

Årsredovisning

Brf Fårö 1

769606-8134

Styrelsen för Brf Fårö 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

*BR
FR
CW*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Färö 1 upplåter bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-09-20.

Fastigheten Färö 1 förvärvades 2002. Fastigheten bebyggdes 2003 och består av 6 flerbostadshus.

Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Tomträttsavtalet skrivs om 2021. Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:
Thomas Håkansson, ledamot Avgick under verksamhetsåret
Marianne van der Bilt, ledamot Avled under verksamhetsåret
Peder Lundqvist, ledamot
Bo Malmström, ledamot
Emelie Nilsson, ledamot
Per Elm, suppleant
Simon Lindroos, suppleant
Ewa Mattill, suppleant

VALBEREDNING

Karin Nordlander (sammankallande)
Antoinette Malmström
Gunilla Karlsson
Ingemar Nilsson

REVISOR

KPMG AB Jan-Ove Brant, ordinarie, KPMG byråval suppleant

FÖRENINGSFÖRFRÅGOR

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 st protokollförda sammanträden. Föreningens årsstämma hölls den 21 maj 2018.

FÖRVALTNING

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av FRUBO AB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av NKG Trygg fastighetsservice AB AB Hus och villaträdgårdar, parkskötsel Fastighetskonsulterna, snöröjning

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Styrelsens ledamöter har under räkenskapsåret erhållit arvoden.

OL
4X
EN

EKONOMI

Årsavgifterna för bostäder har under räkenskapsåret uppgått till 6 679 296 kr.

Beskrivning Fastighet

Objektstyp	Antal	Yta
1 rum och kök	6	323
2 rum och kök	31	2 021
3 rum och kök	38	3 069
4 rum och kök	16	1 609
5 rum och kök	2	256
6 rum och kök	2	316

MEDLEMSINFORMATION

Antal

Medlemmar vid räkenskapsårets början	138
Tillkommande medlemmar under året	17
Avgående medlemmar under året	15
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	140
Under året har 10 bostadsrätter överlåtits	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har upphandlat och genomfört renovering av terrassgolvet Farstavägen 110A-110B, samt 112B.

Vi har för detta arbete anlitat WSP som konsult och GW Asfalt som entreprenör.

Vi kommer att fortsätta renovera våra terrasser inom ramen av 1-2 år.

Installation av Viasat TV, bredband och telefoni har utförts under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412
Nettoomsättning	7 172	7 173	6 999	6 764	6 605
Resultat efter finansiella poster	-1 058	-543	-255	-734	-977
Soliditet %	65	65	65	64	64
Balansomslutning	191 130	192 917	194 098	194 964	196 702
Årsavgift/m ²	880	880	862	862	842

2

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	119 495 000	4 039 265	1 971 083	-543 415
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-543 415	543 415
lanspråkstagande yttre fond		-504 393	504 393	
Avsättning till yttre fond		234 000	-234 000	
Årets resultat				-1 057 584
Belopp vid årets utgång	119 495 000	3 768 872	1 698 061	-1 057 584

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 698 061
Årets resultat	-1 057 584
<i>Summa</i>	<i>640 477</i>

Förslag till disposition:

lanspråkstagande av reservfond	-534 000
Balanseras i ny räkning	1 174 477
<i>Summa</i>	<i>640 477</i>

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



Alm
QR
by

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	7 172 102	7 172 978
Övriga rörelseintäkter		241	40 463
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 172 343	7 213 441
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 609 016	-3 860 164
Övriga externa kostnader	4	-636 568	-756 436
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-254 858	-279 419
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 982 000	-1 982 000
Summa rörelsekostnader		-7 482 442	-6 878 019
Rörelseresultat		-310 099	335 422
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		414	36
Räntekostnader och liknande resultatposter		-747 899	-878 873
Summa finansiella poster		-747 485	-878 837
Resultat efter finansiella poster		-1 057 584	-543 415
Resultat före skatt		-1 057 584	-543 415
Årets resultat		-1 057 584	-543 415

2018

P h
P
h

BALANSRÄKNING

1

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	185 217 450	187 199 450
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>185 217 450</i>	<i>187 199 450</i>
Summa anläggningstillgångar		185 217 450	187 199 450
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-11 333	2 535
Övriga fordringar		1 041	120 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	186 730	195 502
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>176 438</i>	<i>318 624</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 736 131	5 399 231
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>5 736 131</i>	<i>5 399 231</i>
Summa omsättningstillgångar		5 912 569	5 717 855
SUMMA TILLGÅNGAR		191 130 019	192 917 305

Bh
92
EV

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	119 495 000	119 495 000
Fond för yttre underhåll	3 768 872	4 039 265
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>123 263 872</i>	<i>123 534 265</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 698 061	1 971 083
Årets resultat	-1 057 584	-543 415
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>640 477</i>	<i>1 427 668</i>
Summa eget kapital	123 904 349	124 961 933
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 64 250 000	65 250 000
Summa långfristiga skulder	64 250 000	65 250 000
Kortfristiga skulder		
Kort del av långfristiga lån	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder	561 178	377 328
Skatteskulder	251 940	245 385
Övriga skulder	20 665	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 1 141 887	1 082 659
Summa kortfristiga skulder	2 975 670	2 705 372
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	191 130 019	192 917 305

PH
TK
TW

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100
Förbättringsarbeten	4-5	20-25
Inventarier och maskiner	20	5

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	6 679 296	6 679 255
Hysesintäkt p-plats, inkl. rabatt	224 100	224 500
Hysesintäkt förråd	18 696	18 264
Avräkning el 2018	250 009	233 014
Överlåtelse/pantsättning	–	15 626
Avgift Andrahand	–	2 223
Öresutjämning	–	96
Summa	7 172 101	7 172 978

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel, inkl. extra	-68 298	-62 888
Fastighetsstädning, inkl. extra	-173 916	-219 671
Hissbesiktning	-17 526	–
Grundavtal hissar	-110 250	–
Elavgifter	-464 270	-363 790
Tomträttsavgäld, flyttat från konto 8473	-470 300	–
Uppvärmning, fjärrv/olja, inkl. energikostnad	-933 847	-913 833
Vatten och avlopp	-169 811	-128 982
Sophämtning/renhållning/grovsopor	-104 327	-126 710
Snöröjning/sandning	-67 703	-228 210
Övriga driftskostnader	-188 829	-127 843
Fastighetsförsäkring	-83 945	-63 935
Kabel-TV/bredband	-189 188	-119 029
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	-30 756	-53 046
Teknisk förvaltning, inkl. extra + jour	–	-110 479
Fastighetsskatt	-127 015	-124 925
Reparation och underhåll	-1 409 035	-746 522
Summa	-4 609 016	-3 389 863

3

B N
R
W

Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Revisionsarvoden	-19 724	-19 375
	Kameral förvaltning, inkl. extra	-127 902	-98 980
	Stämmokostnader	-27 300	–
	Övr. kostnad, administration, portomm.	-46 067	-6 424
	Föreningsomkostnader/Stämmokostnader	–	-27 570
	Konsultkostnader	-411 808	-592 010
	Bankkostnad/plusgirokostnad	-3 767	–
	Föreningsavgifter	–	-12 077
	Summa	-636 568	-756 436

Not 5	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	198 200 000	198 200 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificerat till förbättringsarbeten	–	0
	Utgående anskaffningsvärden	198 200 000	198 200 000
	Ingående avskrivningar	-11 000 550	-9 018 550
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 982 000	-1 982 000
	Utgående avskrivningar	-12 982 550	-11 000 550
	Redovisat värde	185 217 450	187 199 450

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	57 245	55 043
	Kabel-TV	–	22 884
	SBC	7 220	–
	Tomträttsavgäld	117 575	117 575
	Fastighetsskötsel	4 690	–
	Summa	186 730	195 502

Not 7	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	SEB, 40637842, 201228, 1,27%	15 170 000	16 700 000
	Stadshypotek 11-216734 2021-03-30 1,03%	33 380 000	34 380 000
	Stadshypotek 12-151285 2020-03-30 1,23%	16 700 000	15 170 000
	Kortfristig del av långfristiga lån	-1 000 000	-1 000 000
	Summa	64 250 000	65 250 000

Skulder som förfaller senare än 5 år beräknas till ca: 60 250 000 kronor

2

Not 8	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Städning entreprenad	14 875	12 625
	El	41 668	42 505
	Värme	126 834	140 441
	Sophämtning	–	8 546
	Revision	20 000	20 000
	Arvoden	200 000	200 000
	Sociala avgifter	62 000	62 000
	Ränta	–	1 070
	Avgifter och hyror	553 885	567 838
	Konsultarvode	25 725	27 634
	Kabel-TV och Bredband	96 900	–
	Summa	1 141 887	1 082 659

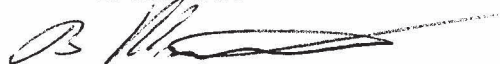
UNDERSKRIFTER

Stockholm 2019-03-26


Peder Lundqvist


Emelie Nilsson

Bo Malmström



Vår revisionsberättelse har lämnats 26 april 2019
KPAIC AB



Jan-Ove Brant
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fårö 1, org. nr 769606-8134

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fårö 1 för år 2018.

Enligt vår 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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 uppger, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Färö 1 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 förlöpande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 29 april 2019

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor