

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

**Farsta  
Backe**



GUSTAVSBERG

**ÅRSREDOVISNING**  
**Brf Farsta Backe 2023**

Organisationsnummer 769613–2716



**Styrelsen för  
Bostadsrättsföreningen Farsta Backe**

Org. Nr: 769613–2716

**Får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret**

**2023-01-01 - 2023-12-31**



## **Innehållsförteckning**

### **Förvaltningsberättelse**

#### **Verksamheten**

	4
Föreningens fastighet	4
Gemensamhetsanläggning	4–5

#### **Väsentliga händelser före och under räkenskapsåret**

	5
Årsavgifter	5
Fastigheterna	5
Mark	5
Inspektion av fastigheter	5
Egenkontroll enligt miljöbalken som fastighetsägare	5–6
Planerad verksamhet kommande år	6
Utförda underhåll tidigare år	6
Planerade åtgärder närmaste åren	6

#### **Föreningsfrågor och viktiga händelser**

	7
Stämma	7
Medlemsinformation	7
Styrelsens sammansättning	7
Valberedning	7
Revisorer	8
Trivsel- och trädgårdsgruppen	8
Nyhetsbrev	8

#### **Föreningens ekonomi**

	9
Fastighetslån	9
Flerårsöversikt	9
Förklaring nyckeltal	9–10
Info förlust	11
Sparande till framtida underhåll och investeringar	11
Förändring av eget kapital	11
Avsättning till yttre fond underhåll	12
Förslag till disposition av årets resultat	12

#### **Föreningens ekonomiska ställning**

	12
Kommentarer till årets resultat	12
Tilläggsupplysningar	13

#### **Resultaträkning**

14

#### **Balansräkning**

15–16

#### **Kassaflödesanalys**

17

<b>Redovisnings-och värderingsprinciper samt Not1</b>		18
<b>Noter 2-17</b>		19–22
<b>Signeringbekräftelse</b>		22
<b>Revisionsberättelse</b>		23 – 24
<b>Signering Revisorsberättelse</b>		24
<b>Bilaga</b>	Fullmakt föreningsstämma	25
<b>Ordlistan</b>		26

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

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. Nybyggnads år byggnader 2007.

Föreningens stadgar registrerades senast 2022-05-15.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i fem våningar med totalt 68 bostadsrätter. Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten.

Den totala boytan är ca 4 936 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar 42 öppna parkeringsplatser samt 28 öppna parkeringsplatser med carport.

Fastighetens totala areal uppgår till 8726 m<sup>2</sup>.

Taxeringsvärde 110 000 000kr varav mark 25 000 000 kr.

Föreningens bostadsrättslägenheter fördelar sig enligt följande

R.O. K	Antal	Yta m2
2	20	1122
3	28	2012
4	20	1802
		4936

Parkeringsplatser 70 varav 28 carportar  
3 laddstolpar är installerade på utomhusplatser, 3 planeras 2024

Fastigheten är under redovisningsåret fullvärdesförsäkrad hos Folksam, via Söderberg & Partners / Bostadsrätterna. Kollektiv bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring.

#### Gemensamhetsanläggning

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Farstadals Samfällighetsförening avseende kör- och gångtytor, 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 24%.  
Organisationsnummer för samfälligheten är 717912–8199

Föreningens avgift till Samfällighetsföreningen har för 2023 varit 90 128 kronor.

## **VÄSENTLIGA HÄNDELSER FÖRE OCH UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

### **Årsavgifter**

Under året har årsavgifterna höjts med 7% from. 2023-01-01

Styrelsen beslutar om reservation till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

### **Fastigheterna**

Vi fick inbrott på vinden på Rekordvägen 5 vid två skilda tillfällen. Inbrottstjuvarna fick upp vindsdörren genom att bända upp dörrbladet. Med anledning av detta har vi försett samtliga vindsdörrar med brytskydd.  
Försök till inbrott i cykelförråden vid Rekordvägen 5 och 7 medförde att vi försåg samtliga dörrar till cykelförråden samt dörrarna på Rekordvägen 14 med brytskydd.

Vi har åtgärdat de brister som fanns på våra tak efter besiktning som gjordes sept.22. Det innebar på Rekordvägen 10 och 12 montering av takbryggor och takstegar i stor omfattning. På Rekordvägen 5 och 7 har vi monterat nya takstegar förbi solpanelerna till takrännorna.

Fastighetsbesiktningen som utfördes 2022 konstateras det mindre skador på fasaden samt smutsig fasad på några byggnader.  
Vi har åtgärdade dessa fel i augusti 23.

Vår- och höststädning genomfördes i år.

Vid höststädningen oljade vi in bänkarna i entréerna på Rekordvägen 7,10 och 12

Adventsmingel hölls vid julgranen med dryck och musik.

### **Mark**

Trädet vid rekordvägen 12 togs ner och sedan gjorde vi stubbfräsning för att bort stubben helt.

### **Inspektion av fastigheterna**

Besiktning av fastigheterna görs löpande av styrelsen och husvärdarna bistår styrelsen i detta arbete. Besiktning genomfördes den 2023-11-11.

### **Egenkontrollprogram som fastighetsägare enligt miljöbalken**

Styrelsen har påbörjat arbetet med egenkontroll i allmänhet enligt miljöbalken.



Syftet är till stor del att utöka styrelsens kunskap och medvetenhet inom miljöbalkens områden, för att den ska kunna erbjuda en så pass bra boendemiljö som möjligt för sina medlemmar.

- Egenkontrollen i miljöbalken syftar till att verksamheten själv (alltså föreningen och då dess styrelseledamöter) ska få en alltmer ökad insikt i samt medvetenhet och kunskap om vad den behöver tänka på i sin roll för att tillhandahålla bostäder och vägleda medlemmar kring frågan om en riktigt bra inomhusmiljö.

### **Planerad verksamhet för kommande år**

Följande åtgärder är beställda/planerade:

- Installera 3 laddstolpar
- Påbörja radonmätning, som blir klar 2025.
- Plantera växter vid Rekordvägen 12
- Byte luftfilter i lägenheter.
- Uppgradera automatiken i vår DUC, den styr värmen, belysning ute och i trapphus

Finansiering: Åtgärderna beräknas kunna finansieras inom ramen för 2024 budget.

### **Utförda underhåll tidigare år**

<b>År</b>	<b>Ändamål</b>
2015	Radonmätning
2017	Brandskyddsinventering
2019	OVK kontroll
2020	installation av IMD system för el
2020	Installation av Solpaneler på Rekordvägen 5 och 7
2020	Fasadvätt av Rekordvägen 5 och 12
2021	Installation av 3 laddstolpar med 6 uttag
2021	Målning av trä vid balkonger och uteplatser
2021	Staket Rekordvägen 12 målning och reparation
2022	Målning av taknockar på våra byggnader
2022	Nytt passersystem med nyckelbrickor
2023	Brottsförebyggande arbete för våra vindar och förrådshus
2023	Komplettering av säkerheten på tak med takbryggor och takstegar

### **Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren.**

<b>År</b>	<b>Ändamål</b>
2024–2025	Radonmätning
2025	OVK kontroll
2026	Stamspolning
2027	Värmecentral bytevärmväxlare
2027	Kontroll styrsystem hissar
2027	Målning trapphus
2027	Carportar målning trä
2027	Plåttak tvätt och målning

## FÖRENINGSPÅRÅG OCH VIKTIGA HÄNDELSE

### Stämman

Ordinarie föreningsstämman hölls 2023-05-04. Vid stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar, varav 2 genom fullmakt.

### Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 87.

### Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under tiden 2023-01-01 till 2023-05-04 haft följande sammansättning:

Bertil Bäckström	ordförande
Hannu Havia	vice ordförande
Peter Persson Kollarik	sekreterare
Merja Haapasaari	ledamot
Erik Hagström	ledamot

Åke Andersson	suppleant
Göran Johansson	suppleant

Firmatecknare Bertil Bäckström och Erik Hagström

### Valberedning

Sten Höge	sammankallande
Anne-Marie Persson	
Malena Kvarnström	

Styrelsen har under tiden 2023-05-05 till 2023-12-31 haft följande sammansättning:

Bertil Bäckström	ledamot	ordförande
Hannu Havia	ledamot	vice ordförande
Peter Persson Kollarik	ledamot	sekreterare
Merja Haapasaari	ledamot	
Erik Hagström	ledamot	

Åke Andersson	suppleant
Camilla Mannerstedt	suppleant

Firmatecknare Bertil Bäckström och Erik Hagström

### Valberedning

Sten Höge	sammankallande
Anne-Marie Persson	
Malena Kvarnström	

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 hos Folksam, via Söderberg & Partners / Bostadsrätterna.

### **Revisorer**

Robert Dohrman ordinarie, Dohrmans Revision och Affärsutveckling AB

Peter Bredenberg suppleant.

### **Trivsel- och Trädgårdsgruppen**

Normalt anordnar de tre sammankomster:

" En vårstädning.

" En höststädning.

" En adventsmingelkväll vid julgranen med musik och glögg.

### **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. Två nyhetsbrev har sänts ut under 2023. Information ges också via föreningens hemsida [www.farstabacke.se](http://www.farstabacke.se) vilken uppdateras kontinuerligt.

## FÖRENINGENS EKONOMI

### Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade hos Swedbank och SBAB till villkor som framgår av Not 15. Genomsnittliga räntesatsen för föreningens lån 2023 är 2,93%.

### Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande kr/kvm	229	397	361	320	292
Skuldsättning, kr/kvm	9 832	10 094	10 276	10 542	10 650
Skuldsättning bostadsrättsyta kr/kvm	9 832	10 094	10 276	10 542	10 650
Räntekänslighet	11%	12%	12%	12%	12%
Energikostnader kr/kvm	263	164	185	190	169
Årsavgift, kr/kvm	922	862	861	861	861
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	0	0	0	0
Totala Intäkter kr/kvm*	1031	931	932	928	924
Nettoomsättning	5081	4 816	4 776	4 670	4 551
Resultat efter finansiella poster, tkr	-280	526	395	5	338
Soliditet	66%	65%	64%	64%	64%

\*Nyckeltalet från och med 2020 t o m 2022 beräknades på ett annat underlag. Se förklaring nedan vid dess definition.

### Förklaring av nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

#### Sparande

(här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmetertotalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningsutrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

#### Skuldsättning, kr/kvm

Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

### **Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm**

Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

### **Räntekänslighet**

En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnitt ränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

### **Energikostnader kr/kvm**

Föreningens totala kostnader för värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter total yta (boyta och lokal yta). Inkluderar även kostnader som vidaredebiteras.

### **Årsavgifter**

Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Hushållsel ingår inte i årsavgifterna.

### **Årsavgifter/totala intäkter %**

Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

### **Totala intäkter kr/kvm**

Föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Under åren 2020 t o m 2022 inkluderades ej vad som fakturerades föreningens medlemmar gällande såsom t ex el, värme och vatten vid beräkningen av detta nyckeltal. För denna förenings vidkommande vidarefaktureras del av elkostnaden föreningens medlemmar, varför denna intäkt då inte ingick i nämnda års nyckeltalsberäkningar. Från och med räkenskapsåret 2023 beräknas nyckeltalet återigen utifrån föreningens totala intäkter. Någon omräkning av tidigare års nyckeltal har inte gjorts.

### **Nettoomsättning i tkr**

Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

### **Resultat efter finansiella poster i tkr**

Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

### **Soliditet %**

Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Under året har det tillkommit två nya nyckeltal och dessa är "Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm" samt "Årsavgifter/totala intäkter, %". Nyckeltalet "Årsavgifter/totala intäkter, %" för föregående år, alltså åren 2022–2019, står som 0(noll) under dessa år eftersom lagkravet för detta nyckeltal gäller fr.o.m. räkenskapsåret 2023 och framåt

## Uppllysning kring förlust

Under 2023 har föreningen fått ett negativt resultat som till största delen beror på avskrivningar på materiella anläggningstillgångar samt höga räntekostnader som steg i snabb takt p.g.a. styrräntan höjdes snabbt. Se resultaträkningen.

För att möta de ökade drifts- och räntekostnaderna samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat att höja föreningens avgifter from 2024-01-01 med 5%.

## Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter	5 087 250
Rörelsekostnader	-4 274 099
Finansiella poster	-1 092 983
<b>Årets resultat</b>	<b>- 279 832</b>
Planerat underhåll	+ 256 231
Avskrivningar	+1 151 882
<b>Årets sparande</b>	<b>1 128 281</b>

Årets sparande per kvm total yta kr **229**

## Förändringar av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års- resultat enligt stämman's beslut	För- ändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser, kr	35 140 000	0	0	35 140 000
Upplåtelseavgifter, kr	59 985 000	0	0	59 985 000
Underhållsfond, kr	2 635 762	0	635 769	3 271 531
<b>S: a bundet eget kapital, kr</b>	<b>97 760 762</b>	<b>0</b>	<b>635 769</b>	<b>98 396 531</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 266 080	526 000	-635 769	-1 375 849
Årets resultat, kr	<b>526 000</b>	<b>-526 000</b>	<b>-279 832</b>	<b>- 279 832</b>
<b>S: a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>- 740 080</b>	<b>0</b>	<b>-915 601</b>	<b>-1 655 681</b>
<b>S: a eget kapital, kr</b>	<b>97 020 682</b>	<b>0</b>	<b>-279 832</b>	<b>96 740 850</b>

### **Avsättning yttre fond underhåll**

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska ske varje år enligt stadgarna med minst 25 kr/m<sup>2</sup>. Fonderande medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 892 000 kr samt ianspråktagande skett med 256 231 kr

### **Förslag till disposition av årets resultat**

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden

#### **Till föreningens förfogande står följande belopp i kronor**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-740 080
Årets resultat, kr	-279 832
Reservation till underhållsfond, kr	-892 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	256 231
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 655 681</b>

#### **Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande**

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 655 681</b>
------------------------------------	-------------------

## **FÖRENINGENS EKONOMISKA STÄLLNING**

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

### **Kommentar till årets resultat**

Resultat före avskrivningar är 1 965 033 kronor. Räntekostnaderna har ökat med 751 209 kronor jämfört med föregående år och drift-och underhållskostnaderna har ökat med 381 630 kronor. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten (föreningens möjligheter att betala löpande kostnader) är positiv, se kassaflödesanalysen. Våra likvida medel uppgår till 4 768 120 kronor, en ökning med 17 516 kronor jämfört med föregående räkenskapsår.

För att möta de ökade drifts- och räntekostnaderna samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat att höja föreningens avgifter from. 2024-01-01 med 5%

Efter avskrivning enligt rak/linjär avskrivningsmetod uppgår årets resultat till -279 832 kronor.

## Tilläggsupplysningar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, den sträcker sig 50 år framåt. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och ekonomisk planering, styr avsättning till underhållsfonden.

Föreningen kommer att omsätta två lån på ca 21 milj. under 2024.

Större underhåll är inplanerat i underhållsplanen för närmaste åren

Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning för 2024 med 5%.

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.



# RESULTATRÄKNING

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	5 080 850	4 815 708
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 400	9 280
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>5 087 250</b>	<b>4 824 988</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 888 167	-2 506 537
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 582	-102 078
Personalkostnader	Not 6	-146 468	-121 214
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 151 882	-1 151 882
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-4 274 098</b>	<b>-3 881 710</b>

## Rörelseresultat

**813 152**      **943 278**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	101 519	26 015
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 194 502	-443 293
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 092 983</b>	<b>-417 278</b>

## Resultat efter finansiella poster

**-279 832**      **526 000**

## Resultat före skatt

**-279 832**      **526 000**

## Årets resultat

**-279 832**      **526 000**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	141 578 366	142 730 247
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>141 578 366</b>	<b>142 730 247</b>

### **Summa Anläggningstillgångar**

**141 578 366 142 730 247**

### Omsättningstillgångar

#### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar	Not 10	-371	4 165
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 413 269	2 433 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	247 657	145 787
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 660 555</b>	<b>2 582 994</b>

#### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 000 000	2 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>

#### *Kassa och bank*

Kassa och bank	Not 14	1 476 045	444 862
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>1 476 045</b>	<b>444 862</b>

### **Summa Omsättningstillgångar**

**5 136 600 5 027 855**

### **Summa Tillgångar**

**146 714 966 147 758 103**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	95 125 000	95 125 000
Fond för yttre underhåll	3 271 531	2 635 762
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>98 396 531</b>	<b>97 760 762</b>

#### *Ansamlad förlust*

Balanserat resultat	-1 375 849	-1 266 080
Årets resultat	-279 832	526 000
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-1 655 680</b>	<b>-740 080</b>

### Summa Eget kapital

**96 740 851**      **97 020 682**

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	26 958 430	18 250 915
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>26 958 430</b>	<b>18 250 915</b>

#### *Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		21 571 957	31 574 472
Leverantörsskulder		306 204	114 990
Skatteskulder		13 829	9 771
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	10 691	6 265
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 113 004	781 008
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>23 015 685</b>	<b>32 486 506</b>

### Summa Skulder

**49 974 115**      **50 737 421**

### Summa Eget kapital och skulder

**146 714 966**      **147 758 103**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 813 152 943 278

### *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 1 151 882 1 151 882

### *Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

**1 151 882 1 151 882**

Erhållen ränta 40 919 26 015

Erlagd ränta -894 608 -390 937

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

**1 111 344 1 730 238**

### *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -30 628 29 704

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 231 800 -122 050

**Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 201 172 -92 346**

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**1 312 516 1 637 892**

## **Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 295 000 -895 000

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -1 295 000 -895 000**

**Årets kassaflöde 17 516 742 892**

**Likvida medel vid årets början 4 750 604 4 007 712**

**Likvida medel vid årets slut 4 768 120 4 750 604**

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid byggnadstillbehör:	10 - 15 år
Mark skrivs inte av.	

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler. Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

### Resultaträkning

För driftkostnader (2023) har andra poster införts samt nya definitioner av driftkostnader tagits fram. Jämförelsetalen (2022) har därför räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 551 360	4 253 676
	Hyror garage och parkeringsplatser	369 648	354 190
	Individuell mätning el	182 626	230 800
	Övriga primära intäkter	10 554	8 192
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>5 114 188</b>	<b>4 846 858</b>
	Avgiftsbortfall	-34 038	-31 150
	Hyresbortfall	700	0
	<i>Summa</i>	<b>-33 338</b>	<b>-31 150</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>5 080 850</b>	<b>4 815 708</b>

<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	6 400	9 280
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>6 400</b>	<b>9 280</b>

<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-349 202	-385 116
	Snö och halk-bekämpning	-116 712	-86 176
	Reparationer	-232 868	-122 348
	Planerat underhåll	-256 232	-284 026
	Försäkringskador	-22 274	-4 144
	El	-369 398	-197 802
	Uppvärmning	-577 850	-535 355
	Vatten	-350 710	-304 773
	Sophämtning	-172 341	-153 740
	Fastighetsförsäkring	-40 213	-39 442
	Kabel-TV och bredband	-142 120	-173 577
	Fastighetskatt och fastighetsavgift	-108 052	-103 292
	Förvaltningsavtalskostnader	-126 540	-106 141
	Övriga driftkostnader	-23 655	-10 605
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 888 167</b>	<b>-2 506 537</b>

<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 634	-7 433
	Administrationskostnader	-24 366	-26 726
	Extern revision	-25 000	-16 250
	Medlemsavgifter	-6 710	-13 320
	Föreningsverksamhet	-7 437	-5 287
	Övriga förvaltningskostnader	-18 435	-33 061
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-87 582</b>	<b>-102 078</b>

<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode till styrelse	-111 450	-106 500
	Sociala avgifter	-35 018	-14 714
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-146 468</b>	<b>-121 214</b>

<b>Not 7</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	7 080	705
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	14 261
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	94 439	11 050
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>101 519</b>	<b>26 015</b>
<b>Not 8</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 193 228	-442 665
	Övriga räntekostnader	-1 274	-628
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 194 502</b>	<b>-443 293</b>
<b>Not 9</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	124 559 522	124 559 522
	Ingående anskaffningsvärde mark	29 000 000	29 000 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>153 559 522</b>	<b>153 559 522</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 829 275	-9 677 393
	Årets avskrivningar	-1 151 882	-1 151 882
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-11 981 156</b>	<b>-10 829 275</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>141 578 366</b>	<b>142 730 247</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	85 000 000	85 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>110 000 000</b>	<b>110 000 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	57 675 000	57 675 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	<b>57 675 000</b>	<b>57 675 000</b>
<b>Not 10</b>	<b>Kundfordringar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Kundfordringar</i>		
	Fordringar hyror och avgifter	-371	4 165
	<i>Summa Kundfordringar</i>	<b>-371</b>	<b>4 165</b>

<b>Not 11</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
---------------	---------------------------------------	-------------------	-------------------

*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	1 292 075	2 314 029
Skattekonto	121 194	119 013
<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 413 269</b>	<b>2 433 042</b>

<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
---------------	---	-------------------	-------------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	73 583	12 983
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	174 074	132 804
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>247 657</b>	<b>145 787</b>

<b>Not 13</b>	<b>Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
---------------	--	-------------------	-------------------

*Övriga kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	2 000 000	2 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>

<b>Not 14</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

*Kassa och bank*

Bankkonto 1	1 462 300	430 643
Bankkonto 2	13 745	14 219
<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>1 476 045</b>	<b>444 862</b>

<b>Not 15</b>	<b>Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,59%	2024-11-15	15 751 000	300 000
Swedbank	3,97%	2026-04-24	14 520 723	160 000
Swedbank	0,66%	2025-09-25	9 845 495	213 025
Swedbank	1,01%	2025-04-25	3 165 237	200 000
Swedbank	0,47%	2024-03-25	5 247 932	110 000
			<b>48 530 387</b>	<b>983 025</b>

Långfristig del	27 531 455
Nästa års amortering av långfristig skuld	573 025
Lån som ska konverteras inom ett år	20 998 932
Kortfristig del	21 571 957
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	983 025
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 932 100
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,93%
Finns swap-avtal	Nej



Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	0	3 584
	Övriga kortfristiga skulder	10 691	2 681
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<u>10 691</u>	<u>6 265</u>

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	387 679	433 633
	Upplupna räntekostnader	395 171	95 277
	Övriga upplupna kostnader	330 154	252 098
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<u>1 113 004</u>	<u>781 008</u>

*Gustavsberg den 26 mars 2024*

Bertil Bäckström

*Bertil Bäckström*

Erik Hagström

*Erik Hagström*

Merja Tuulia Haapasaari

*Merja Haapasaari*

Hannu Johannes Havia

*Hannu Havia*

Péter Kollárik

*Péter Kollárik*

Min revisionsberättelse har lämnats den

*12 april 2024.*

Robert Dohrman

Auktoriserad revisor

Dohrman, Revision & Affärsutveckling AB



## 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 2023.

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 2023-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risker 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 2023 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 2024

Robert Dohrman  
Auktoriserad revisor



# Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i bnf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....  
(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)



## 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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

### AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

### BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

### 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

### KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

### FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

### 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.

### KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

### LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.

