

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Farsta C

716425-8514



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5

Ekonomi

Resultaträkning	6
Balansräkning – Tillgångar	7
Balansräkning – Eget kapital och skulder	8
Kassaflödesanalys	19
Noter	10
Underskrifter	17

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Farsta C får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Inom verksamheten har föreningen som mål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen omfattar även mark i anslutning till föreningens hus, som kan användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vilket innebär att föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

För att räknas som en äkta bostadsrättsförening krävs att minst 60% av verksamheten bedrivs kvalificerat.

Föreningens stadgar är registrerade hos Bolagsverket sedan den 30 maj 2024. Fastigheten, Herrö1, belägen i Stockholms kommun och byggd 1990, överläts med tomträtt. Totalytan på fastigheten är 11 328 kvm, varav 9 540 kvm är lägenhetsyta och 1 788 kvm är lokalyta. Avtalet förhandlades fram 2018, och från 2019 har årlig hyresavgift successivt ökat från 627.500:-/år till 740.000:-/år fram till 2024, vilket nu är den summa det enligt avtalet ska ligga på fram till år 2029. Föreningen hyr marken från Stockholmsstad på obestämd tid och tomterätsavtalet fortlöper.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet för flerbostadshuset. För lokalen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

På fastigheten finns 7 bostadshus med sammanlagt 123 lägenheter, varav 2 är handikappanpassade hyresrätter, samt 1 lokal.

Lägenhetsfördelning:

56 st 2 rum och kök
43 st 3 rum och kök
24 st 4 rum och kök

Lokalen är uthyrd till Norlandia Förskolor AB. Det finns 53 garageplatser varav 8 platser är tillgängliga för elbilsladdning. Dessutom finns det 24 p-platser.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Forsikring ASA. Försäkringen inkluderar även ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring samt tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. Observera att denna tilläggförsäkring säkrar bostadsrätten, men inte själva hemförsäkringen.

Styrelse

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden, utöver det konstituerande. Sammanträde har hållits såväl fysiskt som digitalt.

Ledamöter valda vid ordinarie stämma:

Johan Esquivel	Kvarstår 1 år
Agneta Alzén	Omvald för en tid av 2 år
Bengt Eijler	Omvald för en tid av 2 år
Maria Pettersson	Kvarstår 1 år
Es-Björn Karlsson	Kvarstår 1 år

Suppleanter valda vid ordinarie stämma:

Bertil Johansson	Omvald för en tid av 1 år
Mikale Tang	Nyvald för en tid av 1 år

Revisorer valda vid ordinarie stämma:

Josefine Hole,	Ordinarie, ReCo Revision i Täby AB
Veronica Elmgren,	Suppleant, ReCo Nordic AB

Valberedning:

Anita Eltvik	Samman kallande, kvarstår från föregående år
Isabella Francesconi	

Husombud:

A-huset (183)	Bertil Johansson Britt-Marie Andersson
B-huset (181)	Nils Holmqvist Björn Gustafsson
C-huset (179)	Bengt Eijler Es-Björn Karlsson
D-huset (177)	Agneta Alzén
E-huset (175)	Anita Eltvik Mikael Tang
F-huset	Maude Wilmenius
G-huset	Ove Ellemark

Husombudens uppgifter:

- Hälsa nya medlemmar välkomna
- Samman kallande för boende i huset
- Uppsikt över trappuppgångar, loftgångar med trappor och grönområden.

Extra stämmor

Extrastämma hölls 2024-04-07 angående stadgeändringar som sedan beslutades vid ordinarie stämma. Extra stämma hölls också 2024-09-24 där Bertil Johansson valdes in som ledamot efter Johan Esquivel.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen, lägenhetsförteckningen och fastighetsskötseln har hanterats av Storholmen Förvaltning AB, organisationsnummer 556473-6030. Samarbetet med Storholmen Förvaltning AB har fungerat bra. Styrelsen har haft värdefulla verktyg för kontroll och uppföljning av verksamheten. Medlemmarna kan även utföra egna arbeten genom Storholmen Fixit.

Besiktning

Energideklaration och radonkontroll har i enlighet med gällande regler utförts 2019.

Låghuset har FTX-ventilation med värmeåtervinning och OVK-besiktas vart tredje år.

Senast 2023 och nästa ordinarie besiktning är 2026.

Punkthuset har F-frånluftsventilation och OVK-besiktas vart sjätte år.

Senast 2023 och nästa ordinarie besiktning är 2029.

Lekplatsen besiktats av Svensk Lekplatskontroll AB.

Garageportar och hissar besiktats av Kiwa.

Den årliga egenkontrollen av brandskyddet har delegerats till Storholmen Fixit.

Drift och Underhåll

För fastigheten finns numera en 50-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen och Storholmen DAF, den Driftansvariga Förvaltningen. DAF genomför varje år fyra så kallade "DAF-ronderingar". "DAF-rondering B" är en kvartalsvis okulär kontroll av fastigheten medan "DAF-rondering A" är en djupare genomsyn med bilddokumentation och en sammanställd rapport. Denna rondering sker en gång per år och utgör underlag för uppdatering av underhållsplan och budget.

Renovering av garagens betongskador har upphandlats och utförs av GW Asfalt under våren 2025.

Takens status har besiktats och åtgärder för att säkra dem 10-15 år har vidtagits.

Förskolan Murgrönans ventilationssystem har uppgraderats för att uppfylla Stockholms Stads miljökrav på förskoleverksamheten. Avtalet med Norlandia som driver förskolan, har kompletterats för att täcka in kostnader.

Ett soprum har byggts om och anpassats för FNI, Fastighetsnära insamling av returförpackningar.

Postnord ställer krav på fri passage för deras fordon och utdelarnas arbetsmiljö. Som en följd kan inte vägbommarna behållas och postboxar kommer sättas upp under våren 2025

Yttre miljö

AB Hus & Villaträdgårdar anlitas för både sommar- och vinterskötsel av gården.

Samlingslokalen

Lokalen har varit öppen som vanligt under 2024.

Information

Föreningens hemsida har uppdaterats med mer information för medlemmar och mäklare.

Utöver KvartersNytt och annat stopp i brevlådan är SMS-tjänsten och Facebookgruppen viktiga digitala verktyg för att nå ut till medlemmar. Framför allt till de som behöver översätta till annat språk.

Ekonomi

Styrelsen beslutade att höja medlemsavgifterna med 10% samt garage och p-platser med 6% vid årsskiftet 2023/2024.

Slutord

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil och styrelsen ser trots höga kostnadsökningar på vår ekonomiska situation med tillförsikt.

Utöver det höga kostnads och ränteläget är det naturligtvis återställandet av garagens betongskador som präglat budgeten för 2025. En viss del kapital har sparats i kassan för detta och annat. Likaså kommer ombildningen av en hyreslägenhet ge ett kapitaltillskott, men ändå kommer en del kapital, som tidigare år amorterats i enlighet med underhållsplanen, behöva hämtas tillbaka.

I och med detta bokslut har föreningen övergått till att redovisa enligt K3-regelverket vilket innebär en mer detaljerad och tydlig bild av fastighetens skick och värde. Konsekvensen av detta är högre avskrivningskostnader eftersom byggnadskomponenter har delats upp och de skrivs av på sin faktiska nyttjandeperiod.

Styrelsen tackar för det gångna året!

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	10 717	9 849	9 698	9 650	9 620
Resultat efter finansiella poster	-1 881	1 828	2 506	3 447	608
Soliditet (%)	47	48	47	45	42
Kassalikviditet (%)	9	21	25	14	12
Reservering yttre reparationer	3 644	7 852	1 482	926	319
Saldo yttre reparationer	17 654	9 802	8 320	7 394	6 468
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	907	825	825	825	825
Skuldsättning/kvm totalyta (kr)	5 489	5 568	5 643	6 638	6 919
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta (kr)	6 674	6 771	6 862	7 286	7 594
Elkostnad /kvm totalyta (kr)	48	52	35	34	31
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	120	74	37	41	63
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	70	66	60	67	61
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	37	32	29	25	24
Energikostnad/kvm totalyta	155	150	123	117	108
Räntekänslighet (%)	7	8	8	9	9
Genomsnittlig skuldränta (%)	2	1	1	1	1
Sparande/m ² (kr) totalyta	174	274	337	423	366
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78	77	79	79	79

Ytuppgifter enligt taxeringsbeslut: Totalyta 11 328 kvm varav 9316 kvm bostadsrättsyta, 224 kvm yta upplåten med hyresrätt och lokalyta 1788 kvm.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 366 215	2 587 278	9 802 283	17 596 976	1 827 895	60 180 647
Avsättning till fond för yttre underhåll			7 852 166	-7 852 166		0
Disposition av föregående års resultat:				1 827 895	-1 827 895	0
Årets resultat					-1 881 225	-1 881 225
Belopp vid årets utgång	28 366 215	2 587 278	17 654 449	11 572 705	-1 881 225	58 299 422

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	11 572 705
Årets resultat	-1 881 225
	9 691 480

Behandlas så att

Stadseenlig avsättning till fond för yttre underhåll	3 643 750
I ny räkning överföres	6 047 730
	9 691 480

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		10 716 658	9 849 182
Övriga rörelseintäkter		114 408	170 502
Summa rörelseintäkter		10 831 066	10 019 684
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-6 059 662	-5 036 410
Övriga externa kostnader	4	-1 431 220	-1 142 322
Personalkostnader och arvoden	5	-194 612	-183 354
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 768 935	-1 066 676
Summa rörelsekostnader		-11 454 429	-7 428 762
Rörelseresultat		-623 363	2 590 922
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		109 410	74 197
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 367 272	-837 224
Summa finansiella poster		-1 257 862	-763 027
Resultat efter finansiella poster		-1 881 225	1 827 895
Resultat före skatt		-1 881 225	1 827 895
Årets resultat		-1 881 225	1 827 895

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	116 450 720	118 010 162
Inventarier, verktyg och installationer	8	378 815	372 423
Pågående nyanläggningar	9	349 100	0
Summa materiella anläggningstillgångar		117 178 635	118 382 585
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	3 600	3 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 600	3 600
Summa anläggningstillgångar		117 182 235	118 386 185
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		30 268	26 498
Övriga fordringar	11	8 284	152 385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	348 173	328 746
Summa kortfristiga fordringar		386 725	507 629
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 450 808	6 384 007
Summa kassa och bank		5 450 808	6 384 007
Summa omsättningstillgångar		5 837 533	6 891 636
SUMMA TILLGÅNGAR		123 019 768	125 277 821

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	13	30 953 493	30 953 493
Fond för yttre underhåll		17 654 449	9 802 283
Summa bundet eget kapital		48 607 942	40 755 776
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 572 705	17 596 976
Årets resultat		-1 881 225	1 827 895
Summa fritt eget kapital		9 691 479	19 424 871
Summa eget kapital		58 299 422	60 180 647
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14, 15	0	31 827 811
Summa långfristiga skulder		0	31 827 811
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14, 15	62 177 811	31 250 000
Leverantörsskulder		1 041 561	495 254
Skatteskulder		26 027	24 009
Övriga skulder	16	31 039	532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 443 908	1 499 568
Summa kortfristiga skulder		64 720 346	33 269 363
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 019 768	125 277 821

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 881 225

1 827 895

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 768 935

1 179 705

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 887 710

3 007 600

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-3 770

-8 775

Förändring av kortfristiga fordringar

124 674

-167 407

Förändring av leverantörsskulder

546 307

208 784

Förändring av kortfristiga skulder

-23 135

141 295

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 531 786

3 181 497

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-2 564 985

-192 047

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-2 564 985

-192 047

Finansieringsverksamheten

Amortering lån

-900 000

-850 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-900 000

-850 000

Årets kassaflöde

-933 199

2 139 450

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

6 384 007

4 244 557

Likvida medel vid årets slut

5 450 808

6 384 007

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder divideras med föreningens intäkter från årsavgifter. Anger hur många procent föreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Beräknad genom att dividera föreningens räntekostnader med föreningens räntebärande skulder.

Sparande/kvm totalyta (kr)

Ger en bild av föreningens förmåga att klara framtida underhållsbehov eller kostnadsökningar. För att beräkna nyckeltalen delar man justerade resultatet dividerad med totalytan. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten dras av eller läggs till.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad - Stomme och grund	100 år
Byggnad - Inneväggar	80 år
Byggnad - Värmesystem	60 år
Byggnad - VA-stammar	50 år
Byggnad - El	50 år
Byggnad - Ventilation	20 år
Byggnad - Fasader	50 år
Byggnad - Balkonger	40 år
Byggnad - Fönster	50 år
Byggnad - Yttertak	40 år
Byggnad - Transport/hiss	25 år
Byggnad - Styr och övervakning	15 år
Ventilationsbyte	20 år
Markinventarier	5 år
Inventarier	5 år

Tillämpning av K3-regelverket

Jämförelsesiffror för föregående år har inte omräknats enligt K3-regelverket, och därför föreligger en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående års siffror.

Föreningen har valt att frivilligt tillämpa K3-regelverket för första gången i räkenskapsåret. Enligt ÅRL 3 kap. 5 § krävs ingen omräkning av ingående balanser för jämförelseåret.

Föreningen har inte räknat om uppgifterna i flerårsöversikten i enlighet med K3-regelverket. Därmed finns det en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och de tidigare åren

Med anledning av den frivilliga tillämpningen av K3-regelverket för räkenskapsåret 2024, samt avsaknaden av omräkning av jämförelsesiffror, bör noteras att jämförbarheten mellan räkenskapsåret och tidigare år är begränsad

Not 2 Rörelseintäkter

	2024	2023
Hysesintäkter bostäder	244 184	223 680
Hysesintäkter lokaler	1 527 828	1 434 516
Hysesintäkter garage och p-platser	396 046	374 544
Årsavgifter bostäder	8 456 730	7 690 344
Hysesbortfall	-38 328	-11 776
Fastighetsskatt	122 916	122 916
Vidarefakturerering externt	1 794	7 185
Försäkringsersättning och skadestånd	47 571	0
Erhållna statliga/kommunala bidrag	0	126 718
Laddstolpe och elintäkter	9 270	8 184
Övriga debiterade kostnader	63 055	43 373
	10 831 066	10 019 684

Not 3 Drift och underhållskostnader

	2024	2023
Städning/entreprenad	425 988	449 164
Fastighetsskötsel material och varor	51 245	31 284
Obligatorisk ventilationskontroll	0	47 500
Besiktning/serviceavtal	151 131	211 498
Bevakning	105 391	69 176
Yttre skötsel/snöröjning	426 657	399 435
Fastighetsel	543 556	591 741
Uppvärmning	788 998	750 565
Vatten	424 345	362 291
Sophämtning	260 195	182 150
Fastighetsförsäkring	267 478	231 048
Reparation	1 150 559	232 372
Underhåll	86 876	214 690
Avgälden, arrenden och avgifter	740 000	740 000
Arvode teknisk förvaltning	34 871	40 054
Internet	258 962	145 076
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	343 410	338 367
	6 059 662	5 036 411

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Administration, kontor och övrigt	860 491	550 393
Revisionsarvode	60 172	39 890
Förvaltningsarvode	230 671	246 619
Övriga externa tjänster/kostnader	221 087	43 518
Projektarvoden	58 799	261 902
	1 431 220	1 142 322

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2024	2023
Styrelsearvode	162 743	149 730
Sociala avgifter	31 869	33 624
	194 612	183 354

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader	1 367 272	837 224
	1 367 272	837 224

Not 7 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	131 645 764	131 545 764
Inköp	2 070 000	100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 715 764	131 645 764
Ingående avskrivningar	-13 635 602	-12 669 125
Årets avskrivningar	-3 629 442	-966 477
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 265 044	-13 635 602
Utgående redovisat värde	116 450 720	118 010 162
Taxeringsvärden byggnader	142 000 000	142 000 000
Taxeringsvärden mark	80 292 000	80 292 000
	222 292 000	222 292 000

Föreningen äger fastigheten med tomträtt.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	567 766	475 719
Årets inköp	145 885	92 047
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	713 651	567 766
Ingående avskrivningar	-195 343	-95 144
Årets avskrivningar	-139 493	-100 199
Utgående ackumulerade avskrivningar	-334 836	-195 343
Utgående redovisat värde	378 815	372 423

Tillgångar anskaffade med offentliga bidrag ingår med redovisat anskaffningsvärde.
475 719 kr

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp	349 100	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	349 100	0
Utgående redovisat värde	349 100	0

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 600	3 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 600	3 600
Utgående redovisat värde	3 600	3 600

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	0	2 490
Avräkning skatter och avgifter	8 284	149 895
	8 284	152 385

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga interimfordringar	279 141	268 365
Förutbetalda försäkringskostnader	69 032	60 381
	348 173	328 746

Not 13 Medlemsinsatser

	2024-12-31	2023-12-31
Inbetalda insatser	28 366 215	28 366 215
Upplåtelseavgifter	2 587 278	2 587 278
	30 953 493	30 953 493

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	0,89	2025-01-30	31 827 811	31 827 811
Stadshypotek	3,71	2025-06-30	15 100 000	15 600 000
Stadshypotek	3,71	2025-06-30	15 250 000	15 650 000
			62 177 811	63 077 811
Kortfristig del av långfristig skuld			-900 000	-900 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57,7 Mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv i ÅRL. Även planerad amortering för lån som ej villkorsändras under nästkommande år redovisas som kortfristig skuld.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Pantbrev i fast egendom	93 000 000	93 000 000
	93 000 000	93 000 000

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mervärdesskatt	1 300	532
Övrig kortfristig skuld	29 739	0
	31 039	532

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	231 732	182 709
Förskottsbetalda hyror och avgifter	910 180	960 013
Upplupna uppvärmningskostnader	98 394	103 344
Upplupna elavgifter	63 305	67 840
Upplupna vattenkostnader	46 741	60 428
Upplupna renhållningskostnader	48 556	38 309
Beräknat arvode för revision	45 000	45 000
Upplupna snöröjningskostnader		41 925
	1 443 908	1 499 568

Farsta 2025 -

Agneta Alzen

Bertil Johansson

Bengt Eijler

Es-Björn Karlsson

Maria Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats

Josefine Hole
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

KARL BERTIL INGEMAR JOHANSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 718856ab683e38[...]65a28e45779ee

IP: 90.230.xxx.xxx

2025-03-24 14:28:23 UTC



MARIA PETTERSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: d600788532c14f[...]1ae5c33963450

IP: 66.159.xxx.xxx

2025-03-24 14:43:54 UTC



Esbjörn Karlsson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 7d84611d4a3245[...]09913eed7d19c

IP: 78.71.xxx.xxx

2025-03-24 21:13:37 UTC



AGNETA ELISABET ALZÉN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Farsta C

Serienummer: 915b1d7cc55d77[...]6522745fb0b9e

IP: 78.72.xxx.xxx

2025-03-25 16:30:26 UTC



Bengt Åke Ejler (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: cf41b230352b82[...]8c0803c9ac523

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-03-28 05:37:06 UTC



Josefine Hole (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: bc99f4339927d3[...]f06af5fceddce

IP: 82.183.xxx.xxx

2025-03-28 07:39:07 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Farsta C
Org.nr. 716425-8514

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Farsta C för år 2024.

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-4. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

ReCo Revision i Täby AB
Svärdvägen 13
182 33 DANDERYD
Tel: 08- 755 36 70

Org.nummer:
556771-2186

www.recorevision.se

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Bostadsrättsföreningen Farsta C för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Danderyd den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Josefine Hole
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Josefine Hole
Företag: ReCo Revision i Täby AB
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-28 08:40:36 GMT+01:00
Transaktions-ID: 7c3c810b9c28481fb3ace587ca3c17e5