

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

**Farsta
Backe**

GUSTAVSBERG



ÅRSREDOVISNING

Brf Farsta Backe 2021

Organisationsnummer 769613-2716



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Farsta Backe

Org.nr: 769613-2716

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

	4
Föreningens fastighet	4
Gemensamhetsanläggning	4

Väsentliga händelser före och under räkenskapsåret

	5
Årsavgifter	5
Fastigheterna	5
Mark	6
Parkeringsplatser	6
Reparationer och underhåll	6
Inspektion av fastigheter	6
Planerad verksamhet kommande år	6

Föreningsfrågor och viktiga händelser

	7
Stämma	7
Medlemsinformation	7
Styrelsens sammansättning	7-8
Valberedning	7-8
Revisorer	8
Trivsel- och trädgårdsgruppen	8
Nyhetsbrev	8
Gällande och ingångna avtal	9

Föreningens ekonomi

	9
Fastighetslån	9
Flerårsöversikt	10
Förklaring nyckeltal	10–11
Övriga nyckeltal	11
Sparande till framtida underhåll och investeringar	12
Förändring av eget kapital	12
Avsättning till yttre fond	12
Förslag till disposition av årets resultat	13

Föreningens ekonomiska ställning

	13
Kommentarer till årets resultat	13
Tilläggsupplysningar	14
Noter	14

Resultaträkning

15

Balansräkning

16–17

Kassaflödesanalys		18
Redovisnings-och värderingsprinciper		19
Noter		20–23
Revisionsberättelse		24–25
Digital signering		26
Bilaga	Grafik fördelning av kostnader	27
Bilaga	Fullmakt föreningsstämma	28

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

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 gångtor, 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 2021 varit 90 128 kronor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE FÖRE OCH UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade

Fastigheterna

Målning av trädor vid balkonger/uteplatser som skulle ha utförts 2020, sköts upp p g a Corona-pandemin, genomfördes i augusti.

Filter för friskluftsintagen i lägenheterna har bytts ut och samtidigt kontrollerades att alla lägenheter har minst en brandvarnare som fungerar. Kontrollen visade att det fanns lägenheter som inte hade en fungerande brandvarnare och att många av de fungerande var av äldre modell.

Styrelsen köpte in en brandvarnare med beräknad drifttid för batteriet till 10 år till varje lägenhet. När den slutar att fungera så blir det dags för återvinning. Medlemmen får själv montera brandvarnaren eller ta hjälp av externt företag. Leverantören erbjöd sig att montera brandvarnaren åt de som önskade den hjälpen. Enligt våra stadgar är det medlemmen som är ansvarig för att det finns minst en fungerande brandvarnare i lägenheten.

Ventilationssystemet på Rekordvägen 7 slutade att fungera dagen innan midsommarafton. Det innebar att alla lägenheter saknade luftutsug. Felorsak var trasig motor och vi fick byta till ny motor. Fläktanordningen är monterad på vinden/tak.

Vi har installerat pulversläckare i soprummet, de löser ut automatiskt för temperatur högre än 70 grader.

Avtalen för TV med ComHem och bredband med Ownit sades upp och en avstämning av vad leverantörerna på marknaden har att erbjuda 2021 gjordes. Vi kom fram till att bildkvalitén för TV samt bredbandets hastighet 100Mbit/s inte uppfyllde dagens krav. Våra önskemål är TV med HD-kvalité och ett basutbud av kanaler samt bredband med hastighet 500-1000Mbit/s.

Vi har jämfört lösningar från Telia/ Halebop, Tele2/ ComHem och Telenor/Ownit. Bra kombination blev Telia TV samt bredband från Ownit vilka vi slöt avtal med.

Lösningen innebär att TV-signalerna kommer via bredbandet och inte via antennkabeln. Installationen utfördes under nov-dec och tyvärr fick installationen från bägge leverantörerna inte den start som vi hade hoppats på bland annat p g a dålig

kommunikation från leverantörerna till föreningen. Det medförde merarbete för styrelsen. Uppgradering av bredbandet sker troligtvis i mars-april 2022.

Vår- och höststädning genomfördes i år.

Adventsmingel hölls vid julgranen med dryck och musik.

Mark

Reparation samt målning av staket mot Idrottsvägen och Rekordvägen 12 har utförts. Stenläggning vid entrén till Rekordvägen 7 var planerat att utföras under nov-dec. På grund av kyla kunde arbetet inte utföras och det är planerat till år 2022.

Träd vid Rekordvägen 12 har beskurits då de har vuxit in på balkong samt börja växa mot husfasad.

Parkeringsplatser

Installation av laddstationer för laddhybrid/elbil har förverkligats. 3 laddstolpar med 2 uttag per laddstolpe har installerats. Maximal effekt per uttag är 11kW, tillgänglig maxeffekt f.n.v. ca 24kW. Genomsnittlig beläggningen har varit ca 4 uttag/månad.

Reparationer och underhåll

Kostnaderna för reparationer ökade med ca 27% jämfört med föregående år.

Inspektion av fastigheterna

Besiktning av fastigheterna görs löpande av styrelsen och husvärdarna bistår styrelsen i detta arbete. Besiktning genomfördes den 2021-09-29.

Planerad verksamhet för kommande år

Följande åtgärder är beställda/planerade:

- Nytt passersystem
- Styrning för värmesystem, uppgradering
- Kodlås till dörrar i soprum och nya dörrar
- Reparation av bänk och sandlåda vid Rekordvägen 12
- Mark, stenläggning vid porten till Rekordvägen 7
- Målning takdetaljer carport
- Ventilationsmotorer för två fastigheter

Finansiering: Åtgärderna beräknas kunna finansieras inom ramen för 2022 budget.

FÖRENINGSPÅGÅROR OCH VIKTIGA HÄNDELSE

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-20. Vid stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar, varav 2 genom fullmakt.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 87 (88) medlemmar.

Under 2021 (2020) har 7 (10) lägenheter bytt ägare.
En andrahandsuthyrning har beviljats under 2021.

Antal medlemmar

Antal medlemmar vid ingång av året	88
Nya medlemmar	8
Medlemmar som lämnat föreningen	9
Summa medlemmar	87

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under tiden 2021-01-01 till 2021-05-19 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

Valberedning

Sten Höge	sammankallande
Anne-Marie Persson	
Malena Kvarnström	

Styrelsen har under tiden 2021-05-20 till 2021-12-31 haft följande sammansättning:

Bertil Bäckström	ledamot	ordförande
Hannu Havia	ledamot	vice ordförande
Peter Kollarik	ledamot	sekreterare
Maud Kindberg	ledamot	
Torborg Backman	ledamot	

Adam Hylén	suppleant
Göran Johansson	suppleant

Firmatecknare Bertil Bäckström och Torborg Backman

Valberedning

Sten Höge	sammankallande
Anne-Marie Persson	
Malena Kvarnström	

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

Styrelsen har hållit 13 protokollförda möten under året.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad i Gjensidige.

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. Sex nyhetsbrev har sänts ut under 2021. 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
- Underhållsplan-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 ersatt av Telia
- Städning: HSB Städ
- Försäkring: Gjensidige
- Takskötning: Fågelgruppen
- Byte av tilluftsfilter: Bostadskontroll AB
- 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 11. Medelräntan för föreningens lån 2021 är 0,92%

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgift, kr/kvm	861	861	861	861	861
Totala Intäkter kr/kvm*	932	928	924	925	918
Sparande kr/kvm	361	320	292	324	292
Belåning, kr/kvm	10 276	10 542	10 650	10 940	11 132
Räntekänslighet	12 %	12 %	12 %	13 %	13 %
Driftskostnad kr/kvm*	477	464	476	431	425
Energikostnader kr/kvm	185	190	169	172	168

**Nyckeltalet från och med 2020 beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.*

Förklaring av nyckeltal

Årsavgifter

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar räknas nu ej med i totala intäkter (det är det som * ovan avser skiljer mot tidigare årsredovisningar). Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis P-platser) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Föreningen har ett antal stora komponenter som slits varje år (stammar, fönster, tak, och så vidare). Därför ska det finnas ett sparande till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att föreningen har pengar på banken eller har amorterat och på så sätt skapat låneutrymme. Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokal area för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 776	4 670	4 551	4 559	4 525
Resultat efter finansiella poster	395	5	338	358	226
Soliditet	65%	64%	64%	64%	63%

(Nyckeltal i tkr)

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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		4 776 078
Rörelsekostnader	-	3 922 815
Finansiella poster	-	458 454
Årets resultat		394 809
Planerat underhåll	+	234 173
Avskrivningar	+	1 151 350
Årets sparande		1 780 332

Årets sparande per kvm total yta kr **361**

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	yttre uh fond	balanserat resultat	årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 140 000	59 985 000	2 577 109	-1 607 404	5 168
Reservering till fond 2020			300 000	- 300 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-472 174	472 174	
Balanserad i ny räkning				5 168	-5 168
Årets resultat					394 809
Belopp vid årets slut	35 140 000	59 985 000	2 404 935	-1 430 062	394 809

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 görs med 465 000 kr, avsättningen blir då 94 kr/m² i år.

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor**

Balanserat resultat	-1 430 062
Årets resultat	394 809
	-1 035 253

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	465 000
lanspråktagande av underhållsfond	-234 173
Balanserat resultat	-1 266 080
	-1 035 253

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning -1 035 253

FÖRENINGENS EKONOMISKA STÄLLNING

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

Kommentar till årets resultat

Resultat före avskrivningar är 1 546 159 kronor. Räntekostnaderna har minskat med 243 246 kronor jämfört med föregående år och drift-och underhållskostnaderna har minskat med 101 384 kronor. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten (föreningens möjligheter att betala löpande kostnader) är god, se kassaflödesanalysen. Våra likvida medel uppgår till 4 007 712 kronor, en ökning med 146 713 kronor jämfört med föregående räkenskapsår.

Efter avskrivning enligt rak/linjär avskrivningsmodell uppgår årets resultat till 394 809 kronor.

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 ett lån på 16,2 milj. under 2022. Större underhåll är inplanerat i underhållsplanen för åren 2022 till 2027. Styrelsen har beslutat att någon avgiftshöjning för 2022 inte är aktuell.

NOTER

Not 2

Drift och underhåll: kostnaderna hänför sig till sig till hissar, mark, trädgård, målning träbalkonger/uteplatser, brandskydd soprum, ventilation 7:an, byte luftfilter och brandvarnarkontroll i lägenheter, snöröjning.

Not 6 Föreningens räntekostnader har sänkts med 243 246 kronor.

Not 8 På konton hos HSB har föreningen 1 573 903 kronor (för löpande betalningar).

Not 10 Föreningens banktillgångar uppgår nu till 2 433 809 kronor.

Not 15 Föreningen har bytt försäkringsbolag för fastighetsförsäkringen, från Gjensidige till Bostadsrätterna. Försäkringen gäller fr.o.m. 2022-02-01.

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 776 078	4 669 654
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 580 853	-2 682 237
Övriga externa kostnader	Not 3	-69 078	-63 472
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-121 534	-113 080
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 151 350</u>	<u>-1 104 614</u>
Summa rörelsekostnader		-3 922 815	-3 963 403
Rörelseresultat		853 263	706 250
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 878	8 496
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-466 332</u>	<u>-709 578</u>
Summa finansiella poster		-458 454	-701 082
Årets resultat		394 809	5 168

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	143 882 129	144 960 153
		<u>143 882 129</u>	<u>144 960 153</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>143 882 129</u>	<u>144 960 153</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-504	-197
Övriga fordringar	Not 8	1 702 109	1 793 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	170 967	172 159
		<u>1 872 572</u>	<u>1 965 344</u>
Kassa och bank	Not 10	2 433 809	2 345 054
Summa omsättningstillgångar		<u>4 306 381</u>	<u>4 310 397</u>
Summa tillgångar		<u>148 188 510</u>	<u>149 270 550</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	95 125 000	95 125 000
Yttre underhållsfond	2 404 935	2 577 109
	<u>97 529 935</u>	<u>97 702 109</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 430 062	-1 607 404
Årets resultat	394 809	5 168
	<u>-1 035 253</u>	<u>-1 602 236</u>
Summa eget kapital	<u>96 494 682</u>	<u>96 099 873</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 33 836 362	35 006 960
	<u>33 836 362</u>	<u>35 006 960</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 16 884 025	17 029 485
Leverantörsskulder	99 281	161 308
Skatteskulder	111 346	190 808
Övriga skulder	Not 13 9 965	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 752 848	782 116
	<u>17 857 466</u>	<u>18 163 717</u>
Summa skulder	<u>51 693 828</u>	<u>53 170 677</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>148 188 510</u>	<u>149 270 550</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	394 809	5 168
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 151 350	1 104 614
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 546 159	1 109 782
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	150 730	-53 720
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-160 792	67 665
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 536 097	1 123 727
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-73 326	-656 521
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-73 326	-656 521
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 316 058	-529 550
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 316 058	-529 550
Årets kassaflöde	146 713	-62 343
Likvida medel vid årets början	3 860 999	3 923 342
Likvida medel vid årets slut	4 007 712	3 860 999

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

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/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 253 676	4 253 676
Individuell mätning el	183 311	99 326
Hyror	359 730	348 311
Övriga intäkter	26 963	25 002
Bruttoomsättning	<u>4 823 680</u>	<u>4 726 315</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-47 600	-56 661
Hyresförluster	-2	0
	4 776 078	4 669 654
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	445 922	397 768
Reparationer	176 739	139 642
El	269 338	282 624
Uppvärmning	534 508	491 385
Vatten	292 964	261 944
Sophämtning	129 066	133 470
Fastighetsförsäkring	73 602	70 032
Kabel-TV och bredband	192 720	192 578
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	99 212	97 172
Förvaltningsarvoden	116 263	116 298
Övriga driftkostnader	16 346	29 150
Planerat underhåll	234 173	470 174
	2 580 853	2 682 237
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	10 155	9 720
Förbrukningsinventarier och varuinköp	8 287	1 831
Administrationskostnader	28 086	29 011
Extern revision	16 000	16 500
Medlemsavgifter	6 550	6 410
	69 078	63 472
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	105 900	96 600
Sociala avgifter	15 634	16 480
	121 534	113 080
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	594	621
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	842
Övriga ränteintäkter	7 284	7 033
	7 878	8 496
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	464 807	708 968
Övriga räntekostnader	1 525	610
	466 332	709 578

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	124 486 196	123 781 375
Ingående anskaffningsvärde mark	29 000 000	29 000 000
Årets investeringar	73 326	704 821
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 559 522	153 486 196
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 526 043	-7 421 429
Årets avskrivningar	-1 151 350	-1 104 614
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 677 393	-8 526 043
Utgående redovisat värde	143 882 129	144 960 153
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 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	118 546	115 010
Momsfordran	9 660	43 566
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 573 903	1 515 945
Övriga fordringar	0	118 861
	1 702 109	1 793 382
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	170 967	172 159
	170 967	172 159
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kassa och bank		
SBAB	2 419 738	2 339 271
Swedbank	2	2
Övriga bankkonton	14 069	5 781
	2 433 809	2 345 054

Noter		2021-12-31	2020-12-31
Not 11	Skulder till kreditinstitut		
			Nästa års amortering
	Låneinstitut	Villkorsändr dag	
	Lånenummer	Ränta	Belopp
	SBAB	0,47%	16 201 000
	31375118	2022-08-15	300 000
	Swedbank	0,47%	5 467 932
	2753665336	2024-03-25	110 000
	Swedbank	1,01%	3 565 237
	2755038201	2025-04-25	200 000
	Swedbank	0,66%	10 245 495
	2755038219	2025-09-25	207 749
	Swedbank	0,95%	15 240 723
	2850032810	2023-04-25	160 000
			50 720 387
			977 749
	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		33 836 362
	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 12	Skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld	16 884 025	17 029 485
		16 884 025	17 029 485
Not 13	Övriga skulder		
	Momsskuld	9 965	0
		9 965	0
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	42 921	65 794
	Förutbetalda hyror och avgifter	397 872	407 642
	Övriga upplupna kostnader	312 055	308 680
		752 848	782 116

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

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 15	Väsentliga händelser efter årets slut	

Föreningen har bytt försäkringsbolag från Gjensidige Forsikring till Bostadsrätterna. Försäkringen gäller från och med 2022-02-01.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Hannu Johannes Havia

.....
Maud Kindberg

.....
Péter Kollárik

.....
Sten Bertil Bäckström

.....
Torborg Backman

Min revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Robert Dohrman
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 2021.

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 2021-12-31 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. 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 2021 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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

Robert Dohrman
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen Farsta Backe signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEN BERTIL BÄCKSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-03-26 kl. 18:51:28



HANNU JOHANNES HAVIA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-26 kl. 06:17:35



TORBORG BACKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-26 kl. 17:28:57



MAUD KINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-27 kl. 10:37:43



PÉTER KOLLÁRIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-27 kl. 08:30:59



ROBERT DOHRMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-28 kl. 06:28:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

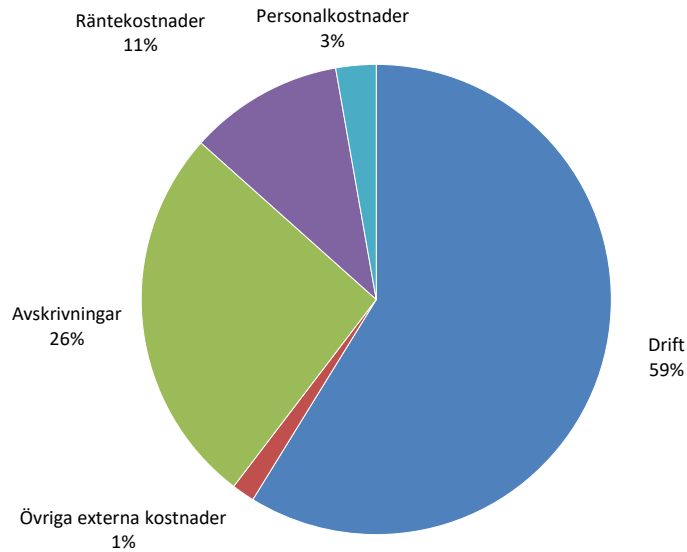
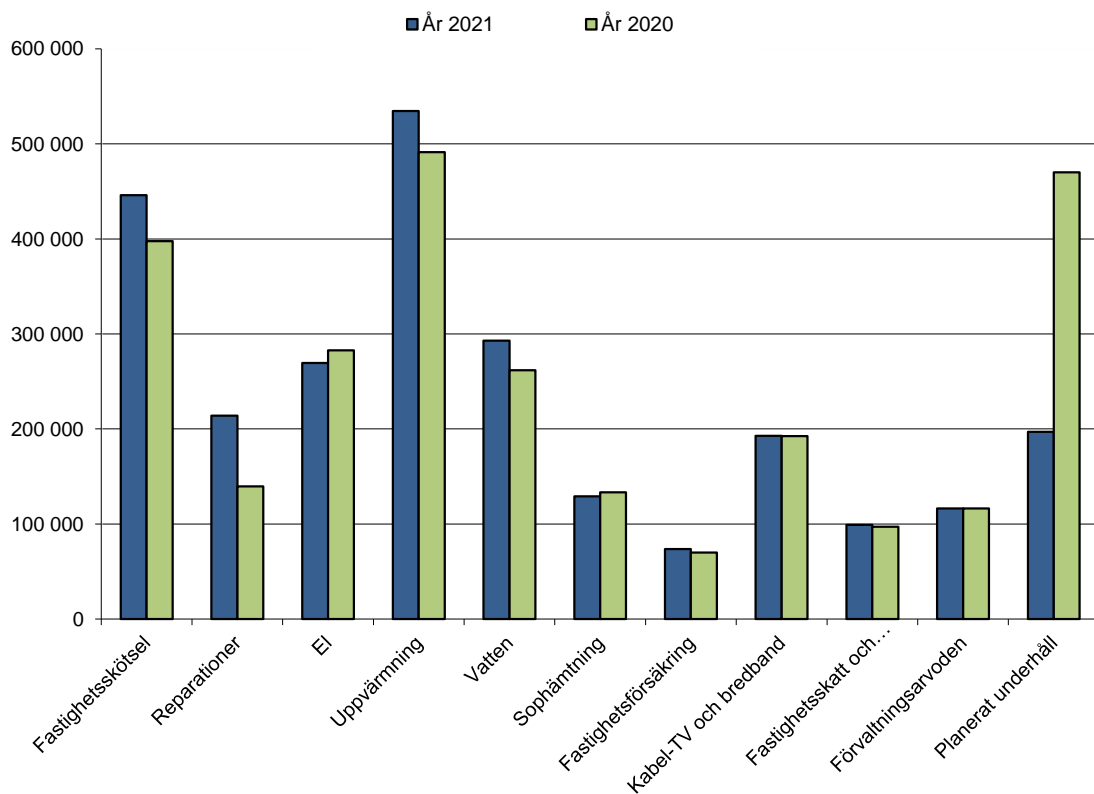
Revisionsberättelsen för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen Farsta Backe signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROBERT DOHRMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-28 kl. 06:29:57



Bostadsrättsföreningen Farsta Backe**Totala kostnader****Fördelning driftkostnader**

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 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.

