



Årsredovisning

Verksamhetsåret 2020

Brf Formsättaren
Org. nr 769603-4433

ÅRSREDOVISNING

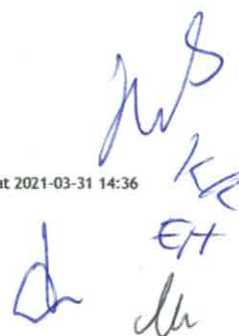
för

BRF FORMSÄTTAREN

Verksamhetsåret

2020

(slutlig version 1.0)

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature at the top, and smaller initials 'KR', 'EH', and 'dh' below it.

INNEHÅLL

	<u>Sid</u>
<i>Förvaltningsberättelse</i>	3
<i>Fastigheter</i>	4
<i>Kommentarer till resultat- och balansräkningen</i>	5
<i>Verksamheten</i>	6
<i>Förvaltning</i>	7
<i>Förändring av eget kapital</i>	7
<i>Årets resultat</i>	7
<i>Resultaträkning</i>	8
<i>Balansräkning</i>	9-10
<i>Noter och Tilläggsupplysningar till bokslutet</i>	11-14
<i>Revisionsberättelse</i>	15



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Formsättaren får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Föreningen äger och förvaltar sedan den 1 mars 2000 fastigheterna Formsättaren 8, 15 och 19 i Enskede, Stockholms kommun, upplåtna med tomträtt. Föreningens bildades i oktober 1998 och organisationsnummer är 769603-4433.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och andra förtroendeposter har under 2020 haft följande sammansättning.

Ledamöter	Funktion	Vald	Antal år
Styrelseledamöter			
Hans Mehlin	Ordföranden	Omvald vid FS 2020	1 år tom FS 2021
Michael Lundin 1)	Sekreterare	Omvald vid FS 2019	2 år tom FS 2021
Eva Högström	Sekreterare	Nyvald vid FS 2020	Fyllnadsval till FS 2021
Emmy Kjell 2)	Kassör	Nyvald vid FS 2019	2 år tom FS 2021
Kristofer Karlberg	Kassör	Nyvald vid FS 2020	2 år tom FS 2022
Therese Aspén 3)	Suppleant	Nyvald vid FS 2019	1 år tom FS 2020
Harald von Sydow	Suppleant	Nyvald vid FS 2020	2 år tom FS 2022
Fredrik Johnsson	Suppleant	Nyvald vid FS 2020	1 år tom FS 2020
Revisorer			
Harald Merseburg	Extern revisor	Omvald vid FS 2020	1 år tom FS 2021
Bertil Ingelsson	Internrevisor	Omvald vid FS 2020	1 år tom FS 2021
Lena Lindell Gustavsson	Internrevisor suppleant	Omvald vid FS 2020	1 år tom FS 2021
Valberedning			
Lena Lindell Gustavsson	Valberedning	Omvald vid FS 2020	1 år tom FS 2021
Armi Båveryd	Valberedning	Omvald vid FS 2020	1 år tom FS 2021
Förändringar under 2020			
1) Michael Lundin avgick våren 2020			
2) Emmy Kjell avgick sommaren 2020			
3) Therese Aspén avgick våren 2020			

Möten 2020

Möten 2020 / Månad	Jan	Feb	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
Styrelsemöte nr	169	-	170	-	-	171	-	172	-	173	174	-
Styrelsemöte datum	20	-	30	-	-	30	-	25	-	13	25	-
Medlemsmöte datum				25						17		
Vår/höststäda datum				25						17		
Föreningsstämma datum					19	23						

Arvoden

Arvodet till styrelsen har 2020 utgått med 31 103 kr (32 725 kr), exklusive sociala avgifter.

Medlemmar

Antalet bostadslägenheter uppgår till tolv, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Två överlåtelse av lägenheter har skett under året och ytterligare två överlåtelse har kontrakterats. Antalet registrerade medlemmar i föreningen per 2020-12-31 är 17 (17). Under 2020 har en av föreningens medlemmar avlidit.

Avgifter

Omförhandling av lokalhyresavtalen har skett under 2018-2019. Hyran för bilplatserna har höjts from juli 2020 och en ny omförhandling kommer att ske 2021. Senaste höjningen av årsavgiften för medlemmarna skedde i oktober 2012.

[Handwritten signatures and initials]

FASTIGHETER

Föreningen förvaltar tre fastigheter i Stockholms Stad, upplåtna med tomträtt;

Taxeringsvärden (tkr)

Fastighetsbeteckning	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Formsättaren 8	4 789	4 789	4 123	4 123	4 123	3 213	3 213	3 213	3 124	3 124	3 124
Formsättaren 15	2 985	2 985	2 425	2 425	2 425	2 228	2 228	2 228	2 043	2 043	2 043
Formsättaren 19	6 625	6 625	5 388	5 388	5 388	4 948	4 948	4 948	4 566	4 566	4 566
Totalt taxvärde (tkr)	14 399	14 399	11 936	11 936	11 936	10 389	10 389	10 389	9 733	9 733	9 733
Varav byggnadsvärde	7 589	7 589	6 990	6 990	6 990	6 356	6 356	6 356	6 217	6 217	6 217
Varav markvärde	6 810	6 810	4 946	4 946	4 946	4 033	4 033	4 033	3 516	3 516	3 516

Not.

Fastigheterna omfattar sammanlagt 12 bostäder och 5 lokaler, varav 1 lokal disponeras av föreningen.

Totalytan enligt senaste fastighetstaxeringen är 1 057 kvm, varav 743 kvm avser bostäder och 314 kvm lokaler.

Utöver detta är en tidigare lokalyta i Formsättaren 19 är sedan 2007 upplåten som biyta till en av lägenheterna.

Under 2015 omvandlades en av kontorslokalerna till bostad, upplåten med bostadsrätt.

Aktuell lägenhets/lokalfördelning per 2020-12-31

Lägenheter	Totalt		Formsättaren 8		Formsättaren 15		Formsättaren 19	
	Antal	Kvm	Antal	Kvm	Antal	Kvm	Antal	Kvm
1 rok	2	88			2	88		
2 rok	5	287	1	75			4	212
3 rok	5	427	2	163	1	89	2	175
Biyta	(1)	(20)					(1)	(20)
Summa	12	802	3	238	3	177	6	387

Lokaler	Totalt		Formsättaren 8		Formsättaren 15		Formsättaren 19	
	Antal	Kvm	Antal	Kvm	Antal	Kvm	Antal	Kvm
Kontorslokal	1	51	1	51				
Källarlokal	2	57					2	57
Garagelokaler	2	180	1	80	1	100		
Summa	5	288	2	131	1	100	2	57

Not.

Bostads/lokalytorna ovan ursprungligen angivna vid föreningens ombildning år 2000.

Den kontorslokal som 2015 omvandlades till bostadslägenhet medförde att bostads/lokalytorna korrigeras.

Nya omräknade andelstal för lägenheterna fastställdes vid föreningsstämman 2016.

Föreningens fastigheter är sedan 2009 försäkrade hos Trygg-Hansa.

Försäkringen omfattar även medlemmarnas bostadsrättstillägg för samtliga 12 lägenheter.

Föreningen är sedan 2018 medlem i intresseorganisationen Bostadsrätterna.

Föreningen har en egen hemsida via Bostadsrätterna, <http://formsattaren.bostadsratterna.se>.

hws
ka
ETH

Kommentarer till årets resultat och balansräkning

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Intäkterna stiger något i takt med att lokalhyresavtal och bilplatsavtalen förnyas.

En tillfällig intäkt 2020 (18 tkr) avser inbetalning från medlemmar i samband med fiberinstallation.

Driftskostnader

Kostnaden för **fastighetsel** minskar 2020, eftersom förbrukningen varit lägre än 2019, 110 tkr vs. 120 tkr.

Vattenkostnaden för 2020, 35 tkr (29 tkr), är högre än 2019 pga en avstämning bakåt i tiden, 2018-2020.

Reparation och underhåll av fastighet

Årets underhållskostnader uppgår till 171 tkr (307 tkr) och omfattar bl a,

byte av två vindsdörrar 35 tkr, tillståndsavgifter dränering 15 tkr, takarbeten 12 tkr, energideklaration 10 tkr, reparation av portkoder 11 tkr, lagning av vattenrör 12 tkr, bergvärmeservice 21 tkr, trädgårdsvård 15 tkr.

Övriga externa kostnader

Övriga externa kostnader har ökat 2020 jämfört med 2019 främst posten Datakommunikation. Delar av fiberinstallationen (utlägg för medlemmarnas kostnad för bredbandsskåpen) bokfördes som kostnad här i december 2019, men återbetalades i februari 2020, då bokförd som intäkt.

Investeringen i ny fiber kommer att belasta föreningens resultat fördelat på åren 2019-2021 med ca 75 tkr.

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningskostnaderna uppgår till 128tkr (128 tkr) Avskrivningarna kommer att stiga ytterligare när kostnaden för ny bergvärmepump (Klockvägen 2) samt när renovering av fönster tillkommer.

Räntekostnader och liknande resultatposter

De finansiella kostnaderna uppgår 2020 till 39 tkr (38 tkr), vilket är något lägre än budget.

Tre av föreningens lån (2,5 mkr) har bundits till ränta 0,90% i oktober 2020.

Flerårsöversikt resultat, balans och nyckeltal

Resultat och ställning (tkr)		2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Omsättning	tkr	748	714	707	697	672	659	678	716	664	663	657
Rörelseresultat	tkr	52	-106	32	4	93	53	154	-137	88	189	145
Resultat e finansiella poster	tkr	12	-145	-6	-53	-1	-58	25	-279	-76	73	50
Balansomslutning	tkr	10 949	10 966	11 199	11 228	12 155	9 759	8 416	8 538	8 609	8 322	7 711
Eget kapital	tkr	7 853	7 841	7 986	7 992	8 046	3 981	4 039	4 014	4 293	4 369	4 296
Nyckeltal												
Soliditet (%)	%	72	72	71	71	66	41	48	47	50	53	56
Lån/kvm bostadsrättsyta	kr/kvm	3 528	3 528	3 528	3 528	4 714	7 128	5 510	5 643	5 400	4 910	4 183
Kapitalkostnader/kvm totalyta	kr/kvm	35	35	34	52	85	101	117	129	148	105	86

Flerårsöversikt tomträttsavgäld (kr)

Tomträttsavgäld (kr)		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Flerårsöversikt	Nytt avtal										Korrigerad beräkning 2020										
Korrigerad prognos/beräkning 2019/20																					
Formsättaren 8	2011	19 006	19 006	19 006	19 006	19 006	19 006	19 006	19 006	19 006	21 405	29 250	31 825	35 000	38 900	38 900	38 900	38 900	38 900	38 900	
Formsättaren 15	2014	7 700	7 700	7 925	8 825	9 725	10 400	10 400	10 400	10 400	10 400	10 400	10 400	11 128	13 884	16 120	18 096	19 708	20 800	20 800	
Formsättaren 19	2014	15 700	15 700	17 200	19 200	21 125	21 600	21 600	21 600	21 600	21 600	21 600	21 600	26 136	31 212	35 640	39 312	42 444	43 200	43 200	
Totalt ny beräkning 2020-2030	2020	42 406	42 406	44 131	47 031	49 856	51 006	51 006	51 006	51 006	53 405	61 250	63 825	72 264	83 996	90 660	96 308	101 052	102 900	102 900	
Ursprunglig prognos upprättad 2014																					
Formsättaren 8	2011	19 006	19 006	19 006	19 006	19 006	19 006	19 006	19 006	21 287	23 567	25 848	25 848	25 848	25 848	25 848	25 848	25 848	25 848	25 848	
Formsättaren 15	2014	7 700	7 700	7 925	8 825	9 725	10 400	10 400	10 400	10 400	10 400	10 400	10 400	10 712	11 960	13 208	13 208	13 208	13 208	13 208	
Formsättaren 19	2014	15 700	15 700	17 200	19 200	21 125	21 600	21 600	21 600	21 600	21 600	21 600	21 600	23 544	26 136	28 728	28 728	28 728	28 728	28 728	
Totalt ursprunglig prognos		42 406	42 406	44 131	47 031	49 856	51 006	51 006	51 006	53 287	55 567	57 848	57 848	60 104	63 944	67 784	67 784	67 784	67 784	67 784	

Beräknad kostnadsutveckling för tomträttsavgälden 2012-2030.

Under 2017 gjordes en kalkyl som visade att friköp av tomterna inte skulle gynna föreningen förrän år 2041.

Föreningen erhöll i början av 2020 ett förslag på nytt avtal för Formsättaren 8 som ökar avgälden med 105%.

Handwritten signatures and initials:
JMS
KE
EH
Ull

VERKSAMHETEN

Investerings- och underhållsarbeten samt övriga aktiviteter

Teknisk Underhållsplan och Teknisk Förvaltning

Föreningens tekniska Underhållsplan (upprättad i början av 2017) ligger till grund för styrelsens arbete. Styrelsen har tecknat Serviceavtal med Bravida Sverige AB om tekniskt underhåll av fastigheterna from 2021.

Stambyten och badrumsrenoveringar

Under året har inga stambyten i lägenheter skett.

Däremot har vattenledningar reparerats och dragits om för ett av köken i Formsättaren 19.

Utredning pågår om ytterligare VVS-arbeten kan bli aktuella 2021 i samma fastighet.

Bergvärmesystemet

Ett problem i ledningssystemet för bergvärmepumpen Klockvägen 2 åtgärdades i januari 2020.

Bakgrunden var att pumpen under hösten 2019 indikerade läckage.

Bergvärmepumpen i Kyrkogårdsvägen 75 byttes ut i januari 2021 pga ett akut läckage i beredaren.

Kommande OVK-besiktning

Under hösten 2020 har förberedelser gjorts för kommande OVK-besiktning 2021.

Energideklaration

Energideklaration genomfördes i januari 2020.

Portar och lås

Två av dosorna till kodlåsen för portarna Kyrkogårdsvägen 73-75 har bytts ut.

Byte av vindsdörrar

Dörrarna till vindarna 73-75 har under hösten bytts ut pga misstanke om asbest i dörrbladen.

Anslutning till nytt Fibernät

Fastighetsnätet för fiber installerades i december 2019 och i samband med det tecknades ett bundet avtal (24 mån) om internet med Bredband2. Avtalet avslutas i december 2021 och löper utan kostnad för medlemmarna.

Utemiljön

Delar av stenmuren på baksidan färdigställdes under sommaren och hösten 2020.

Trädet vid 75ans uteplats sågades ner i början av 2020 för att underlätta utnyttjandet av platsen.

Fönsterrenovering

Under 2020 har förberedelsearbetet återupptagits med inriktningen att renovera befintliga fönster.

Skötseln av föreningens fastigheter och utomhusmiljön kräver stort engagemang av samtliga medlemmar.

Kostnaderna kan därmed hållas nere och medlemmarna får ett större inflytande i föreningens skötsel.

Anslutningen till föreningens traditionella städdagar (vår-och höst) har under året har varit mycket god.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H/S", "K", "EH", and "Ull".

Planerade aktiviteter för 2021

- VVS-arbeten - översyn och åtgärder
- Förberedelser för renovering av föreningens fönster
- Förberedelser för OVK 2021 (ventilationskontroll)
- Kompletterande kontroll av radon
- Översyn av befintligt brandskydd

FÖRVALTNING

Ekonomisk förvaltning har skötts av Anders Asp hos Asp & Berglund AB.
Extern revision har utförts av Harald Merseburg hos Malma Revision AB.

Teknisk förvaltning har sedan 2010 skötts i egen regi. Fr o m 2021 har ett serviceavtal skrivits med Bravida.
Serviceavtal för bergvärmesystemet finns sedan 2018 med företaget Vi Värmer Sverige AB.

Förutom den tekniska förvaltningen, sköter föreningens medlemmar trappstädning, snöskottning, gräsklippning och trädgårdsskötsel i egen regi.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 152 081	3 827 170	197 398	-1 190 496	-145 001	7 841 152
Disposition av föregående års resultat:			-154 201	9 200	145 001	0
Årets resultat					12 301	12 301
Belopp vid årets utgång	5 152 081	3 827 170	43 197	-1 181 296	12 301	7 853 453

ÅRETS RESULTAT

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor)

	2020	2019
ansamlad förlust	-1 181 296	-1 190 496
årets vinst/förlust	12 301	-145 001
	-1 168 995	-1 335 497

behandlas så att

lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0	-197 398
Reservering fond för yttre underhåll	43 197	43 197
i ny räkning överföres	-1 212 192	-1 181 296
	-1 168 995	-1 335 497

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signatures and initials:
KRS
KH
EH
de

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	747 627	711 130
Övriga rörelseintäkter		1 728	2 433
Summa rörelseintäkter		749 355	713 563
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-454 279	-580 961
Övriga externa kostnader	3	-115 369	-110 666
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-128 051	-128 051
Summa rörelsekostnader		-697 699	-819 678
Rörelseresultat		51 656	-106 115
<u>Finansiella poster</u>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 355	-38 886
Summa finansiella poster		-39 355	-38 886
Resultat efter finansiella poster		12 301	-145 001
Resultat före skatt		12 301	-145 001
Årets resultat		12 301	-145 001

KK Hys
EH Uu
L

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	10 276 264	10 391 586
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	100 775	113 504
Summa materiella anläggningstillgångar		10 377 039	10 505 090
Summa anläggningstillgångar		10 377 039	10 505 090
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 706	2 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 406	17 263
Summa kortfristiga fordringar		33 112	19 593
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		538 389	441 315
Summa kassa och bank		538 389	441 315
Summa omsättningstillgångar		571 501	460 908
SUMMA TILLGÅNGAR		10 948 540	10 965 998

KE KVS
EH
llh
L

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

8 979 251

8 979 251

Fond för yttre underhåll

43 197

197 398

Summa bundet eget kapital

9 022 448

9 176 649

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 181 296

-1 190 496

Årets resultat

12 301

-145 001

Summa fritt eget kapital

-1 168 995

-1 335 497

Summa eget kapital

7 853 453

7 841 152

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

2 900 000

2 900 000

Summa långfristiga skulder

2 900 000

2 900 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

42 558

39 139

Övriga skulder

7 892

633

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

144 637

185 074

Summa kortfristiga skulder

195 087

224 846

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 948 540

10 965 998

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

9

Fastighetsinteckningar

4 375 000

4 375 000

Summa ställda säkerheter

4 375 000

4 375 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KK Jens
FH Uu
L

Noter och Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

KK Rvs
E# Cla
b

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Medlemsavgifter	495 257	491 667
Hysesintäkter lokal	206 596	194 562
Hysesintäkter garageplatser	24 300	21 300
Hysesintäkter övriga objekt	21 475	3 600
Övr ersättn hyresgäster	1 728	2 433
	749 356	713 562

Not 2 Driftskostnader

	2020	2019
Reparation och underhåll av fastighet	170 762	307 346
Fastighetsel	109 618	120 815
Vatten och sophämtning	43 430	29 228
Försäkringspremier	28 172	24 715
Tomträttsavgäld	45 608	49 237
Kabel-TV	4 338	4 289
Förvaltning	26 513	20 116
Fastighetsskatt	25 838	25 214
	454 279	580 960

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden ink. sociala avgifter	40 878	43 004
Revisionsarvoden	16 329	15 289
Datakommunikation	36 873	26 001
Övriga fastighetskostnader	21 290	26 372
	115 370	110 666

KK Hys
EH Ull
L

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 532 249	10 595 953
Inköp		936 296
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 532 249	11 532 249
Ingående avskrivningar	-1 140 664	-1 025 342
Årets avskrivningar	-115 322	-115 322
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 255 986	-1 140 664
Utgående redovisat värde	10 276 263	10 391 585
Taxeringsvärden byggnader	7 589 000	7 589 000
Taxeringsvärden mark	6 810 000	6 810 000
	14 399 000	14 399 000

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	127 294	127 294
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 294	127 294
Ingående avskrivningar	-13 790	-1 061
Årets avskrivningar	-12 729	-12 729
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 519	-13 790
Utgående redovisat värde	100 775	113 504

Not 7 Checkräkningskredit

	2020-12-31	2019-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	300 000	300 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 8 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	2 900 000	2 900 000
	2 900 000	2 900 000

Handwritten signatures and initials:
JHS
KR UH
EH

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	4 375 000	4 375 000
	4 375 000	4 375 000

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Formsättaren

Stockholm i april 2021



Kristofer Karlberg



Harald von Sydow
Ordförande

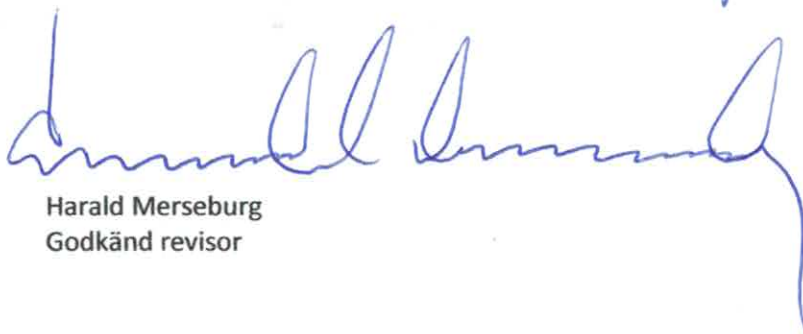


Eva Högström



Marcus Ahlström

Min revisionsberättelse har lämnats *den 16 april 2021*



Harald Merseburg
Godkänd revisor

EH
JS
KK
Uu

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Formsättaren

Org.nr 769603-4433

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Formsättaren för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Formsättaren för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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:

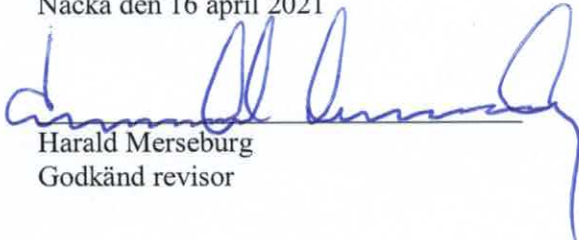
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 grundar 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Nacka den 16 april 2021



Harald Merseburg
Godkänd revisor

Budget 2021x3

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	BUDGET	2020	2020	Diff mot	BUDGET	2021	2022	2023	2024	2025
	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL	Dec	Dec	Dec	Budget	Dec					
Rörelsens intäkter																			
Medlemsintäkter	420 933	432 520	462 394	458 854	462 364	476 443	498 857	499 357	495 267	502 000	498 857	-3 143		502 000	544 000	544 000	544 000	544 000	544 000
Hysesintäkter lokaler	236 227	224 547	242 319	208 625	186 155	183 331	183 344	186 324	194 562	205 000	206 746	1 746		205 000	209 000	212 000	220 000	220 000	230 000
Övriga intäkter	6 300	7 200	16 028	10 800	20 632	12 178	15 373	21 337	23 733	24 300	43 752	19 452		31 500	33 000	33 000	33 000	33 000	33 000
	663 460	664 267	720 741	678 279	669 151	671 952	697 573	707 018	713 562	731 300	749 355	18 055		731 300	786 000	789 000	797 000	797 000	807 000
Externa Kostnader Drift																			
Fastighetsskattel	0	0	0	0	-7 654	-113 374	-241 246	-192 346	-307 346	-125 000	-143 717	-18 717	25 000	-25 000	-35 000	-40 000	-45 000	-45 000	-50 000
Rep o underhåll av fastighet	-45 665	-137 503	-406 834	-77 621	-121 980	-103 547	-106 620	-107 146	-120 815	-110 000	-91 763	18 237	-18 717	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000
Fastighetsel	-114 599	-126 614	-113 038	-92 137	-41 819	-35 463	-37 171	-42 754	-29 228	-40 500	-43 430	1 949	18 237	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Vatten o Sophämtning	-32 702	-30 452	-30 043	-31 267	-35 190	-24 149	-23 420	-23 652	-24 715	-28 000	-29 672	-1 672	1 949	-44 000	-44 000	-46 000	-46 000	-46 000	-48 000
Försäkringspremier	-20 481	-21 198	-21 834	-22 817	-23 752	-24 149	-23 420	-23 652	-24 715	-28 000	-29 672	-1 672	-1 672	-32 000	-33 000	-34 000	-35 000	-35 000	-35 000
Tomträttsavgäld	-42 326	-42 326	-42 326	-55 400	-47 758	-50 558	-51 008	-51 008	-49 237	-51 008	-45 608	5 400	5 400	-53 405	-61 250	-63 825	-72 264	-84 000	-84 000
Kabel-TV	-3 738	-3 832	-3 845	-4 807	-3 847	-3 927	-4 081	-4 152	-4 289	-5 000	-4 338	662	662	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
Ek förvaltning	-20 300	-20 114	-20 253	-20 253	-29 866	-21 764	-21 532	-23 996	-20 116	-25 000	-26 513	-1 513	-1 513	-25 000	-26 000	-26 000	-27 000	-27 000	-27 000
Fastighetsskatt	-27 322	-28 015	-25 460	-25 537	-25 823	-24 736	-25 300	-25 564	-25 214	-26 000	0	26 000	26 000	-26 000	-26 000	-26 000	-26 000	-26 000	-26 000
	-307 133	-410 054	-663 633	-329 839	-337 690	-377 518	-510 378	-470 618	-580 961	-435 508	-385 041	50 467	50 467	-450 405	-465 250	-475 825	-491 264	-510 000	-510 000
Summa driftskostnader																			
Övriga externa kostnader																			
Styrelsearvoden inkl soc avg	-39 294	-39 754	-39 563	-38 842	-40 374	-40 477	-41 331	-42 185	-43 004	-44 000	-40 874	3 126	3 126	-44 000	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Revisionsarvoden	-14 659	-14 277	-14 041	-13 982	-14 954	-16 477	-15 289	-15 141	-15 289	-18 000	-16 329	1 671	1 671	-17 500	-19 000	-19 000	-19 000	-19 000	-19 000
Övriga fastighetskostnader	-10 125	-14 292	-25 190	-13 799	-31 416	-55 382	-21 062	-40 670	-52 373	-32 000	-51 839	-19 839	-19 839	-62 500	-33 000	-33 000	-33 000	-33 000	-33 000
Summa övriga externa kostnader	-64 079	-68 323	-78 794	-66 623	-86 744	-112 336	-77 683	-97 996	-110 666	-94 000	-109 041	-15 041	-15 041	-124 000	-97 000	-97 000	-97 000	-97 000	-97 000
Avskrivningar																			
	-79 651	-98 375	-115 075	-127 408	-127 408	-89 375	-105 107	-106 385	-128 051	-130 000	-128 051	523	523	-142 000	-152 000	-152 000	-152 000	-152 000	-152 000
SUMMA EXTERNA KOSTNADER	-450 863	-576 752	-857 502	-523 870	-551 842	-579 229	-693 167	-674 999	-819 677	-659 508	-622 133	30 198	30 198	-716 405	-714 250	-724 825	-740 264	-759 000	-759 000
Röreleresultat	212 598	87 515	-136 761	154 409	117 308	92 723	4 406	32 018	-106 115	71 792	127 222	48 253	48 253	43 095	71 750	64 175	56 736	48 000	48 000
Resultat från finansiella Poster																			
Övriga räntetäckter och liknande resultatposter	-67	0	9	25	30	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-115 501	-163 791	-142 468	-129 599	-111 295	-94 035	-57 711	-38 172	-38 886	-45 000	-40 860	4 140	4 140	-40 000	-55 000	-55 000	-60 000	-60 000	-60 000
Summa Finansiella Poster	-115 568	-163 791	-142 459	-129 574	-111 265	-94 012	-57 711	-38 172	-38 886	-45 000	-40 860	4 140	4 140	-40 000	-55 000	-55 000	-60 000	-60 000	-60 000
Resultat efter finansiella poster	97 030	-76 276	-279 220	24 835	6 043	-1 289	-53 305	-6 154	-145 001	26 792	86 362	52 393	52 393	3 095	16 750	9 175	-3 264	-12 000	-12 000
Årets resultat	97 030	-76 276	-279 220	24 835	6 043	-1 289	-53 305	-6 154	-145 001	26 792	86 362	52 393	52 393	3 095	16 750	9 175	-3 264	-12 000	-12 000
Avskrivning fond för yttre underhåll	-29 199	-29 199	-30 000	-31 167	-31 167	-35 808	-35 808	-36 000	-43 197	-36 000	-43 197	-7 197	-7 197	-43 197	-43 197	-43 197	-43 197	-43 197	-43 197
Balanserat resultat för året	67 831	-105 475	-309 220	-6 332	-25 124	-37 097	-89 113	-42 154	-188 198	-9 208	43 165			-40 102	-26 447	-34 022	-46 461	-55 197	-55 197

EA ok
Kas KK