

BOSTADS RÄTTSFÖRENINGEN

**Farsta
Backe**



GUSTAVSBERG

**ÅRSREDOVISNING
Brf Farsta Backe 2019**

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

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	
Verksamheten	4
	Föreningens fastighet 4
	Gemensamhetsanläggning 4
Föreningens ekonomi	5
	Fastighetslån 5
	Flerårsöversikt 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
	Gällande och ingångna avtal entr. 8
	Väsentliga händelser före och under året 9
	Reparationer och underhåll 9
Förändring av eget kapital	10
Resultatdisposition	10
Föreningens ekonomiska ställning	10
	Tilläggsupplysningar 11
	Noter 11
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Redovisnings- och värderingsprinciper	16
Noter	17
Revisionsberättelse	21

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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.
Föreningens säte: Värmdö kommun

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.

Taxeringsvärde 80 600 000 kr varav mark 19 600 000 kr

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 2019 varit 90133 kronor.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade hos Swedbank till villkor som framgår av Not 6. Medelräntan för föreningens lån 2019 är 1,45%.

Flerårsöversikt

	<u>K2 2019</u>	<u>K2 2018</u>	<u>K2 2017</u>	<u>K2 2016</u>
Nettoomsättning	4 551 016	4 558 997	4 524 882	4 545 263
Resultat efter finansiella poster före avskrivning	1 438 882	1 458 920	1 327 308	1 217 148
Resultat efter finansiella poster efter avskrivning	338 184	358 222	226 469	116 336
Soliditet %	64%	64%	63%	62%
Bankskuld kr/per m2	10650	10940	11132	11381
Årsavgifter kr/m2	861	861	861	861
Drift-/personalkostnader kr/m2	459	449	432	398
Räntekostnader kr/m2	156	170	201	268
Fastighetens belåningsgrad*	36,2	36,9	37,2	37,8

En snittlägenhet på 73 m2 kan förenklat sägas vara belånad med 777 450 (798 601) 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 2629 (2628) kr månad till att betala föreningens driftskostnader.

Av avgiften för en snittlägenhet går ca 951 (1036) 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.

Månadsavgift

Styrelsen har beslutat att någon avgiftshöjning för 2020 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 framtagen 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 1 438 882 kronor. Föreningens räntekostnader har minskat med 69 181 kronor jämfört med föregående år och driftkostnaderna har ökat med 807 kronor. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten (föreningens möjligheter att betala löpande kostnader) är positivt, se kassaflödesanalysen. Föreningens likvida medel uppgår till 3 923 342, en minskning med 33 158 kronor jämfört med föregående räkenskapsår.

Efter avskrivning enligt rak/linjär avskrivningsmodell uppgår årets resultat till +338 184 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.

FÖRENINGSPRÅGOR OCH VIKTIGA HÄNDELSE

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 88 (89) medlemmar.

Under 2019 har 3(4) lägenheter bytt ägare.
Två andrahandsuthyrning har beviljats under 2019.

Antal medlemmar

Antal medlemmar vid ingång av året	89
Nya medlemmar	4
Medlemmar som lämnat föreningen	5
Summa medlemmar	88

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 april 2019 haft följande sammansättning:

Göran Johansson	ledamot	ordförande
Hannu Havia	ledamot	vice ordförande
Ann-Marie Persson	ledamot	sekreterare
Tobias Malm	ledamot	
Bertil Bäckström	ledamot	
Adam Hylén	suppleant	
Maud Kindberg	suppleant	

Styrelsen har hållit 11 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
Torborg Backman

Trivsel- och Trädgårdsgruppen

Trivsel- och Trädgårdsgruppen
har anordnat tre sammankomster:

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

Efter vår- och höststädningarna grillade vi korv i lekparken.
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 i postfack till de medlemmar som så önskar. Sju nyhetsbrev har sänts ut under 2019. 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 tilluftsfilter: Folkfilter
- Drift och installation av IMD; Home Solution
- Elkraft: Skellefteå Kraft

VÄSENTLIGA HÄNDELSER FÖRE OCH UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Fastigheterna

Upphandling och förberedelser för IMD(Individuell Mätning Debitering av el). Detta kommer att driftsättas under januari 2020.

Byte av tilluftsfilter har utförts.

OVK besiktning har utförts

Energideklaration har gjorts.

Mark

Marken under eken vid sophuset har byggts om.

Träden har beskurits.

REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

Kostnaderna för reparationer ökade med ca 7% jämfört med förgående år.

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:

- Tvättning av norrfasad på hus 5 och 12.
- Div. yttre målningsarbeten.
- Utredning av förutsättningar för installation av solceller på hus 5 och 7.

Finansiering: Åtgärderna beräknas kunna finansieras inom ramen för 2020 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	2 118 522	-1 845 223	358 222
<i>Reservering till fond 2018</i>			300 000	-300 000	
<i>lanspråktagande av fond 2018</i>			-138 740	138 740	
<i>Balanserad i ny räkning</i>				358 222	-358 222
<i>Årets resultat</i>					338 184
<i>Beloppet vid årets slut</i>	35 140 000	59 985 000	2 279 782	-1 648 261	338 184

RESULTATDISPOSITION

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 648 261
Årets resultat	<u>338 184</u>
	-1 310 077

Styrelsen föreslår följande disposition:

lanspråktagande av underhållsfond	-2 673
Överföring till yttre underhållsfond	300 000
Balanserat resultat	<u>- 1 607 404</u>
	- 1 310 077

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 andra halvåret av 2020. Styrelsen planerar att öka amorteringen av föreningens lån. Större underhåll är inplanerat i underhållsplanen för åren 2020 till 2027.

Årets resultat före avskrivningar (+ 1 438 882 kronor) ger anledning till revidering av den ekonomiska prognosen i positiv riktning.

NOTER

.

Not 2

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

Not 6

Föreningens räntekostnader har sänkts med 69 181 kronor.

Under 2019 är föreningens snittränta 1,45%.

Under 2020 ska lån om ca 16,6 miljoner omsättas. I samband med att detta görs planeras en extra amortering.

Not 9, 11 & 12

Föreningens banktillgångar uppgår nu till 2 338 057 kronor placerade på konto i SBAB. På konton hos HSB har föreningen 985 285 kronor (för löpande betalningar) och 600 000 på placeringskonto.

**Bostadsrättsföreningen Farsta Backe**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 551 016	4 558 997
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 133 399	-2 132 592
Övriga externa kostnader	Not 3	-83 040	-51 924
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-133 546	-83 211
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 100 698	-1 100 698
Summa rörelsekostnader		-3 450 683	-3 368 425
Rörelseresultat		1 100 333	1 190 571
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	9 333	8 314
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-771 482	-840 663
Summa finansiella poster		-762 149	-832 349
Årets resultat		338 184	358 222

**Bostadsrättsföreningen Farsta Backe****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 145 359 946 146 460 645

Pågående nyanläggningar

Not 8 48 300 0

145 408 246 146 460 645

Summa anläggningstillgångar

145 408 246 146 460 645**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

2 326 892

Övriga fordringar

Not 9 1 191 301 1 139 090

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 187 336 177 746

1 380 964 1 317 728

Kortfristiga placeringar

Not 11 600 000 0

Kassa och bank

Not 12 2 338 057 2 824 869

Summa omsättningstillgångar

4 319 021 4 142 598**Summa tillgångar****149 727 267** **150 603 242**

**Bostadsrättsföreningen Farsta Backe**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	95 125 000	95 125 000
Yttre underhållsfond	2 279 782	2 118 522
	<u>97 404 782</u>	<u>97 243 522</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 648 261	-1 845 224
Årets resultat	338 184	358 222
	<u>-1 310 077</u>	<u>-1 487 001</u>
Summa eget kapital	<u>96 094 705</u>	<u>95 756 521</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 31 770 215	32 943 591
	<u>31 770 215</u>	<u>32 943 591</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 20 795 780	21 054 962
Leverantörsskulder	169 220	142 462
Skatteskulder	184 552	135 592
Övriga skulder	Not 15 6 824	23 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 705 971	547 040
	<u>21 862 347</u>	<u>21 903 131</u>
Summa skulder	<u>53 632 562</u>	<u>54 846 722</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>149 727 267</u>	<u>150 603 242</u>

**Bostadsrättsföreningen Farsta Backe**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	338 184	358 222
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 100 698	1 100 698
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 438 882	1 458 921
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-209 581	-899
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	218 399	36 233
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 447 699	1 494 255
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-48 300	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 432 558	-946 683
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 432 558	-946 683
Årets kassaflöde	-33 159	547 572
Likvida medel vid årets början	3 956 500	3 408 928
Likvida medel vid årets slut	3 923 341	3 956 500

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 på 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 ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/fastighetskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 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.

1/20

**Bostadsrättsföreningen Farsta Backe**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 253 676	4 253 676
Hyror	345 981	350 806
Övriga intäkter	14 359	13 393
Bruttoomsättning	<u>4 614 016</u>	<u>4 617 875</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-63 000	-58 878
	4 551 016	4 558 997
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetskötsel och lokalvård	522 791	415 708
Reparationer	162 603	151 499
El	116 646	103 878
Uppvärmning	482 077	495 055
Vatten	235 192	251 412
Sophämtning	128 706	123 165
Fastighetsförsäkring	68 666	68 935
Kabel-TV och bredband	193 196	192 288
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	93 636	90 882
Förvaltningsarvoden	117 343	87 397
Övriga driftkostnader	9 871	13 633
Planerat underhåll	2 673	138 740
	<u>2 133 399</u>	<u>2 132 592</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	9 270	8 835
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 007	4 743
Administrationskostnader	28 948	28 346
Extern revision	22 500	10 000
Konsultkostnader	15 025	0
Medlemsavgifter	6 290	0
	<u>83 040</u>	<u>51 924</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	96 600	68 250
Sociala avgifter	30 352	14 961
Övriga personalkostnader	6 594	0
	<u>133 546</u>	<u>83 211</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	388	514
Ränteintäkter HSB bunden placering	658	0
Övriga ränteintäkter	8 287	7 800
	<u>9 333</u>	<u>8 314</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	771 135	840 334
Övriga räntekostnader	347	329
	<u>771 482</u>	<u>840 663</u>

**Bostadsrättsföreningen Farsta Backe**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-6 320 730	-5 220 032
Årets avskrivningar	-1 100 698	-1 100 698
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 421 429	-6 320 730
Utgående redovisat värde	145 359 946	146 460 645
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	61 000 000	55 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	19 600 000	16 000 000
Summa taxeringsvärde	80 600 000	71 000 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	48 300	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 300	0
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	206 016	7 459
Avräkningskonto HSB Stockholm	985 285	1 131 631
	1 191 301	1 139 090
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	186 678	177 746
Upplupna intäkter	658	0
	187 336	177 746
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	600 000	0
	600 000	0
Not 12 Kassa och bank		
SBAB	2 332 274	2 824 086
Swedbank	2	2
Övriga bankkonton	5 781	781
	2 338 057	2 824 869

**Bostadsrättsföreningen Farsta Backe****Noter** **2019-12-31** **2018-12-31**
Not 13 **Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank hypotek	2753665336	1,26%	2021-03-28	6 112 932	60 000
Swedbank hypotek	2755038219	1,95%	2021-09-24	10 342 266	25 706
Swedbank hypotek	2850032810	0,95%	2023-04-25	15 560 723	160 000
				32 015 921	245 706

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 31 770 215Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 30 787 391**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 57 675 000 57 675 000**Not 14** **Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank hypotek	2755038003-1	1,85%	2020-09-25	16 548 000	112 000
Swedbank hypotek	2755038201	0,69%	2019-12-03	3 790 726	99 348
Swedbank hypotek	2753665336	1,26%	2021-03-28		60 000
Swedbank hypotek	2755038219	1,95%	2021-09-24		25 706
Swedbank hypotek	2850032810	0,95%	2023-04-25		160 000
				20 338 726	457 054

Kortfristig del av långfristig skuld 20 795 780 21 054 962
20 795 780 21 054 962**Not 15** **Övriga skulder**

Momsskuld	700	2 600
Källskatt	0	20 475
Övriga kortfristiga skulder	6 124	0
	6 824	23 075

Not 16 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	85 462	91 478
Förutbetalda hyror och avgifter	352 647	350 810
Övriga upplupna kostnader	267 862	104 752
	705 971	547 040

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 17 **Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut




Org Nr: 769613-2716

Bostadsrättsföreningen Farsta Backe

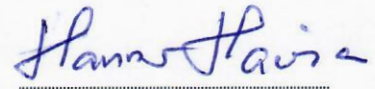
Noter

2019-12-31 2018-12-31

Gustavsberg, den 2020-02-13


Anne-Marie Persson


Goran Johansson


Hannu Johannes Havia


Sten Bertil Bäckström


Tobias Malm

Min revisionsberättelse har 2020-03-10 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 2019.

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 2019-12-31 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 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 2019 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 revisionsssed 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 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 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 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 10 mars 2020

Robert Dohrman
Auktoriserad revisor