

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

**Farsta
Backe**



GUSTAVSBERG

**ÅRSREDOVISNING
Brf Farsta Backe 2022**

Organisationsnummer 769613-2716

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Farsta Backe

Org.nr: 769613-2716

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning**Förvaltningsberättelse****Verksamheten**

	4
Föreningens fastighet	4
Gemensamhetsanläggning	4

Väsentliga händelser före och under räkenskapsåret

	5
Årsavgifter	5
Fastigheterna	5
Mark	5
Inspektion av fastigheter	6
Egenkontroll enligt miljöbalken som fastighetsägare	6
Planerad verksamhet kommande år	6

Föreningsfrågor och viktiga händelser

	6
Stämma	6
Medlemsinformation	7
Styrelsens sammansättning	7
Valberedning	7
Revisorer	8
Trivsel- och trädgårdsgruppen	8
Nyhetsbrev	8
Gällande och ingångna avtal	8

Föreningens ekonomi

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

Föreningens ekonomiska ställning

	12
Kommentarer till årets resultat	12
Tilläggsupplysningar	12

Resultaträkning	13
Balansräkning	14–15
Kassaflödesanalys	16
Redovisnings-och värderingsprinciper	17
Noter & Signering Årsredovisning	18–21
Revisionsberättelse	22–23
Digital signeringsbekräftelse	24
Bilagor	Kostnadsdiagram & Fullmakt föreningsstämma 25–26
Ordlista	27

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

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 110 000 000kr varav mark 25 000 000 kr.

Föreningens bostadsrättslägenheter fördelar sig enligt följande

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

Parkeringsplatser 70 varav 28 carportar
3 laddstolpar är installerade på utomhusplatser

Fastigheten har under redovisningsåret varit fullvärdesförsäkrad hos Folksam, via Söderberg & Partners / Bostadsrätterna.

Gemensamhetsanläggning

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

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

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

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

Föreningens avgift till Samfällighetsföreningen har för 2022 varit 90 128 kronor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER FÖRE OCH UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade

Fastigheterna

Vi bytte bägge dörrarna till soprummet, då de ofta krånglade. Ett vanligt problem var att de hängde snett så att dörren inte låstes. Vi hade ju planerat att dörrarna skulle ingå i det nya passagesystemet, då ställdes krav på att de hänger rätt då de kommer att förses med elektriska lås. De byttes ut på sommaren, men vi fick några problem med dörren mot Rekordvägen som inte stängdes, dörren tog i mekaniskt i karmen. Felen är åtgärdade.

Takbesiktning har utförts i början av september. Vi har fått anmärkningar som vi kommer att åtgärda 2023, Vi behöver komplettera med bl.a. takbryggor och takstegar.

Nytt passagesystem installerades i september. Med det befintliga systemet hade vi problem med att vissa knappar ibland inte fungerade, man fick trycka extra hårt för att få dem fungera.

Nytt system innebar också att vi kan använda "nyckelbrickor" för att öppna entrédörrarna, dörrarna till soprummet.

Vi har anslutit till polisens blåljuskod, det innebär att polisen har en kod som de kan använda 24/7. Koden är också tillgänglig för brandkår och ambulanser, de ringer då polisen för att få koden.

Ownit blev klar med sin uppgradering av bredbandet i juli, de fick dra nya kablar från Hästhagen till oss för att kunna höja hastigheten från 100Mbit/s till 700-1000Mbit/s.

Vår- och höststädning genomfördes i år.

Adventsmingel hölls vid julgranen med dryck och musik.

Mark

Sandlådan med tillhörande bänk har renoverats, vissa av plankorna var i väldigt dåligt skick. Ny sand har också fyllts på.

Entrén till Rekordvägen 7 har försetts med stenbeläggning under taket vid entrén. Nya växter har också planterats av trädgårdsgruppen utanför taket.

Häcken framför Rekordvägen 5 har klippts ner pga. att grenarna i häcken växte mer vågrätt än lodrätt.

Trädet vid entrén Rekordvägen 12 har beslutats att ta bort, ny växt ska planteras. Vi hade en omröstning för de som bor på Rekordvägen 10 och 12.

Inspektion av fastigheterna

Besiktning av fastigheterna görs löpande av styrelsen och husvärdarna bistår styrelsen i detta arbete. Besiktning genomfördes den 2022-10-01 och 2022-11-12.

Egenkontrollprogram som fastighetsägare enligt miljöbalken

Värmdö kommuns Miljöavdelningen har skickat information till föreningen om vårt ansvar som fastighetsägare enligt miljöbalken. Kommunen vill bedriva tillsyn av styrelsen i sin roll som fastighetsägare av flerbostadshus och att det förebyggande arbetet sker enligt miljöbalken.

Syftet med tillsynen 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.

Fokus vid denna tillsyn, förutom på styrelsen egenkontroll i allmänhet, är följande områden med utgångspunkt i miljöbalken

- Varmvatten- och inomhustemperaturer
- Ventilation
- Radon
- Hantering vid fukt- och vattenskada
- Hantering av klagomål/felanmälan

Styrelsen har skickat in ett skriftligt svar på ställda frågor till Värmdö Kommun.

Kommunen har kommenterat våra svar både muntligt och skriftligt.

Åtgärder på svaren är bl.a.

- att vi höjer utgående varmvattentemperatur till 60 grader för att minska risken för legionella.

- Skapar dokumenterat egenkontrollprogram enligt miljöbalken med tillhörande skriftliga rutiner.

- 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:

- Åtgärda påpekande i takbesiktning
- Reparera fasaderna enligt fastighetsbesiktningen.
- Plantera växt vid Rekordvägen 12
- Byte luftfilter i lägenheter.
- Höja vattentemperaturen till 60grader på utgående vatten till lägenheter

Finansiering: Åtgärderna beräknas kunna finansieras inom ramen för 2023 budget.

FÖRENINGSPRÅGOR OCH VIKTIGA HÄNDELSER

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05. Vid stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar, varav 2 genom fullmakt.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under tiden 2022-01-01 till 2022-05-05 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	

Styrelsen har under tiden 2022-05-05 till 2022-12-31 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
Göran Johansson	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. Fyra nyhetsbrev har sänts ut under 2022. 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
- Väderprognosstyrning: eGain Sweden AB
- TV: Telia
- Städning: HSB Städ
- Försäkring: Folksam
- Takskottning: 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. Genomsnittliga räntesatsen för föreningens lån 2022 är 1,14%. För mer info, se Not 12.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgift, kr/kvm	862	861	861	861	861
Totala Intäkter kr/kvm*	931	932	928	924	925
Sparande kr/kvm	397	361	320	292	324
Belåning, kr/kvm	10 094	10 276	10 542	10 650	10 940
Räntekänslighet	12 %	12 %	12 %	12 %	13 %
Driftskostnad kr/kvm*	454	477	464	476	431
Energikostnader kr/kvm	164	185	190	169	172

**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	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4825	4 776	4 670	4 551	4 559
Resultat efter finansiella poster	526	395	5	338	358
Soliditet	65%	65%	64%	64%	64%

(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		4 824 988
Rörelsekostnader	-	3 881 710
Finansiella poster	-	417 278
Årets resultat		526 000
Planerat underhåll	+	284 026
Avskrivningar	+	1 151 882
Årets sparande		1 961 908

Årets sparande per kvm total yta kr **397**

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	yttre uh fond	balanserat resultat	årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 140 000	59 985 000	2 404 935	-1 430 062	394 809
Reservering till fond 2021			465 000	-465 000	
lanspråktagande av fond 2021			-234 173	234 173	
Balanserad i ny räkning				394 809	-394 809
Årets resultat					526 000
Belopp vid årets slut	35 140 000	59 985 000	2 635 762	-1 266 080	526 000

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 686 000 kr.

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

Balanserat resultat	-1 266 080
Årets resultat	526 000
	-740 080

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	-686 000
lanspråktagande av underhållsfond	284 026
Årets resultat	526 000
Överförs i ny räkning	-864 106
Summa disponerat resultat	-740 080

FÖRENINGENS EKONOMISKA STÄLLNING

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

Kommentar till årets resultat

Resultat före avskrivningar är 1 677 882 kronor. Räntekostnaderna har minskat med 23 039 kronor jämfört med föregående år och drift-och underhållskostnaderna har minskat med 55 022 kronor. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten (föreningens möjligheter att betala löpande kostnader) är god, se kassaflödesanalysen. Våra likvida medel uppgår till 4 750 604 kronor, en ökning med 742 892 kronor jämfört med föregående räkenskapsår.

Efter avskrivning enligt rak/linjär avskrivningsmodell uppgår årets resultat till 526 000 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 två lån på ca 31,1 milj. under 2023. Större underhåll är inplanerat i underhållsplanen för åren 2023 till 2028. Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning för 2023 med 7%.

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 824 988	4 776 078
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 525 831	-2 580 853
Övriga externa kostnader	Not 3	-82 784	-69 078
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-121 214	-121 534
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 151 882</u>	<u>-1 151 350</u>
Summa rörelsekostnader		-3 881 710	-3 922 815
Rörelseresultat		943 278	853 263
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	26 015	7 878
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-443 293</u>	<u>-466 332</u>
Summa finansiella poster		-417 278	-458 454
Årets resultat		526 000	394 809

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	142 730 247	143 882 129
		<u>142 730 247</u>	<u>143 882 129</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>142 730 247</u>	<u>143 882 129</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 165	-504
Övriga fordringar	Not 8	2 433 043	1 702 109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	145 787	170 967
		<u>2 582 995</u>	<u>1 872 572</u>
Kortfristiga placeringar	Not 10	2 000 000	0
Kassa och bank	Not 11	444 862	2 433 809
Summa omsättningstillgångar		<u>5 027 856</u>	<u>4 306 381</u>
Summa tillgångar		<u>147 758 104</u>	<u>148 188 510</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	95 125 000	95 125 000
Yttre underhållsfond	<u>2 635 762</u>	<u>2 404 935</u>
	97 760 762	97 529 935
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 266 080	-1 430 062
Årets resultat	<u>526 000</u>	<u>394 809</u>
	-740 080	-1 035 253
Summa eget kapital	<u>97 020 682</u>	<u>96 494 682</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>18 250 915</u>	<u>33 836 362</u>
	18 250 915	33 836 362
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 31 574 472	16 884 025
Leverantörsskulder	114 990	99 281
Skatteskulder	9 771	111 346
Momsskuld	Not 14 3 584	9 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>783 689</u>	<u>752 848</u>
	32 486 506	17 857 466
Summa skulder	<u>50 737 421</u>	<u>51 693 828</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>147 758 104</u>	<u>148 188 510</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	526 000	394 809
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 151 882	1 151 350
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 677 882	1 546 159
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	21 416	150 730
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-61 406	-160 792
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 637 892	1 536 097
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-73 326
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-895 000	-1 316 058
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-895 000	-1 316 058
Årets kassaflöde	742 892	146 713
Likvida medel vid årets början	4 007 712	3 860 999
Likvida medel vid årets slut	4 750 604	4 007 712

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 120 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 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfalldagen.

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 styrelsen.

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 1 519 kronor per lägenhet.

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	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 253 676	4 253 676
Individuell mätning el	230 800	183 311
Hyror	363 350	359 730
Övriga intäkter	8 312	26 963
Bruttoomsättning	<u>4 856 138</u>	<u>4 823 680</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-31 150	-47 600
Hyresförluster	0	-2
	4 824 988	4 776 078
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	471 292	445 922
Reparationer	126 492	176 739
El	197 802	269 338
Uppvärmning	535 355	534 508
Vatten	304 773	292 964
Sophämtning	153 740	129 066
Fastighetsförsäkring	39 442	73 602
Kabel-TV och bredband	173 577	192 720
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	103 292	99 212
Förvaltningsarvoden	123 099	116 263
Övriga driftkostnader	12 941	16 346
Planerat underhåll	284 026	234 173
	2 525 831	2 580 853
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	10 605	10 155
Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 433	8 287
Administrationskostnader	27 975	28 086
Extern revision	16 250	16 000
Medlemsavgifter	20 520	6 550
	82 784	69 078
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	106 500	105 900
Sociala avgifter	14 714	15 634
	121 214	121 534
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	705	594
Ränteintäkter HSB bunden placering	14 261	0
Övriga ränteintäkter	11 050	7 284
	26 015	7 878
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	442 665	464 807
Övriga räntekostnader	628	1 525
	443 293	466 332

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	124 559 522	124 486 196
Ingående anskaffningsvärde mark	29 000 000	29 000 000
Årets investeringar	0	73 326
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 559 522	153 559 522
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-9 677 393	-8 526 043
Årets avskrivningar	-1 151 882	-1 151 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 829 275	-9 677 393
Utgående redovisat värde	142 730 247	143 882 129
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	85 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	19 600 000
Summa taxeringsvärde	110 000 000	80 600 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	119 013	118 546
Övriga kortfristiga fordringar	8 288	0
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 305 742	1 573 903
	2 433 043	1 692 449
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	86 099	170 967
Upplupna intäkter	59 688	0
	145 787	170 967
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering	2 000 000	0
	2 000 000	0
Not 11 Kassa och bank		
SBAB	430 641	2 419 738
Swedbank	2	2
Övriga bankkonton	14 219	14 069
	444 862	2 433 809

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 12	Skulder till kreditinstitut		
			Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag
Nordea	39758300202	2,61%	2023-05-15
Swedbank	2753665336	0,47%	2024-03-25
Swedbank	2755038201	1,01%	2025-04-25
Swedbank	2755038219	0,66%	2025-09-25
Swedbank	2850032810	0,95%	2023-04-25
			Belopp
			15 976 000
			5 357 932
			3 365 237
			10 045 495
			15 080 723
			<u>49 825 387</u>
			977 749
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		18 250 915
	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 13	Skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld	<u>31 574 472</u>	<u>16 884 025</u>
		31 574 472	16 884 025
Not 14	Övriga skulder		
	Momsskuld	<u>3 584</u>	<u>9 965</u>
		3 584	9 965
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	95 277	42 921
	Förutbetalda hyror och avgifter	436 314	397 872
	Övriga upplupna kostnader	<u>252 098</u>	<u>312 055</u>
		783 689	752 848

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Erik Hagström

.....
Hannu Johannes Havia

.....
Merja Tuulia Haapasaari

.....
Peter Persson Kollarik

.....
Bertil Bäckström

Vår 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 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti

för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.





Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Farsta Backe för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god

revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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

Daterad enligt nedan.

Robert Dohrman
Auktoriserad revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Farsta Backe signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEN BERTIL BÄCKSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 11:26:10



ERIK HAGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 15:32:08



MERJA TUULIA HAAPASAARI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 14:14:33



HANNU JOHANNES HAVIA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 12:38:58



PÉTER KOLLÁRIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 13:24:51



ROBERT DOHRMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 08:17:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Farsta Backe signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

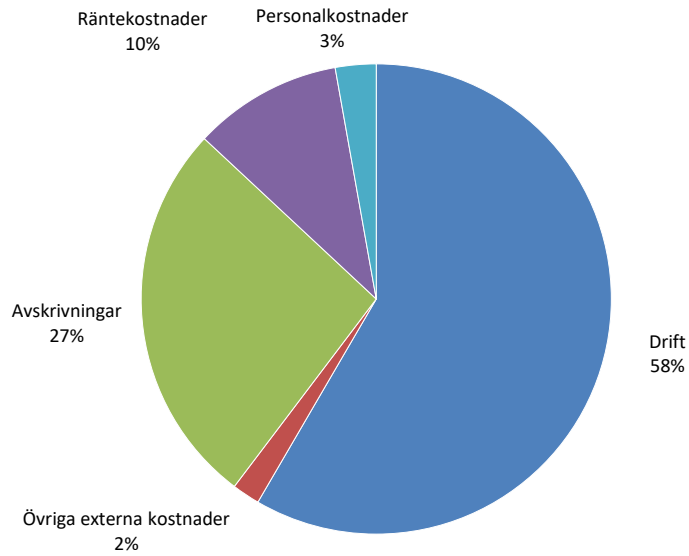
ROBERT DOHRMAN

Bolagsrevisor

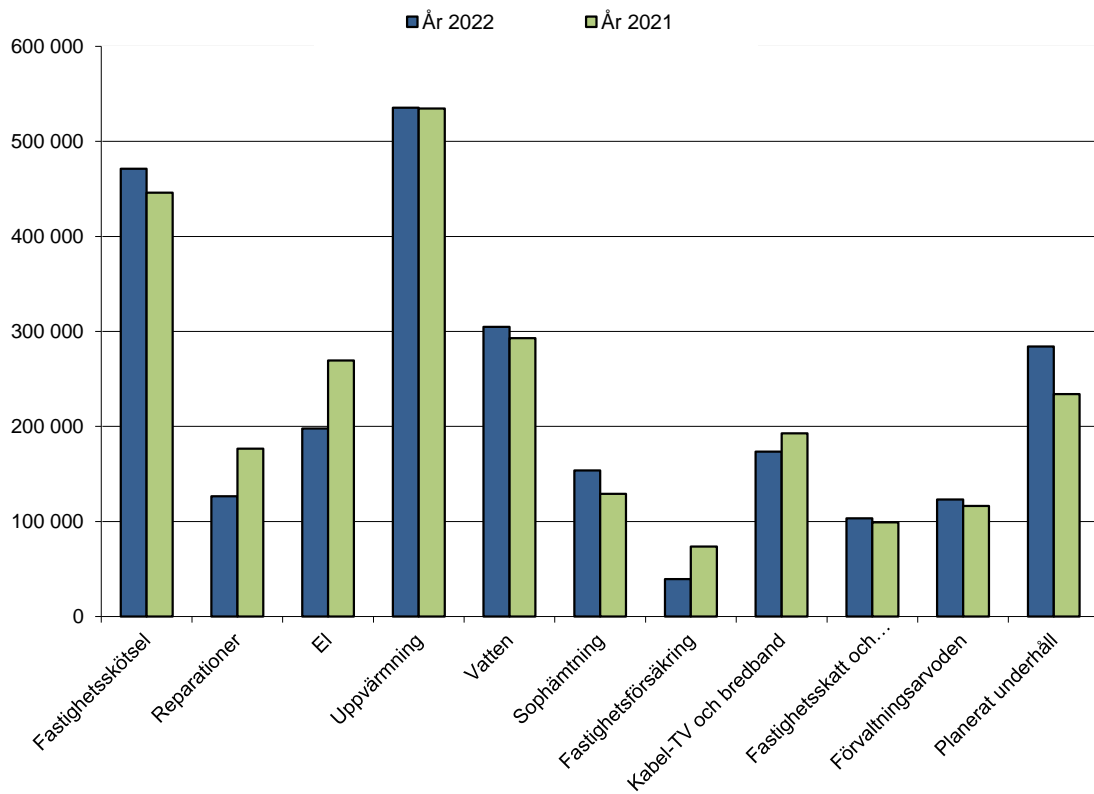
E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 08:19:21



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 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.