

BOSTADSBRATTSFÖRENINGEN

**Farsta
Backe**

GUSTAFSBERG



ÅRSREDOVISNING

Brf Farsta Backe 2018

Organisationsnummer 769613-2716



Org Nr: 769613-2716

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Farsta Backe

Org.nr: 769613-2716

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

4

Föreningens fastighet

4

Gemensamhetsanläggning

4

Föreningens ekonomi

5

Fastighetslån

5

Flerårsöversikt

5

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

5

Månadsavgift

6

Föreningens ekonomi i längre perspektiv

6

Kommentarer till årets resultat

6

Avsättning till yttre fond

6

Föreningsfrågor och viktiga händelser

7

Medlemsinformation

7

Styrelsens sammansättning

7

Revisorer

7

Valberedning

8

Trivsel- och trädgårdsgruppen

8

Nyhetsbrev

8

Föreningens stadgar

8

Gällande och ingångna avtal entr.

8

Väsentliga händelser före och under året

9

Reparationer och underhåll

9

Resultatdisposition

10

Föreningens ekonomiska ställning

10

Tilläggsupplysningar

11

Noter

11

Resultaträkning

12

Balansräkning

13

Kassaflödesanalys

15

Redovisnings-och värderingsprinciper

16

Noter

17

Revisionsberättelse

20

Bilagor

Grafik fördelning av kostnader

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt för permanent boende och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

VERKSAMHETEN

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 9 februari 2006 fastigheten Gustavsberg I:367 i Värmdö kommun.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i fem våningar med totalt 68 bostadsrätter.

Den totala boytan är ca 4 936 m². Föreningen disponerar 42 öppna parkeringsplatser samt 28 öppna parkeringsplatser med carport.

Fastighetens totala areal uppgår till 8726 m².

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

Rok	Antal	Yta m2
2	20	1122
3	28	2012
4	20	1802
		4936

Parkeringsplatser 70 varav 28 carportar

Fastigheten har under redovisningsåret varit fullvärdesförsäkrad i Gjensidige.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Farstadals Samfällighetsförening avseende kör- och gångytor, parkeringsplatser för gäster, (inklusive snöröjning), lekplats, gemensamhetslokal, dagvattenledningar, grönområden, planteringar.

Andelstal i Gustavsberg GA:41 är 68 andelar av 336 (ca 20%).

Andelstal i Gustavsberg GA:73 /och gemensamhetslokalen Gustavsberg s:4/ är 68 andelar av 278 (ca 24%).

Samfällighetsföreningen har förvärvat lekplatsen, varvid en ny fastighet bildats S:5, föreningens andel i denna fastighet är också ca 20%.

Föreningens avgift till Samfällighetsföreningen har för 2018 varit 85 069 kronor.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade hos Swedbank till villkor som framgår av Not 6. Medelräntan för föreningens lån 2018 är 1,44%.

Flerårsöversikt

	<u>K2 2018</u>	<u>K2 2017</u>	<u>K2 2016</u>	<u>K2 2015</u>
Nettoomsättning	4 558 997	4 524 882	4 545 263	4 585 082
Resultat efter finansiella poster före avskrivning	1 458 920	1 327 308	1 217 148	1 049 153
Resultat efter finansiella poster efter avskrivning	358 222	226 469	116 336	-51000
Soliditet %	64%	63%	62%	62%
Bankskuld kr/per m2	10940	11132	11381	11411
Årsavgifter kr/m2	861	861	861	861
Drift-/personalkostnader kr/m2	449	432	398	404
Räntekostnader kr/m2 per månad	170	201	268	297
Fastighetens belåningsgrad*	36,9	37,2	37,8	37,6**

En snittlägenhet på 73 m2 kan förenklat sägas vara belånad med 798 601 (812 602) kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 73 m2 belöper en månadsavgift om ca 5237 (5237) kr/månad inklusive bredbandsavgift, TV och IP-telefoni.

Av avgiften för en snittlägenhet går ca 2731 (2630) kr månad till att betala föreningens driftskostnader.

Av avgiften för en snittlägenhet går ca 1036 (1222) kronor per månad till att betala föreningens räntekostnader.

Resterande del av det som betalas in används till amorteringar samt till att på lång sikt underhålla fastigheten eller med andra ord att betala för fastighetens förbrukande.

*Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten. Det bokförda värdet på fastigheten har minskat på grund av att rak/linjär avskrivning tillämpas från och med räkenskapsåret 2014.

** 2014 års siffra

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Från och med år 2018 belastas föreningen med full fastighetsavgift.

Månadsavgift

Styrelsen har beslutat att någon avgiftshöjning för 2019 inte är aktuell. Kostnader för avskrivning av föreningens byggnader ligger inte till grund för avgiftens storlek enligt föreningens stadgar.

Den genomsnittliga avgiften per m2 uppgår till 861 kronor (861).

FÖRENINGENS EKONOMI I LÄNGRE PERSPEKTIV

Styrelsen har uppdaterat den ekonomiska prognos som presenterades vid årsstämman 2015.

Prognosen för åren 2017- 2027 är som tidigare framtagna med hänsyn tagen till underhållsplanen, kommande låneomsättningar och de fastställda kraven på rak avskrivning av föreningens fastigheter. Den uppdaterade prognosen ger en positiv bild av föreningens ekonomi i ett framtida perspektiv.

Prognosen kommer att uppdateras varje år sedan bokslutet för föregående år fastställts och i takt med eventuella andra förändringar i villkoren för föreningens verksamhet.

KOMMENTAR TILL ÅRETS RESULTAT

Föreningens resultat före avskrivningar är 1 458 920 kronor. Föreningens räntekostnader har minskat med 150 684 kronor jämfört med föregående år och driftkostnaderna har ökat med 81 424 kronor. Föreningens kassaflöde (föreningens möjligheter att betala löpande kostnader) är positivt, se kassaflödesanalysen. Föreningens likvida medel uppgår till 3 964 500, en ökning med 555 572 kronor jämfört med föregående räkenskapsår.

Efter avskrivning enligt rak/linjär avskrivningsmodell uppgår årets resultat till +358 222 kronor,

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska ske varje år enligt stadgarna med minst 25 kr/m2. Fonderande medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

Styrelsen föreslår att avsättningen till den yttre fonden även fortsättningsvis görs med 300 000.

Årets avsättning skulle då uppgå till 61 kr/m2. Se förslag till resultatdisposition sid 10.

FÖRENINGSPÅGÅR OCH VIKTIGA HÄNDELSE

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 89 (89) medlemmar.

Under 2018 har 4(2) lägenheter bytt ägare. Här kan noteras att lägenheterna rönt stort intresse och sålts till bra priser.

En andrahandsuthyrning har beviljats under 2018.

Antal medlemmar

Antal medlemmar vid ingång av året	89
Nya medlemmar	7
Medlemmar som lämnat föreningen	7
Summa medlemmar	89

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 april 2018 haft följande sammansättning:

Göran Johansson	ledamot	ordförande
Hannu Havia	ledamot	vice ordförande
Ann-Marie Persson	ledamot	sekreterare
Tobias Malm	ledamot	
Maud Kindberg	ledamot	
Adam Hylén	suppleant	
Ann-Sofie Malm	suppleant	(maj – december)

Styrelsen har hållit 12 protokollförda möten under året.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad i Gjensidige.

Revisorer

Robert Dohrman ordinarie, Dohrmans Revision och Affärsutveckling
Peter Bredenberg suppleant

Valberedning

Sten Höge sammankallande
Monica Ungerholm
Charlotte Morin

Trivsel- och Trädgårdsgruppen

Trivsel- och Trädgårdsgruppen
har anordnat tre sammankomster:

- " En vårstädning
- " En höststädning.
- " En adventsmingelkväll vid julgranen med musik och glögg.

I samband med höststädningen intogs en värmande soppa i gemensamhetslokalen Villan.

En god tillströmning till städdagarna kunde noteras och arbetet genomfördes snabbt och noggrant.

Nyhetsbrev

Styrelsens beslut och annan information meddelas de boende dels genom Nyhetsbrev, dels genom anslag i entréerna. Vi tillämpar digital distribution av Nyhetsbrev och information till de medlemmar som så önskar. Fyra nyhetsbrev har sänts ut under 2018. Information ges också via föreningens hemsida www.farstabacke.se, vilken uppdateras kontinuerligt.

GÄLLANDE OCH INGÅNGNA AVTAL MED ENTREPRENÖRER

- Driftteknisk förvaltning och fastighetsskötsel: HSB Stockholm
- Jourtjänst: Jourmontör
- Ekonomisk förvaltning: HSB Stockholm
- Elektronisk fakturahantering: HSB Stockholm
- Underhållplan-digital: HSB Stockholm
- Inkassostöd: Alektum Inkasso AB
- Hissar: Nacka Hisservice AB
- KTC (kontroll undercentralen för fjärrvärme och belysning bl a)
- Trädgårdsskötsel och snöröjning: PB Mark & Miljö AB
Avtal angående snöröjning sluts av Farstadals samfällighetsförening.
- Bredband: Ownit AB
- Störningsjour: Probus Säkerhet AB
- Väderprognosstyrning: eGain Sweden AB

- TV: ComHem
- Städning: HSB Städ
- Försäkring: Gjensidige
- Takskottning: Fågelgruppen
- Byte av vädringsfilter: Folkfilter

VÄSENTLIGA HÄNDELSE FÖRE OCH UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Fastigheterna

All utomhusbelysning samt belysningen i hissarna har byts ut till LED-belysning

Underhållsåtgärder har utförts på rökluckor på Rekordvägen 5 o 7.

För att få en bättre styrning av värmesystemet har vi installerat fjärravlästa temperaturmätare i alla lägenheter.

Byte av tilluftsfilter har utförts.

Cykelförråden har rensats från övergivna cyklar.

Mark

.

Övrigt

Rutiner och principer för datahantering enligt GDPR har tagits fram.

REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

Kostnaderna för reparationer minskade med ca 36% jämfört med förgående år, se graf på sid 23.

Inspektion av fastigheterna

Styrelsen gör löpande besiktning av fastigheterna och husvärdarna bistår styrelsen i detta arbete.

Planerad verksamhet för kommande år

Följande åtgärder är beställda/planerade:

- OVK-besiktning
- Energideklaration
- Div. yttre målningsarbeten

Finansiering: Åtgärderna beräknas kunna finansieras inom ramen för 2019 års budget .

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfo nd</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<i>Belopp vid årets början</i>	35 140 000	59 985 000	1 818 522	-1 779 720	226 496
<i>Reservering till fond 2017</i>			300 000	-300 000	
<i>Korrigerig årets resultat 2015*</i>				8000	
<i>Balanserad i ny räkning</i>				226 496	-226 496
<i>Årets resultat</i>					358 222
<i>Beloppet vid årets slut</i>	35 140 000	59 985 000	2 118 522	-1 845 224	358 222

*Resultatet för 2015 bokfördes med 8 000 kr för lite, vilket har korrigerats under 2018.

RESULTATDISPOSITION

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 845 224
Årets resultat	<u>358 222</u>
	-1 487 002

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	-138 740
Överföring till yttre underhållsfond	300 000
Balanserat resultat	<u>- 1 648 262</u>
	- 1 487 002

Resultatet föreslås föras i ny räkning.

Föreningens ekonomiska ställning

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

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Föreningens ekonomiska ställning

Till följd av att rak avskrivning av byggnaderna görs från och med redovisningsår 2014 kommer föreningens resultat att påverkas negativt. För att få en rättvis bild av föreningens ekonomiska ställning ska denna bedömas utifrån *redovisat kassaflöde och soliditet*.

Kostnaden för avskrivning av byggnaden skall inte ligga till grund för beslut om avgiften enligt beslut vid extra stämma den 21 januari 2015 och årsstämman i april 2015.

Styrelsen har tagit fram en ekonomisk prognos för föreningen i syfte att säkerställa föreningens förmåga att betala ökande underhållskostnader utan att nya lån måste upphandlas. Detta med hänsyn till kommande underhåll av fastigheterna enligt gällande underhållsplan. Föreningen kommer att omsätta ett lån under första halvåret av 2019. Styrelsen planerar att öka amorteringen av föreningens lån samt att öka avsättningen till yttre fonden. Större underhåll är inplanerat i underhållsplanen för åren 2019 till 2027.

Rörelseresultatet (+ 1 190 571 kronor) ger anledning till revidering av den ekonomiska prognosen i positiv riktning.

NOTER

Not 2

Reparationer: Merparten av kostnaderna härrör sig till reparationer på låssystem, mark och trädgård samt byte av filter i tilluftsdon.

Not 6

Föreningens räntekostnader har sänkts med 150 685 kronor.

Under 2018 är föreningens snittränta 1,44%.

Under 2019 ska lån om ca 20,7 miljoner omsättas. I samband med att detta görs planeras en extra amortering.

Not 10

Föreningens banktillgångar uppgår nu till 2 824 086 kronor placerade på konto i SBAB. På konto hos HSB har föreningen 1 131 631 kronor (för löpande betalningar).

**Bostadsrättsföreningen Farsta Backe**

		2018-01-01	2017-01-01
Resultaträkning		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 558 997	4 524 882
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 132 592	-2 052 473
Övriga externa kostnader	Not 3	-51 924	-77 864
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-83 211	-81 906
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 100 698</u>	<u>-1 100 812</u>
Summa rörelsekostnader		-3 368 425	-3 313 056
Rörelseresultat		1 190 571	1 211 826
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 314	6 016
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-840 663</u>	<u>-991 347</u>
Summa finansiella poster		-832 349	-985 331
Årets resultat		358 222	226 496

**Bostadsrättsföreningen Farsta Backe**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	146 460 645	147 561 343
		<u>146 460 645</u>	<u>147 561 343</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>146 460 645</u>	<u>147 561 343</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		892	6 215
Övriga fordringar	Not 8	1 139 090	1 289 708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>177 746</u>	<u>171 196</u>
		<u>1 317 728</u>	<u>1 467 119</u>
Kassa och bank	Not 10	2 824 869	2 127 007
Summa omsättningstillgångar		<u>4 142 598</u>	<u>3 594 127</u>
Summa tillgångar		<u>150 603 242</u>	<u>151 155 470</u>

**Bostadsrättsföreningen Farsta Backe**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	95 125 000	95 125 000
Yttre underhållsfond	2 118 522	1 818 522
	<u>97 243 522</u>	<u>96 943 522</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 845 224	-1 779 720
Årets resultat	358 222	226 496
	<u>-1 487 001</u>	<u>-1 553 224</u>
Summa eget kapital	<u>95 756 521</u>	<u>95 390 298</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 32 943 591	54 627 924
	<u>32 943 591</u>	<u>54 627 924</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 21 054 962	317 312
Leverantörsskulder	142 462	138 200
Skatteskulder	135 592	87 822
Övriga skulder	Not 13 23 075	20 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 547 040	565 554
	<u>21 903 131</u>	<u>1 129 248</u>
Summa skulder	<u>54 846 722</u>	<u>55 757 172</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>150 603 242</u>	<u>151 147 470</u>

**Bostadsrättsföreningen Farsta Backe**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	358 222	226 496
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 100 698	1 100 812
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 458 921	1 327 308
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-899	-12 302
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	36 233	-57 079
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 494 255	1 257 927
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-946 683	-1 233 257
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-946 683	-1 233 257
Årets kassaflöde	547 572	24 670
Likvida medel vid årets början	3 408 928	3 384 258
Likvida medel vid årets slut	3 956 500	3 408 928

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



Bostadsrättsföreningen Farsta Backe

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller därutöver tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,89% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 113 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt med 10 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**Bostadsrättsföreningen Farsta Backe**

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 253 676	4 253 676
	Hyror	350 806	344 300
	Övriga intäkter	13 393	9 608
	Bruttoomsättning	4 617 875	4 607 584
	Avgifts- och hyresbortfall	-58 878	-82 700
	Hyresförluster	0	-2
		4 558 997	4 524 882
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalförbruk	415 708	360 987
	Reparationer	151 499	238 663
	El	103 878	102 583
	Uppvärmning	495 055	471 919
	Vatten	251 412	254 852
	Sophämtning	123 165	104 355
	Fastighetsförsäkring	68 935	70 298
	Kabel-TV och bredband	192 288	190 578
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	90 882	44 710
	Förvaltningsarvoden	87 397	85 878
	Övriga driftkostnader	13 633	15 060
	Planerat underhåll	138 740	112 590
		2 132 592	2 052 473
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	8 835	8 490
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	4 743	15 903
	Administrationskostnader	28 346	30 506
	Extern revision	10 000	10 000
	Konsultkostnader	0	625
	Medlemsavgifter	0	12 340
		51 924	77 864
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	68 250	67 200
	Sociala avgifter	14 961	14 706
		83 211	81 906
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	514	554
	Övriga ränteintäkter	7 800	5 462
		8 314	6 016
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	840 334	990 904
	Övriga räntekostnader	329	443
		840 663	991 347

**Bostadsrättsföreningen Farsta Backe**

Noter	2018-12-31	2017-12-31																																										
Not 7	Byggnader och mark																																											
Akkumulerade anskaffningsvärden																																												
Ingående anskaffningsvärde byggnader	123 781 375	123 781 375																																										
Ingående anskaffningsvärde mark	29 000 000	29 000 000																																										
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 781 375	152 781 375																																										
Ingående avskrivningar	-5 220 032	-4 119 220																																										
Årets avskrivningar	-1 100 698	-1 100 812																																										
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 320 730	-5 220 032																																										
Utgående redovisat värde	146 460 645	147 561 343																																										
Taxeringsvärde																																												
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	55 000 000	55 000 000																																										
Taxeringsvärde mark - bostäder	16 000 000	16 000 000																																										
Summa taxeringsvärde	71 000 000	71 000 000																																										
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar																																											
Skattekonto	7 459	7 787																																										
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 131 631	1 281 921																																										
	1 139 090	1 289 708																																										
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter																																											
Förutbetalda kostnader	177 746	171 196																																										
	177 746	171 196																																										
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.																																												
Not 10	Kassa och bank																																											
SBAB	2 824 086	1 516 384																																										
Swedbank	2	609 842																																										
Övriga bankkonton	781	781																																										
	2 824 869	2 127 007																																										
Not 11	Skulder till kreditinstitut																																											
<table><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Ränteändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr><tr><td>Swedbank hypotek</td><td>2753665336</td><td>1,26%</td><td>2021-03-28</td><td>6 172 932</td><td>60 000</td></tr><tr><td>Swedbank hypotek</td><td>2755038003-1</td><td>1,85%</td><td>2020-09-25</td><td>16 772 000</td><td>112 000</td></tr><tr><td>Swedbank hypotek</td><td>2755038201</td><td>1,13%</td><td>2019-02-25</td><td>4 967 381</td><td>11 614</td></tr><tr><td>Swedbank hypotek</td><td>2755038219</td><td>1,95%</td><td>2021-09-24</td><td>10 365 516</td><td>23 244</td></tr><tr><td>Swedbank hypotek</td><td>2850032810</td><td>1,01%</td><td>2019-04-25</td><td>15 720 723</td><td>160 000</td></tr><tr><td colspan="4"></td><td>53 998 552</td><td>366 858</td></tr></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Swedbank hypotek	2753665336	1,26%	2021-03-28	6 172 932	60 000	Swedbank hypotek	2755038003-1	1,85%	2020-09-25	16 772 000	112 000	Swedbank hypotek	2755038201	1,13%	2019-02-25	4 967 381	11 614	Swedbank hypotek	2755038219	1,95%	2021-09-24	10 365 516	23 244	Swedbank hypotek	2850032810	1,01%	2019-04-25	15 720 723	160 000					53 998 552	366 858		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering																																							
Swedbank hypotek	2753665336	1,26%	2021-03-28	6 172 932	60 000																																							
Swedbank hypotek	2755038003-1	1,85%	2020-09-25	16 772 000	112 000																																							
Swedbank hypotek	2755038201	1,13%	2019-02-25	4 967 381	11 614																																							
Swedbank hypotek	2755038219	1,95%	2021-09-24	10 365 516	23 244																																							
Swedbank hypotek	2850032810	1,01%	2019-04-25	15 720 723	160 000																																							
				53 998 552	366 858																																							
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		32 943 590																																										
Av kortfristig del är det enbart 366 858 kr som beräknas amorteras. Resterande belopp kommer villkorsändras.																																												
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		52 164 262																																										
Ställda säkerheter																																												
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	57 675 000	57 675 000																																										
Not 12	Skulder till kreditinstitut																																											
Kortfristig del av långfristig skuld	21 054 962	317 312																																										
	21 054 962	317 312																																										
Not 13	Övriga skulder																																											
Momsskuld	2 600	200																																										
Källskatt	20 475	20 160																																										
	23 075	20 360																																										
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter																																											
Upplupna räntekostnader	91 478	86 073																																										
Förutbetalda hyror och avgifter	350 810	377 441																																										
Övriga upplupna kostnader	104 752	102 040																																										
	547 040	565 554																																										
Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.																																												
Not 15	Väsentliga händelser efter årets slut																																											
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut																																												



Bostadsrättsföreningen Farsta Backe

Noter

2018-12-31 2017-12-31

Gustafsson, den 2019-03-14

Anne-Marie Persson

Göran Johansson

Hannu Johannes Havia

Maud Kindberg

Tobias Malm

2019-02-27
Vår revisionsberättelse har lämnats beträffande denna årsredovisning

Robert Dohrman

Auktoriserad revisor
Av föreningen vald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Farsta Backe
Org.nr 769613-2716

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Farsta Backe för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2018-03-12 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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, förfalskning, 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 Farsta Backe för räkenskapsåret 2018 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 tryggsätt.

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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust 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 bostadsrättslagen.

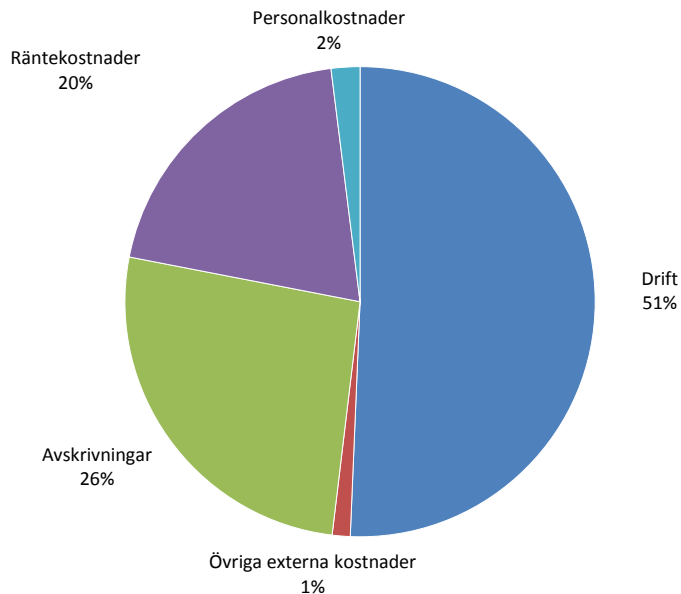
Värmdö den 27 februari 2019

Robert Dohrman
Auktoriserad revisor

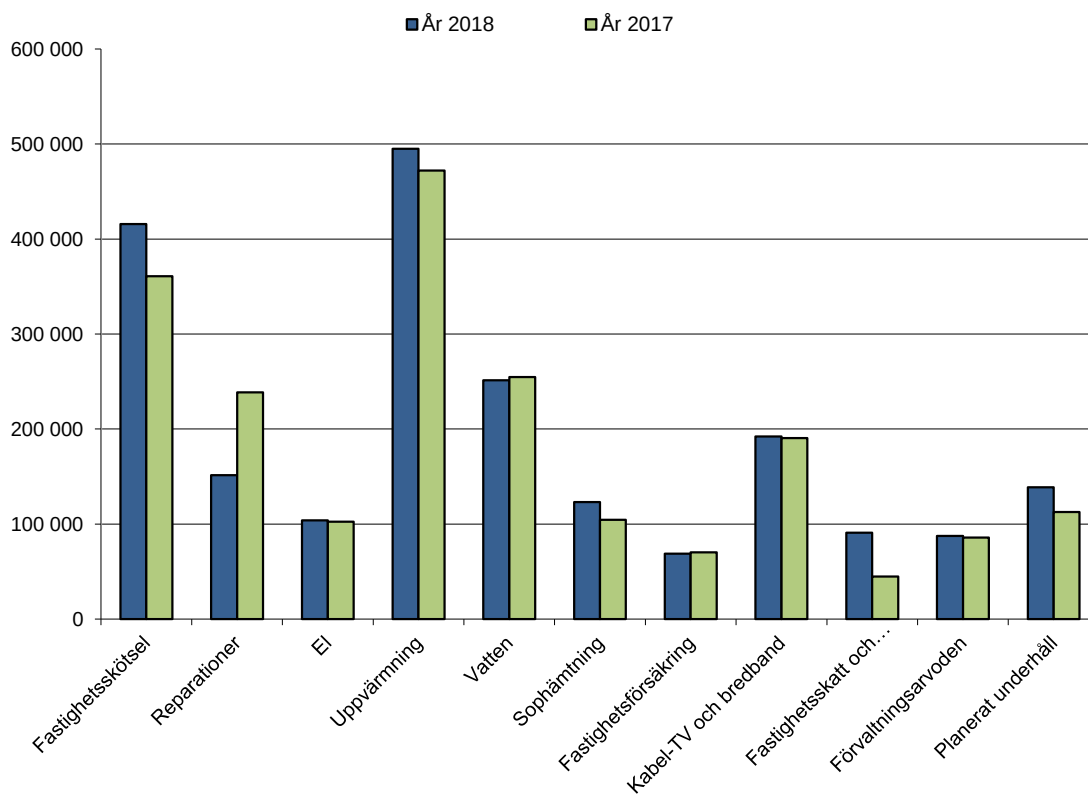


Bostadsrättsföreningen Farsta Backe

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

