

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

**Farsta
Backe**

GUSTAVSBERG



**ÅRSREDOVISNING
Brf Farsta Backe 2020**

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

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse

Verksamheten		4
	Föreningens fastighet	4
	Gemensamhetsanläggning	4
Väsentliga händelser före och under räkenskapsåret		5
	Årsavgifter	5
	Fastigheterna	5
	Mark	5
	Reparationer och underhåll	6
Föreningsfrågor och viktiga händelser		6
	Stämma	6
	Medlemsinformation	6
	Styrelsens sammansättning	6-7
	Revisorer	7
	Valberedning	7
	Trivsel- och trädgårdsgruppen	7
	Nyhetsbrev	8
	Gällande och ingångna avtal	8
Föreningens ekonomi		8
	Fastighetslån	8
	Flerårsöversikt	9
	Årsavgift	10
	Föreningens ek i längre perspektiv	10
	Kommentarer till årets resultat	10
	Avsättning till yttre fond	10
	Sparande till framtida underhåll och investeringar	10-11
	Förändring av eget kapital	11
Resultatdisposition		11
Föreningens ekonomiska ställning		12
	Tilläggsupplysningar	12
	Noter	12
Resultaträkning		13
Balansräkning		14-15
Kassaflödesanalys		16
Redovisnings-och värderingsprinciper		17
Noter		18-21
Revisionsberättelse		22-23
Bilaga	Grafik fördelning av kostnader	

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). 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 bostadsrättslägenheter 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, dagvattenledning, 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 2020 varit 90 133 kronor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER FÖRE OCH UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade

Fastigheterna

Installationen av IMD (Individuell Mätning Debitering) av el utfördes i slutet av januari. Den är en förutsättning för installation av solceller.

Målsättning med IMD är att energikostnaden ska bli lägre för medlemmarna.

Byte till IMD el medför att vi får eftersläpning i debitering av elkostnad pga.

HSB-systemets intervaller.

Vårt elavtal med Skellefteå kraft gick ut den 28 februari. Vi tecknade ett nytt avtal på 3 år med Fortum som var billigast.

Stampsolning har utförts i alla fastigheter.

Installation av solceller har genomförts, installationen var klar i mitten av juli. Vattenfall godkände anläggningen 20 augusti, då kunde vi koppla ihop solcellerna med inkommande nät. Tyvärr är Vattenfall långsamma att registrera installationen vilket medfört att vi inte kunnat sälja el. Registreringen var klar 18 dec.

Målning av takutsprång samt vindskivor på alla fastigheter har utförts, arbetet utfördes med hjälp av skylift i juni. Vädret var på vår sida så vi slapp avbrott.

Tvättning av fasader på Rekordvägen 5 samt Rekordvägen 12 har utförts då vi såg mögelbildning. Rekordvägen 5 fasad mot Rekordvägen. Rekordvägen 12 fasad mot öster samt mot Idrottsvägen.

Brandluckan i 7:an öppnade vid regnväder. Bytt styrning i 7:an och 5:an pga att reservdelar ej fanns tillgängliga.

När Corona-pandemin slog till i mars så beslutade vi att inte genomföra målning av trä vid balkongerna, orsak målarna behöver tillträde till lägenheterna. Projektet är flyttat till 2021.

Vår och höst-städningen ställdes in pga Corona-pandemin.

Mark

Vi fick markskador i samband med målning av takfot och vindskivor, mest på gräsmattorna, detta har vi återställt. Vi kompletterar skadade ytor med att så nytt gräs 2021.

Reparationer och underhåll

Kostnaderna för reparationer minskade med 14% jämfört med föregående år.

Inspektion av fastigheterna

Styrelsen gör löpande besiktning av fastigheterna och husvärdarna bistår styrelsen i detta arbete, genomfördes den 2020-09-29.

Planerad verksamhet för kommande år

Följande åtgärder är beställda/planerade:

- Målning av trä på balkonger resp uteplatser.
- Framdragning av internet till Rekordvägen 14.(Sophuset)
- Byte av ventilationsfilter i lägenheter.
- Installation av laddstationer för elbilar/laddhybrider.
- Staket mot Idrottsvägen och Rekordvägen vid Rekordvägen 12, reparation och målning.
- Mark, stenläggning vid porten till 7:an, så gräs.

Finansiering: Åtgärderna beräknas kunna finansieras inom ramen för 2021 budget.

FÖRENINGSPRÅG OCH VIKTIGA HÄNDELSER

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28. Vid stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar, varav 3 genom fullmakt.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 88 (88) medlemmar.

Under 2020 (2019) har 10 (6) lägenheter bytt ägare.
En andrahandsuthyrning har beviljats under 2020.

Antal medlemmar

Antal medlemmar vid ingång av året	88
Nya medlemmar	14
Medlemmar som lämnat föreningen	14
Summa medlemmar	88

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under tiden 2020-01-01 till 2020-05-28 haft följande sammansättning:

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

Firmatecknare Göran Johansson och Tobias Malm

Valberedning

Sten Höge sammankallande
Monica Ungerholm
Torborg Backman

Styrelsen har under tiden 2020-05-28 till 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Bertil Bäckström	ledamot	ordförande
Hannu Havia	ledamot	vice ordförande
Tobias Malm	ledamot	sekreterare
Maud Kindberg	ledamot	
Torborg Backman	ledamot	

Adam Hylén	suppleant
Göran Johansson	suppleant

Firmatecknare Bertil Bäckström och Tobias Malm

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

Styrelsen har hållit 11 protokollförda möten under året.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad i Gjensidige.

Revisorer

Robert Dohrman ordinarie, Dohrmans Revision och Affärsutveckling
Peter Bredenberg suppleant.

Valberedning

Sten Höge sammankallande
Anne-Marie Persson
Malena Qvarnström

Trivsel- och Trädgårdsgruppen

Normalt anordnar de tre sammankomster:

" En vårstädning.

" En höststädning.

" En adventsmingelkväll vid julgranen med musik och glögg.

Pga Corona-pandemin blev alla inställda.

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. Fem nyhetsbrev har sänts ut under 2020. 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:
- Drift och installation av IMD; Home Solution
- Elkraft: Fortum
- Elinstallationer: El-Vings El AB Ingarö

FÖRENINGENS EKONOMI

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade hos Swedbank och SBAB till villkor som framgår av Not 13.

Medelräntan för föreningens lån 2020 är 1,40 %.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 670	4 551	4 559	4 525
Resultat efter finansiella poster efter avskrivning	5	338	358	226
Soliditet	64%	64%	64%	63%
Årsavgift, kr/kvm	861	861	861	861
Totala intäkter kr/kvm*	928	924	925	918
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	320	292	324	292
Belåning, kr/kvm	10 542	10 650	10 940	11 132
Räntekänslighet	12%	12%	13%	13%
Totala driftkostnader kr/kvm*	464	476	431	425
Energikostnader kr/kvm	190	169	172	168
Fastighetens belåningsgrad	35,9%	36,2%	36,9%	37,2%

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsår per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar räknas ej med i totala intäkter. P-plats intäkter ingår i summan.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder.

Exempel:

En snittlägenhet på 73 m² kan förenklat sägas vara belånad med 769 583 (777 450) 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 3306 (2629) kr/månad till att betala föreningens drift- och underhållskostnader.

Av avgiften för en snittlägenhet går ca 901 (951) kr/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.

Årsavgift

Styrelsen har beslutat att någon avgiftshöjning för 2021 inte är aktuell. Kostnader för avskrivning av föreningens byggnader ligger inte till grund för avgiftens storlek enligt föreningens stadgar.

Den genomsnittliga avgiften per m² och år uppgår till 861 kr (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

Resultat före avskrivningar är 1 109 782 kronor. Räntekostnaderna har minskat med 61 904 kronor jämfört med föregående år och drift- och underhållskostnaderna har ökat med 548 838 kronor. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten (föreningens möjligheter att betala löpande kostnader) är god, se kassaflödesanalysen. Våra likvida medel uppgår till 3 860 999 kronor, en minskning med 62 343 kronor jämfört med föregående räkenskapsår.

Efter avskrivning enligt rak/linjär avskrivningsmodell uppgår årets resultat till 5 168 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 kr, avsättningen blir då 61 kr/m² i år.

Se förslag till resultatdisposition på nästa sida.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		4 669 654
Rörelsekostnader	-	3 963 403
Finansiella poster	-	701 082
Årets resultat		5 168
Planerat underhåll	+	470 174
Avskrivningar	+	1 104 614
Årets sparande		1 579 956
Årets sparande per kvm total yta kr		320

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	yttre uh fond	balanserat resultat	årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 140 000	59 985 000	2 279 782	-1 648 261	338 184
Reservering till fond 2019			300 000	- 300 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-2 673	2 673	
Balanserad i ny räkning				338 184	-338 184
Årets resultat					5 168
Belopp vid årets slut	35 140 000	59 985 000	2 577 109	-1 607 404	5 168

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor

Balanserat resultat	-1 607 404
Årets resultat	5 168
	-1 602 236

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	300 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-472 174
Balanserat resultat	-1 430 062
	-1 602 236

FÖRENINGENS EKONOMISKA STÄLLNING

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

Tilläggsupplysningar

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 två lån under 2021. Styrelsen planerar att öka amorteringen av föreningens lån. Större underhåll är inplanerat i underhållsplanen för åren 2021 till 2027.

NOTER

Not 2

Drift och underhåll: Merparten av kostnaderna härrör sig till lås, hissar, mark, trädgård, fasadtvätt på 5:an +12:an, brandluckor, stamspolning och målning takutsprång + vindskivor.

Not 6 Föreningens räntekostnader har sänkts med 61 904 kronor.

Under 2020 är föreningens snittränta 1,40%.

Under 2021 ska lån om ca 16,4 miljoner omsättas. I samband med att detta görs planeras en extra amortering.

Not 12 Föreningens banktillgångar uppgår nu till 2 345 054 kronor.

Not 9 På konton hos HSB har föreningen 1 515 945 kronor (för löpande betalningar).

**Bostadsrättsföreningen Farsta Backe**

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 669 654	4 551 017
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 682 237	-2 133 399
Övriga externa kostnader	Not 3	-63 472	-83 040
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-113 080	-133 546
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 104 614	-1 100 698
Summa rörelsekostnader		-3 963 403	-3 450 683
Rörelseresultat		706 250	1 100 333
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 496	9 333
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-709 578	-771 482
Summa finansiella poster		-701 082	-762 149
Årets resultat		5 168	338 184

14

**Bostadsrättsföreningen Farsta Backe****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 144 960 153 145 359 946

Pågående nyanläggningar

Not 8 0 48 300

144 960 153 145 408 246

Summa anläggningstillgångar

144 960 153 145 408 246**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

-197 2 326

Övriga fordringar

Not 9 1 793 382 1 191 301

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 172 159 187 336

1 965 344 1 380 964

Kortfristiga placeringar

Not 11 0 600 000

Kassa och bank

Not 12 2 345 054 2 338 057

Summa omsättningstillgångar

4 310 397 4 319 021**Summa tillgångar**

149 270 550 149 727 267

**Bostadsrättsföreningen Farsta Backe****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

95 125 000

95 125 000

Yttre underhållsfond

2 577 109

2 279 782

97 702 109

97 404 782*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-1 607 404

-1 648 261

Årets resultat

5 168

338 184

-1 602 236

-1 310 077

Summa eget kapital

96 099 873

96 094 705**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

35 006 960

31 770 215

35 006 960

31 770 215*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

17 029 485

20 795 780

Leverantörsskulder

161 308

169 220

Skatteskulder

190 808

184 552

Övriga skulder

Not 15

0

6 824

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

782 116

705 971

18 163 717

21 862 347

Summa skulder

53 170 677

53 632 562**Summa eget kapital och skulder**

149 270 550

149 727 267

140

**Bostadsrättsföreningen Farsta Backe**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	5 168	338 184
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 104 614	1 100 698
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 109 782	1 438 883
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-53 720	-209 581
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	67 665	218 399
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 123 727	1 447 700
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-656 521	-48 300
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-656 521	-48 300
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-529 550	-1 432 558
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-529 550	-1 432 558
Årets kassaflöde	-62 343	-33 158
Likvida medel vid årets början	3 923 342	3 956 501
Likvida medel vid årets slut	3 860 999	3 923 342

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.

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 mellan 10-15 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2018 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 429 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**Bostadsrättsföreningen Farsta Backe**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 253 676	4 253 676
Individuell mätning el	99 326	0
Hyror	348 311	345 981
Övriga intäkter	25 002	14 360
Bruttoomsättning	<u>4 726 315</u>	<u>4 614 017</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-56 661	-63 000
	4 669 654	4 551 017
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	397 768	522 791
Reparationer	139 642	162 603
El	282 624	116 646
Uppvärmning	491 385	482 077
Vatten	261 944	235 192
Sophämtning	133 470	128 706
Fastighetsförsäkring	70 032	68 666
Kabel-TV och bredband	192 578	193 196
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	97 172	93 636
Förvaltningsarvoden	116 298	117 343
Övriga driftkostnader	29 150	9 871
Planerat underhåll	470 174	2 673
	<u>2 682 237</u>	<u>2 133 399</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	9 720	9 270
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 831	1 007
Administrationskostnader	29 011	28 948
Extern revision	16 500	22 500
Konsultkostnader	0	15 025
Medlemsavgifter	6 410	6 290
	<u>63 472</u>	<u>83 040</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	96 600	96 600
Sociala avgifter	16 480	30 352
Övriga personalkostnader	0	6 594
	<u>113 080</u>	<u>133 546</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	621	388
Ränteintäkter HSB bunden placering	842	658
Övriga ränteintäkter	7 033	8 287
	<u>8 496</u>	<u>9 333</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	708 968	771 135
Övriga räntekostnader	610	347
	<u>709 578</u>	<u>771 482</u>

10

**Bostadsrättsföreningen Farsta Backe**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
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
Årets investeringar	704 821	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 486 196	152 781 375
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 421 429	-6 320 730
Årets avskrivningar	-1 104 614	-1 100 698
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 526 043	-7 421 429
Utgående redovisat värde	144 960 153	145 359 946
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	61 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	19 600 000	19 600 000
Summa taxeringsvärde	80 600 000	80 600 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	48 300	0
Årets investeringar	656 521	48 300
Aktivering av Solceller	-506 757	0
Aktivering av IMD-installationer för el	-198 064	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	48 300
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	115 010	206 016
Momsfordran	43 566	0
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 515 945	985 285
Övriga fordringar	118 861	0
	1 793 382	1 191 301
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	172 159	186 678
Upplupna intäkter	0	658
	172 159	187 336
Övanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	0	600 000
	0	600 000
Not 12 Kassa och bank		
SBAB	2 339 271	2 332 274
Swedbank	2	2
Övriga bankkonton	5 781	5 781
	2 345 054	2 338 057

**Bostadsrättsföreningen Farsta Backe****Noter****2020-12-31****2019-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	31375118	0,47%	2022-08-15	16 501 000	300 000
Swedbank	2753665336	1,26%	2021-03-28	6 052 932	560 000
Swedbank	2755038201	1,01%	2025-04-25	3 765 237	200 000
Swedbank	2755038219	1,95%	2021-09-24	10 316 553	28 433
Swedbank	2850032810	0,95%	2023-04-25	15 400 723	160 000
				<u>52 036 445</u>	<u>1 248 433</u>

Skulder som förfaller till betalning efter 5 år uppgår till 0 kr.

Föreningens fortsatta finansiering förutsätter att lån som förfaller till betalning ersätts av nya lån.

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**35 006 960**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

57 675 000

57 675 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld

17 029 48520 795 780**17 029 485****20 795 780****Not 15 Övriga skulder**

Momsskuld

0

700

Övriga kortfristiga skulder

06 124**0****6 824****Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

65 794

85 462

Förutbetalda hyror och avgifter

407 642

352 642

Övriga upplupna kostnader

308 680267 862**782 116****705 971**

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



Bostadsrättsföreningen Farsta Backe

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Underskrifter

Gustavsberg, den 8 april 2021



Hannu Johannes Havia



Maud Kindberg



Sten Bertil Bäckström

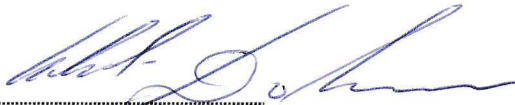


Tobias Malm



Torborg Backman

Min revisionsberättelse har 2021-04-12 lämnats beträffande denna årsredovisning



Robert Dohrmän
Auktoriserad 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 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 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 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 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.

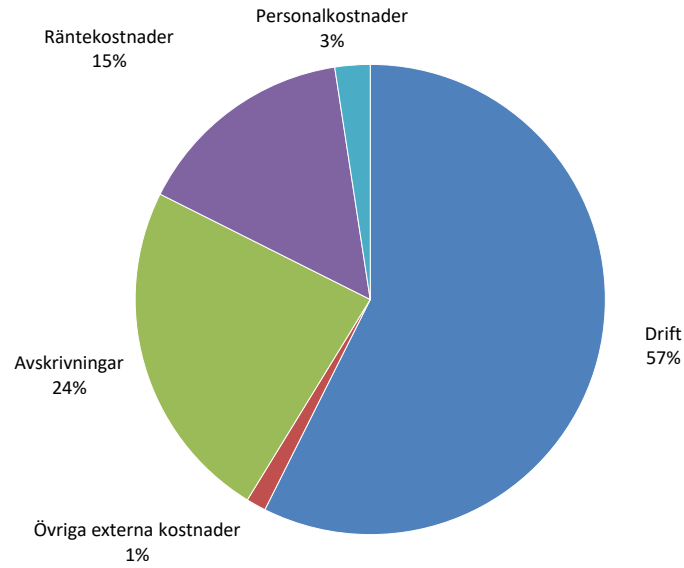
Värmdö den 12 april 2021

Robert Dohrman
Auktoriserad revisor

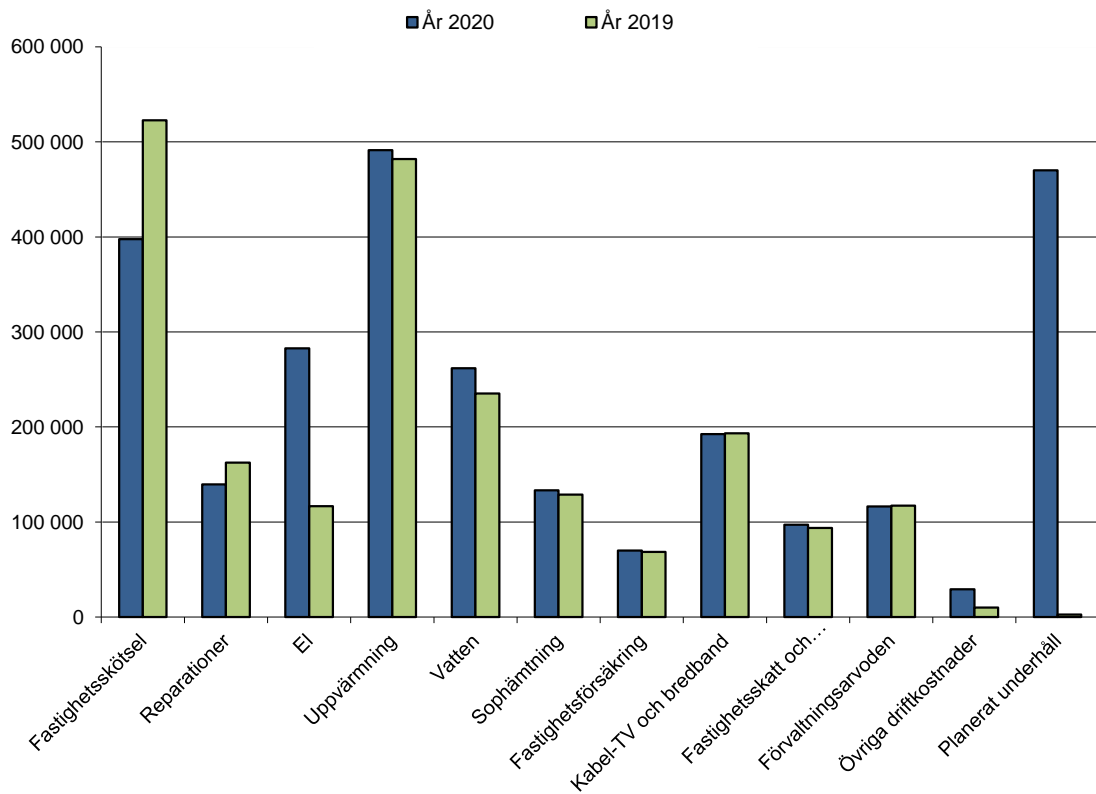


Bostadsrättsföreningen Farsta Backe

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Fullmakt föreningsstämma

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. 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.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2021-01-01 tom 2021-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2021-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor