</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	67 år	67 år
Standardförbättringar	67 år	67 år
Stambyte	67 år	67 år
Fasad	67 år	67 år
Port/säkerhetsdörr	Fullt avskrivet	Fullt avskrivet

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	1 408 575	1 408 575
Hyror lokaler	980 596	957 166
Hyror förråd	12 750	3 000
Hyror reklamplats	16 971	16 594
Kabel-TV intäkter	46 248	45 264
Öresutjämning	-114	-106
	<b>2 465 026</b>	<b>2 430 493</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Försäkringsersättning	0	38 000
Återbäring försäkringsbolag	21 275	21 275
Övriga intäkter	0	30 000
	<b>21 275</b>	<b>89 275</b>



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	3 750	3 750
	Städning entreprenad	54 600	54 600
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	37 500
	Myndighetstillsyn	7 864	18 471
	Gemensamma utrymmen	10 916	5 349
	Gård	8 049	4 137
	Förbrukningsmateriel	1 731	0
		<b>86 910</b>	<b>123 807</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	1 500
	Gemensamma utrymmen	0	4 844
	Tvättstuga	22 850	10 530
	Källare	10 355	0
	Entré/trapphus	32 400	0
	Lås	8 383	37 681
	Installationer	0	3 038
	VVS	6 450	55 522
	Värmeanläggning/undercentral	20 323	0
	Ventilation	13 571	0
	Elinstallationer	5 049	1 943
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	17 144	19 878
	Fasad	0	3 620
	Balkonger/altaner	2 025	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 750	4 000
	Vattenskada	65 721	0
		<b>206 021</b>	<b>142 556</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	168 875
	Lokaler	45 934	0
	VVS	375 000	0
		<b>420 934</b>	<b>168 875</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	43 934	41 676
	Värme	563 000	554 238
	Vatten	68 442	67 206
	Sophämtning/renhållning	55 961	76 238
	Grovsopor	10 939	24 887
		<b>742 276</b>	<b>764 245</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	69 044	68 571
	Kabel-TV	64 110	63 662
	Bredband	3 510	836
		<b>136 664</b>	<b>133 069</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>157 023</b>	<b>135 714</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 749 828</b>	<b>1 468 266</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	331	2 450
	Tele- och datakommunikation	2 780	1 075
	Juridiska åtgärder	60 000	0
	Inkassering avgift/hyra	850	425
	Revisionsarvode extern revisor	16 669	16 669
	Föreningskostnader	3 094	5 875
	Styrelseomkostnader	9 300	2 000
	Fritids- och trivselkostnader	91	0
	Förvaltningsarvode	100 922	97 847
	Administration	5 918	1 625
	Konsultarvode	23 438	17 625
	Föreningsavgifter	5 142	5 082
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 090	5 980
		<b>234 625</b>	<b>156 653</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	87 800	79 398
	Sociala kostnader	24 999	24 633
		<b>112 799</b>	<b>104 031</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	2 708	6 970
	Förbättringar	213 633	213 633
		<b>216 341</b>	<b>220 602</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	16 212 296	16 212 296
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>16 212 296</b>	<b>16 212 296</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 216 726	-4 996 124
	Årets avskrivningar enligt plan	-216 341	-220 602
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 433 067</b>	<b>-5 216 726</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>10 779 229</b>	<b>10 995 570</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	786 000	786 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	42 744 000	36 400 000
	Taxeringsvärde mark	105 211 000	70 556 000
		<b>147 955 000</b>	<b>106 956 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	139 000 000	99 000 000
	Lokaler	8 955 000	7 956 000
		<b>147 955 000</b>	<b>106 956 000</b>
<b>Not 9</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	BR i eget förvar	4 100 000	4 100 000
		<b>4 100 000</b>	<b>4 100 000</b>
<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	40 577	40 577
	Klientmedel hos SBC	1 196 545	1 289 206
		<b>1 237 122</b>	<b>1 329 783</b>
<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	320 868	678 806
	Reservering enligt stadgar	443 865	320 868
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-168 875	-678 806
	<b>Vid årets slut</b>	<b>595 858</b>	<b>320 868</b>



<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	SEB	0,830 %	719 760	719 760	2020-06-28
	SEB	0,830 %	6 867 740	6 867 740	2020-06-28
	SEB	1,230 %	3 412 500	3 412 500	2020-04-28
	SEB	1,020 %	7 640 000	7 800 000	2020-09-28
	SEB	1,000 %	2 000 000	2 000 000	2020-11-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>20 640 000</b>	<b>20 800 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 640 000	-160 000	
			<b>0</b>	<b>20 640 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 840 000 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
		Fastighetsinteckningar	21 196 700

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
		Städning entreprenad	4 550
Vatten	11 434	0	
Arvoden	93 000	92 000	
Sociala avgifter	29 220	28 592	
Ränta	6 671	4 436	
Avgifter och hyror	228 283	211 305	
Internrevisor	1 000	0	
	<b>374 158</b>	<b>336 333</b>	

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 17 12 2020



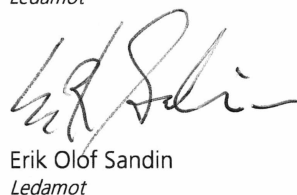
Jens Christer Haneklint  
*Ordförande*



Pehr Erik Urban Amrén  
*Ledamot*



Carl-Johan Lye  
*Ledamot*

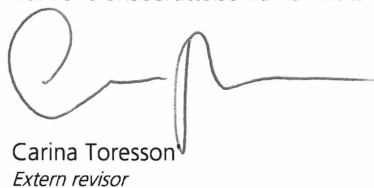


Erik Olof Sandin  
*Ledamot*

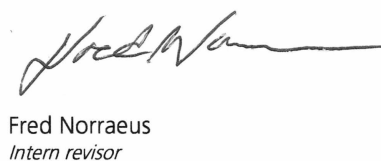


Ulf Johan Henrik Solheim  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 13 2020



Carina Toresson  
*Extern revisor*



Fred Norraeus  
*Intern revisor*

## 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 2019.

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 2019 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 revisionsssed 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  
revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara  
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan  
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare  
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av 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 2019 samt av förslaget till dispositioner  
beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

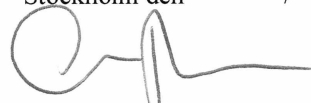
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Stockholm den 2, 3 2020



Carina Toresson  
Toresson Revision AB

Fred Norraeus

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 408 000	1 408 575	1 408 000
Hyror lokaler	975 000	980 596	957 000
Hyror förråd	20 000	12 750	0
Hyror reklamplats	16 500	16 971	16 318
Kabel-TV intäkter	45 264	46 248	45 264
Öresutjämning	0	-114	0
Återbäring försäkringsbolag	20 000	21 275	18 000
Övriga intäkter	0	0	0
	<b>2 484 764</b>	<b>2 486 301</b>	<b>2 444 582</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Snöröjning/sandning	-15 000	-3 750	-20 000
Städning entreprenad	-56 000	-54 600	-52 000
Städning enligt beställning	0	0	-10 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-100 000	0	-100 000
Myndighetstillsyn	0	-7 864	0
Gemensamma utrymmen	-5 000	-10 916	-15 000
Gård	-3 000	-8 049	-8 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-1 731	-1 000
	<b>-180 000</b>	<b>-86 910</b>	<b>-206 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	-36 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	0	-24 000
Tvättstuga	-10 000	-22 850	-25 000
Källare	0	-10 355	0
Entré/trapphus	0	-32 400	0
Lås	0	-8 383	0
VVS	0	-6 450	-75 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-20 323	0
Ventilation	0	-13 571	0
Elinstallationer	0	-5 049	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-10 000	-17 144	-12 000
Balkonger/altaner	0	-2 025	0
Skador/klotter/skadegörelse	-5 000	-1 750	-6 000
Vattenskada	0	-65 721	0
	<b>-50 000</b>	<b>-206 021</b>	<b>-178 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Lokaler	0	-45 934	0
VVS	-150 000	-375 000	0
Stambyte	0	0	-200 000
	<b>-150 000</b>	<b>-420 934</b>	<b>-200 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-44 000	-43 934	-40 000
Värme	-576 000	-563 000	-600 000
Vatten	-68 000	-68 442	-65 000
Sophämtning/renhållning	-80 000	-55 961	-70 000
Grovsopor	-15 000	-10 939	-10 000
	<b>-783 000</b>	<b>-742 276</b>	<b>-785 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-72 000	-69 044	-70 000
Kabel-TV	-65 000	-64 110	-55 000
Bredband	-2 500	-3 510	0
	<b>-139 500</b>	<b>-136 664</b>	<b>-125 000</b>



	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-137 000	-157 023	-137 000
	<b>-137 000</b>	<b>-157 023</b>	<b>-137 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-2 000	-331	-3 000
Medlemsinformation	0	0	-5 000
Tele- och datakommunikation	-2 000	-2 780	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-60 000	0
Inkassering avgift/hyra	0	-850	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-16 669	-17 000
Föreningskostnader	-5 000	-3 094	-2 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-9 300	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-91	-3 000
Förvaltningsarvode	-103 000	-100 922	-100 000
Administration	-1 500	-5 918	0
Konsultarvode	-15 000	-23 438	0
Föreningsavgifter	-6 000	-5 142	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 090	-6 000
	<b>-163 500</b>	<b>-234 625</b>	<b>-142 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-91 000	-87 800	-91 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-31 000	-24 999	-31 000
	<b>-123 000</b>	<b>-112 799</b>	<b>-122 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-4 000	-2 708	-7 000
Förbättringar	-214 000	-213 633	-214 000
	<b>-218 000</b>	<b>-216 341</b>	<b>-221 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 944 000</b>	<b>-2 313 592</b>	<b>-2 116 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>540 764</b>	<b>172 709</b>	<b>328 582</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Låneräntor	-170 000	-187 927	-175 000
Övriga räntekostnader	0	-2	0
	<b>-170 000</b>	<b>-187 929</b>	<b>-175 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>370 764</b>	<b>-15 220</b>	<b>153 582</b>

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

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

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

### Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)