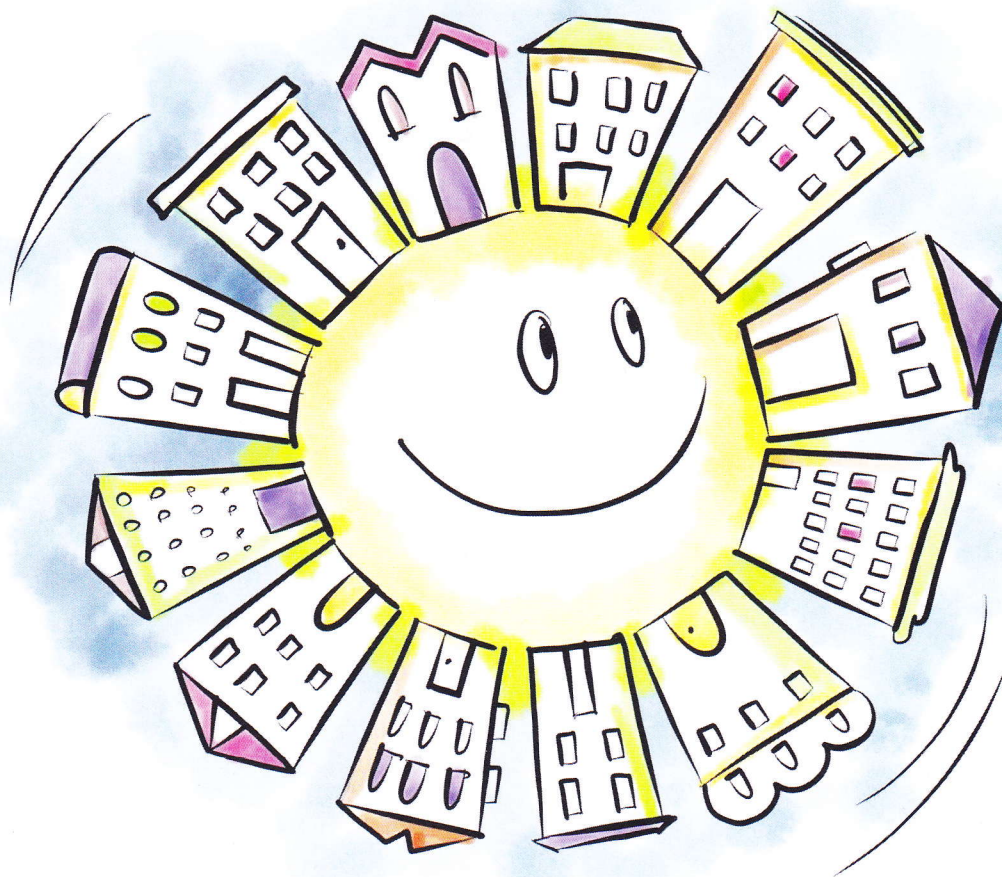


ÅRSREDOVISNING 2017

BRF Farsta C



Förvaltningsberättelse	1
Allmänt om verksamheten	1
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	2
Ekonomi	4
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5
Ekonomi	6
Resultaträkning	6
Tillgångar	7
Eget kapital och skulder	8
Noter	9
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Farsta C får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-05-20.

Föreningens fastighet, Herrö 1 bebyggdes 1990 och är belägen i Stockholms kommun.

Föreningen äger fastigheten med tomträtt. På fastigheten finns 7 st bostadshus innehållande 123 lägenheter och 1 lokal, varav 2 handikappanpassade lägenheter och 1 lokal är hyresrätter. Lokalen är uthyrd till Förskolorna Norlandia Förskolor AB. Dessutom finns 53 garageplatser och 24 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

56 st 2 rum och kök

43 st 3 rum och kök

24 st 4 rum och kök

Fastighetens totalyta är 10 266 kvm varav 9 316 kvm är lägenhetsyta och 950 kvm är lokalyta.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. Observera att denna ersätter bostadsrättstillägget i den egna hemförsäkringen men inte hemförsäkringen.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-05-04 bestått av:

Ledamöter

Bertil Johansson	(Farstavägen 183) Omvald för en tid av 2 år
Tommy Blomqvist	(Farstavägen 167) Omvald för en tid av 2 år
Ove Ellemark	(Farstavägen 129) Kvarstår från föregående år
Agneta Alzén	(Farstavägen 177) Kvarstår från föregående år

Suppleanter

Pernilla Isedal	(Farstavägen 141) Omvald för en tid av 1 år
-----------------	---

Valda revisorer vid ordinarie stämma

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

14

Valberedning

Anita Elfvik Sammankallande
Yvonne Holmberg

Husombud

A-Huset - 183: Leif Blomqvist , Olle Rosén

B-Huset - 181: Nils Holmqvist, Björn Gustafsson

C-Huset - 179: Bo Karlsson, Tommy Lundberg

D-Huset - 177: Agneta Alzén

E-Huset - 175: L-O Lennerdahl , Anita Eltvik

F-Huset - 169: Karin Dowlatschahi

G-Huset -129: Ove Ellemark

Husombudens uppgifter:

Hälsa nya medlemmar välkomna

Sammankallande för boende i huset

Uppsikt över trappuppgångar, loftgångar med trappor och grönområden

Styrelsen har under året haft 9 (9) protokollförda sammanträden. Utöver detta har det även hållits två extra föreningsstämmor.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Storholmen Förvaltning AB, 556473-6030.

Lägenhetsförteckningen hanteras av Storholmen Förvaltning AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Storholmen Förvaltning AB.

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktningen av fastigheten utförs årligen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009.

OVK besiktningar har skett 2009, 2014 och 2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 397 405 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 2 090 074 kronor,

vilket har belastat resultatet.

Förvaltning

Samarbetet med Storholmen Förvaltning AB har fungerat mycket bra. Styrelsen har fått värdefulla verktyg för kontroll och uppföljning av verksamheten. Medlemmar har fått tillgång till en tillgänglig och engagerad organisation.

Extra stämma stadgeändring

Lagen om ekonomiska föreningar har under de senaste åren varit föremål för en omfattande översyn. Riksdagen har antagit ändringarna, som därmed trädde i kraft den 1 juli 2016 och skall vara senast införda 30 juni 2018. Våra reviderade stadgar accepterades vid extra stämma 29 mars 2017 och fastställdes vid ordinarie stämma 4 maj.

Besiktning och underhåll

Den driftansvariga förvaltningen genomför varje år fyra så kallade "DAF-ronderingar". Dessa indelas i två typer av ronderingar - "DAF-rondering A" och "DAF-rondering B". "Daf-rondering B" är en kvartalsvis okulär kontroll av fastigheten medan "DAF-rondering A" är en djupare genomsyn med bildokumentation och en sammanställd rapport. Denna rondering sker en gång per år och utgör underlag för uppdatering av underhållsplan och budget. Årets A-rondering genomfördes 29 augusti.

Punkthusens ventilationssystem har renoverats och fläktarna har bytts till mer energieffektiva. Även i år har ett antal aggregat ersatts i låghuset.

OVK, den obligatoriska ventilationskontrollen har utförts i såväl låg- som punkthus. Underhållsavtal som omfattar ventilationen i såväl punkt- som låghuset har tecknats med FTX-gruppen.

Underhåll av utvändigt trä har upphandlats. Vissa paneler på låghusets förråd har bytts. Alla taks vindskivor och takfötter har målats av Svensk Arbetsklättring AB som utförde arbetet uppifrån taken. Vad gäller övrigt träunderhåll, görs det fortsatt av Botkyrka Måleri & Bygg AB.

Avtal om SBA, Systematiskt Brandskydds-Arbete har tecknats med Cupola Stockholm AB, vilket gett oss verktyg för att på ett bra sätt utföra nödvändiga egenkontroller.

Drift

Nordic Green Energy (Switch Nordic Green AB) har levererat el från årsskiftet. Utöver att de har ett lägre pris än Fortum, har de också en mer miljövänlig inriktning.

Vår undercentral för fjärrvärme har överskridit sin tekniska livslängd. En modernisering har upphandlats av HP Rör AB och projektet leds av Storholmen. Funktioner kommer nu kunna styras och övervakas mer kostnadseffektivt. Installationen förbereds och övergången sker under 2018Q1. När installationen är slutförd planeras för en översyn av ventiler och termostater i lägenheterna.

Information

SMS-tjänsten för att snabbt kunna sprida information har fungerat utmärkt. Uppskattningsvis 140 medlemmars eller anhörigas mobilnummer ingår. Fortfarande saknas tyvärr några hushåll, varför vi fortfarande behöver avisera på anslagstavlor.

Yttre miljö

GATAB, en entreprenör med lokal förankring i Farsta, har kontrakterats för såväl vinter- som sommarunderhållet av gården. Den proklamering av gården som rökfritt område och uppsättning av askkoppar vid infarterna har i stort sett haft önskad effekt.

Ellevios renovering av elstationen på Farstavägssparkeringen och Fortums renovering av fjärrvärmeledningarna ställde till en hel del besvär under tiden det pågick, men förhoppningsvis har vi nu elleveransen tryggad för ytterligare 30 år.

I och med att Fortum skulle behöva frilägga sitt utrymme under vår gård, gavs vi en möjlighet att förändra funktionen vid återställandet. Extra stämma hölls 11 juli om gårdens utformning och det

utkast som arbetats fram antogs. Fortums arbeten försenades i så hög grad att de kompensterade föreningen mycket fördelaktigt. Vissa nyplanteringar återstår att göras under 2018 för att inrama pergolan.

En viktig del i föreningslivet är att alla hjälps åt med det gemensamma för trevnad och för att påverka kostnader och avgifter. Utöver de traditionella "städdagarna" har flera medlemmar gjort betydande insatser med allmän skötsel och vattning av de rabatter och buskage vi har. Under kommande år blir just vattning av nylagt gräs av största vikt.

Samlingslokalen

I vår samlingslokal har det varit uppskattade aktiviteter under det gångna året. Agneta Alzén fortsätter att ordna såväl kaffestunder som soppluncher. Även Qigong samlar många medlemmar.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 1 374 046 kronor.

Vår likviditet kan synas hög, men visst underhåll som planerats återstår. Styrelsen fortsätter att styra ekonomin mot att ta höjd för mer omfattande underhåll då fastigheten blir äldre, i kombination med en ansvarsfull takt mot mindre lån. Detta försöker styrelsen balansera mot hur avgiften avspeglar attraktionskraften för våra bostadsrätter på en allt mer osäker och svårnavigerad bostadsmarknad här i Stockholm.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 13 (11) st överlåtelser ägt rum.

Styrelsen har beviljat 0 (1) st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis.

För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2017=1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2017=448 kronor) vid varje pantsättning.

Månadsavgifter skall alltid betalas i förskott, dvs senast sista vardagen före månadsskifte.

Påminnelseavgift tas ut med 60 kronor vid sen betalning.

Slutord

Att bo i bostadsrätt innebär ett ansvarstagande inte enbart för den egna lägenheten utan även för den gemensamma fastigheten gällande ekonomi, övrigt underhåll och fastighetskötsel. Med engagemang, delaktighet och gemensamma aktiviteter kan vi påverka boendevillkoren och skapa samhörighet mellan medlemmarna som ger en trivsamt boendemiljö både inne och ute. Styrelsen tackar medlemmar och övriga som bidragit till föreningens bästa.

Med detta överlämnar vi 2017 års redovisning och tackar för medlemmarnas förtroende för det gångna året.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	9 518	9 526	9239	9161	9258
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 374	2 452	965	288	910
Soliditet (%)	37	36	35	33	31
Kassalikviditet (%)	148	172	124	206	143
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	319	207	319	207	244
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	5 511	5 192	5 723	5 404	5 197
Årsavgift bostad kr/kvm	828	825	823	826	826
Lån kr/kvm totalyta	7 632	7 865	8 019	8 444	8 532

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 366 215	2 587 278	5 192 041	8 424 390	2 451 503	47 021 427
Avsättning till yttre fond			319 000	-319 000		0
Disposition av föregående års resultat				2 451 503	-2 451 503	0
Årets resultat					1 374 046	1 374 046
Belopp vid årets utgång	28 366 215	2 587 278	5 511 041	10 556 893	1 374 046	48 395 473

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

Ansamlat resultat	10 556 893
Årets vinst	1 374 046
	11 930 939

Behandlas så att reservering till yttre underhållsfond	319 000
i ny räkning överföres	11 611 939
	11 930 939

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

14

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		9 507 319	9 526 216
Övriga rörelseintäkter		65 887	119 906
Summa rörelseintäkter		9 573 206	9 646 122
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-5 874 722	-4 156 255
Övriga externa kostnader	5	-456 231	-291 691
Personalkostnader och arvoden	6	-149 779	-156 745
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-678 156	-678 152
Summa rörelsekostnader		-7 158 888	-5 282 843
Rörelseresultat		2 414 318	4 363 279
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 070	7 428
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 049 342	-1 919 204
Summa finansiella poster		-1 040 272	-1 911 776
Resultat efter finansiella poster		1 374 046	2 451 503
Resultat före skatt		1 374 046	2 451 503
Årets resultat		1 374 046	2 451 503

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	123 420 703	124 098 859
Summa materiella anläggningstillgångar		123 420 703	124 098 859
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		3 600	3 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 600	3 600
Summa anläggningstillgångar		123 424 303	124 102 459
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 108
Övriga fordringar	8	14 393	1 961 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	198 340	189 836
Summa kortfristiga fordringar		212 733	2 151 966
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 694 988	3 283 090
Summa Kassa bank		5 694 988	3 283 090
Summa omsättningstillgångar		5 907 721	5 435 056
SUMMA TILLGÅNGAR		129 332 024	129 537 515

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	10	30 953 493	30 953 493
Fond för yttre underhåll		5 511 041	5 192 041
<i>Summa bundet eget kapital</i>		36 464 534	36 145 534
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 556 893	8 424 390
Årets resultat		1 374 046	2 451 503
Summa fritt eget kapital		11 930 939	10 875 893
Summa eget kapital		48 395 473	47 021 427
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 14	76 948 798	79 348 798
Summa långfristiga skulder		76 948 798	79 348 798
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 400 000	1 400 000
Leverantörsskulder		1 331 946	230 881
Avräkning		0	5 096
Skatteskulder		44 890	30 845
Övriga skulder	12	3 575	75 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 207 342	1 424 509
Summa kortfristiga skulder		3 987 753	3 167 290
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		129 332 024	129 537 515

14

Noter

NOT 1

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 200 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

NOT 2

Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter bostäder	204 744	204 744
Hysesintäkter lokaler	1 193 565	1 175 220
Hysesintäkter garage och p-platser	342 531	351 560
Årsavgifter bostäder	7 711 416	7 689 816
Hysesbortfall	-15 480	-12 639
Fastighetsskatt	70 543	76 956
Vidarefakturering externt	30 942	20 760
Försäkringsersättning	0	96 866
Övriga ersättningar och intäkter	0	1 560
Inkasso/avhysning	0	720
Övriga debiterade kostnader	34 945	40 560
	9 573 206	9 646 123

AH

NOT 3**Underhållskostnader**

	2017	2016
Löpande reparationer	397 405	420 300
Underhåll enligt underhållsplan	2 090 074	342 777
	2 487 479	763 077

NOT 4**Driftkostnader**

	2017	2016
Städning/entreprenad	343 775	366 429
Fastighetsskötsel material och varor	72 129	0
Obligatorisk ventilationskontroll	84 541	0
Besiktning/serviceavtal	160 477	147 669
Bevakning	63 215	0
Yttre skötsel/snöröjning	296 581	275 660
El fastighet	436 115	356 408
Uppvärmning	605 629	674 477
Vatten	213 448	203 020
Sophämtning	145 703	156 523
Fastighetsförsäkring	121 478	121 019
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	32 905
Avgälden, arrenden och avgifter	552 600	552 600
Arvode teknisk förvaltning	31 380	254 727
Internet	8 938	6 286
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	251 235	245 454
	3 387 244	3 393 177

NOT 5**Övriga externa kostnader**

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	182 834	50 753
Revisionsarvode	34 171	33 312
Förvaltningsarvode	170 442	166 930
Övriga externa tjänster/kostnader	47 817	10 124
Övriga förbrukningsmaterial	20 967	30 571
	456 231	291 690

NOT 6	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvode	125 000	125 000
	Sociala avgifter	24 779	31 745
		149 779	156 745

NOT 7	Byggnader	2017	2016
	Ingående anskaffningsvärde byggnad	131 545 764	131 545 764
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 545 764	131 545 764
	Ingående avskrivningar	-7 446 905	-6 768 753
	Årets avskrivningar	-678 152	-678 152
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 125 057	-7 446 905
	Utgående redovisat värde	123 420 703	124 098 859
	Taxeringsvärden byggnader	69 400 000	69 400 000
	Taxeringsvärden mark	42 549 000	42 549 000
		111 949 000	111 949 000

Föreningen äger fastighet med tomträtt.

NOT 8	Övriga fordringar	2017	2016
	Avräkning skatter och avgifter	14 393	7 285
	Avräkning Klientmedel ISS	0	1 953 737
		14 393	1 961 022

NOT 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017	2016
Övriga interimfordringar	168 263	189 836
Försäkringskostnader	30 077	0
	198 340	189 836

NOT 10 Medlemsinsatser

	2017	2016
Inbetalda insatser	28 366 215	28 366 215
Upplåtelseavgifter	2 587 278	2 587 278
	30 953 493	30 953 493

NOT 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank	2,37	2017-01-25	0	38 977 811
Swedbank	3,28	2017-04-11	0	26 270 987
Swedbank 2857501056	0,80	2018-04-25	15 100 000	15 500 000
Nordea 3978 87 58428	0,52	2019-01-25	37 377 811	0
Stadshypotek 222903	1,20	2021-04-30	25 870 987	0
			78 348 798	80 748 798

Kortfristig del av långfristig skuld -1 400 000 -1 400 000

Om fem år beräknas skulden vara 71 348 798kr.

NOT 12 Övriga skulder

	2017	2016
Mervärdesskatt	3 575	4 620
Övriga skulder	0	71 339
	3 575	75 959

NOT 13**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017	2016
Löneskulder	25 000	25 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	7 855	7 855
Upplupna räntekostnader	109 524	430 092
Förskottsbetalade hyror och avgifter	849 922	556 884
Upplupna uppvärmningskostnader	149 356	99 083
Upplupna elavgifter	20 685	47 232
Beräknat arvode för revision	45 000	45 000
Upplupna driftskostnader	0	213 363
	1 207 342	1 424 509

NOT 14**Ställda säkerheter**

	2017	2016
Pantbrev i fast egendom	93 000 000	93 000 000
	93 000 000	93 000 000

47

Farsta 2018-03-28



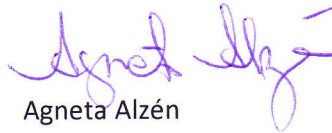
Bertil Johansson



Tommy Blomqvist

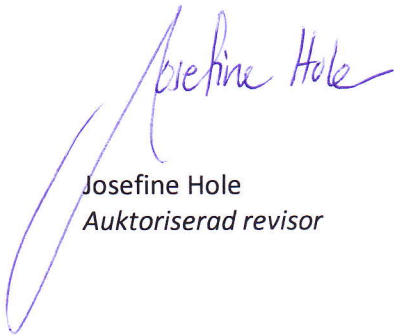


Ove Ellemark



Agneta Alzén

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-10



Josefine Hole
Auktoriserad revisor



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 2017.

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 2017 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av styrelsens redogörelse i förvaltningsberättelsen avseende styrelsens sammansättning, valberedning, husombud, förvaltning samt övrig information på sidorna 3-4.

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.

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 på fel.

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 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 2017 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.

Revisorans 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 2018-04-10



Josefine Hole
Auktoriserad revisor