

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Tid: måndagen den 21 maj 2018, kl. 18.30

Plats: Ladan, Farsta Gård

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare och rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Tillsättande av valberedning
17. Anmälan som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 31§.
 - A) Motion angående hemsidan
 - B) Propositioner: inga!
18. Stämmans avslutande

I mån av tid kommer dagsaktuell information att ges!

*Väl mött!
Hälsar styrelsen*

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fårö 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-09-20 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-02 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Thomas Håkansson	Ledamot	
Simon Johansson	Ledamot	
Christina Lundberg	Ledamot	Avgått efter räkenskapsårets utgång
Peder Lundqvist	Ledamot	
Marianne van der Bilt	Ledamot	
Per Elm	Suppleant	
Gunilla Karlsson	Suppleant	
Erik Sundberg	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
KPMG Byråval	Suppleant Extern	KPMG

Valberedning

Antoinette Malmström
Ingemar Nilsson
Karin Nordlander

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2017-02-16. Extra stämma med antagande av nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2017-03-29. Extra stämma med antagande av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Fårö 1	2002	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2021.

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2003 och består av 6 flerbostadshus.

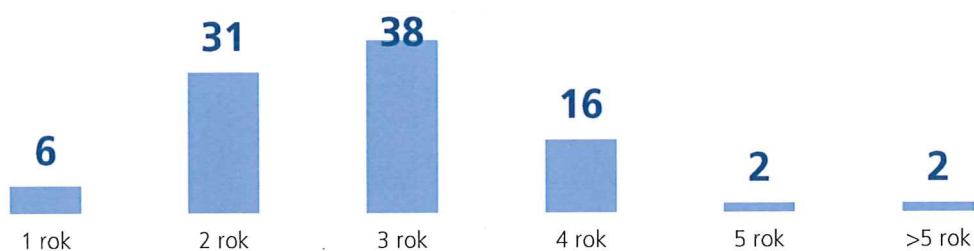
Värdeåret är 2003.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 594 m², varav 7 594 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 95 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll barmarksytor	2017	
Underhåll undercentral	2017	
Renovering av terrasser	2017	Etapp 1
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering terrasser	2017	Beräknas pågå i 3 år
Utbyte av äldre armatur utomhus	2018	
Lekparken	2018	
Förnygringsbeskränning	2018	
Underhåll skärmtak	2018	
Utbyte av fläktaggregat	2018	Efter förnyad kontroll
Målning tak	2019	
Utbyte av armatur inomhus	2020	Efter förnyad kontroll
Inget större underhåll	2021	
Inget större underhåll	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning och fastighetskötsel	NKG Trygg Fastighetsservice AB
Städning	Global Fastighetsservice
Mark och parkskötsel	Svensk Markservice
Snöröjning	Svensk Markservice
Hissavtal jour och underhåll	Kone AB
TV/Bredband	ComHem
Fritt fibernät	IP Only
Elhandel och nät	Fortum Elevio AB
Värme	Fortum Fjärrvärme AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophantering	Ragn Sells AB & Sthlm Vatten
Parkeringsbevakning	Q Park
Service tvättstuga	Fastighetsägarna
Lås och låsarbeten	Farsta Lås
Lägenhetsförteckning	ÖBF
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Bank	SHB samt SEB

Föreningens ekonomi

Årets resultat är bättre än budgeterat vilket beror på våra lågar räntor samt att underhållet inte blivit så dyrt som budgeterat.

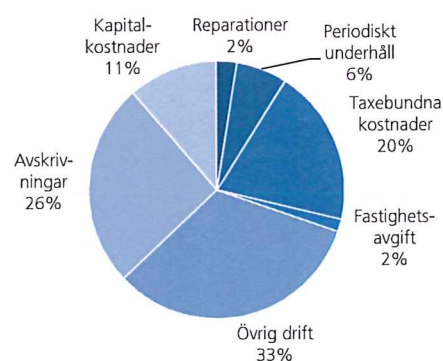
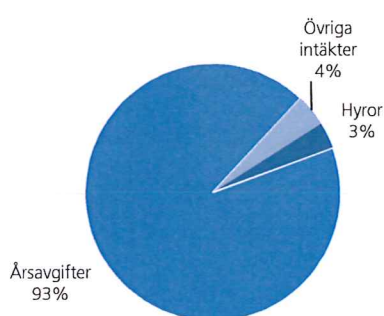
Vi amorterar av lån med en miljon kronor om året.

Resultatet utan hänsyn tagen till avskrivningarna är i SEK: 1 438 585.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 696 739	3 577 153
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 213 440	7 012 616
Finansiella intäkter	36	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 727
Ökning av kortfristiga skulder	112 154	359 894
	7 325 630	7 375 237
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 896 018	4 031 010
Finansiella kostnader	878 873	1 224 641
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	98 247	0
Minskning av långfristiga skulder	750 000	1 000 000
	6 623 138	6 255 651
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 399 231	4 696 739
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	702 491	1 119 586

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Vi har under året upphandlat och genomfört en omfattande renovering/ombyggnad av terrassgolvet, Farstavägen 112A, på den allmänna och privata delen för att undvika läckage till underliggande balkonger. Vi har för detta arbete anlitat WSP som konsult och GW Asphalt som entreprenör, vilka enligt vår uppfattning utfört ett mycket bra arbete. Skanskas originalkonstruktion konstaterades vara undermålig. Denna konstruktion förekommer mer eller mindre på alla våra terrasser. Vi kommer till följd av detta att låta renovera alla våra terrasser inom ramen av 2-3 år.

I samband med arbetet ovan revs även altanracket där det uppdagades att fuktspärrarna och konstruktionen var bristfällig. Fukt i konstruktionen har visat sig som färgsläpp på fasaden.

GW Asphalt, har även bistått oss med uppbyggnad av fukt/vattenspärr i vår undercentral, detta för att undvika vattenskador på angränsande lägenhet.

Underhållet av skärmtak har inte varit nödvändigt det skjuts upp till 2018 eller 2019.

Extra barmarksarbeten har utförts under året såsom mossborttagning, plantering av växter och borttagning av en felplacerad häck.

Avtalet med Comhem har sagts upp eftersom problemen visat sig bli för stora. Föreningen har låtit installera fritt fiber varför nytt avtal gällande TV, bredband och telefoni har upphandlats med Viasat. Installation kommer att ske under våren.

Avtal

Under året har vi upphandlat nya entreprenörer gällande:

- Vinterunderhåll
- Barmarksunderhåll
- Ekonomisk förvaltning
- Nomor (skadedjursbekämpning)
- Viasat (avtalet med Comhem har sagts upp)
- Upphandlat avtal med Reduca AB för lansering av vår hemsida och styrelseportal.
-

Policy

Styrelsen har som policy att alltid låta besiktiga lägenheter när större oanmälda arbeten har utförts. Tidigare medlem, som föreningen har varit i tvist med, har valt att flytta efter att lägenheten blivit återställd och besiktigad.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 95 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 138
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 138

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	880	862	862	842
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 724	8 823	8 954	9 086
Elkostnad/m ² totalyta	48	46	48	50
Värmekostnad/m ² totalyta	120	124	111	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	16	15	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	116	161	194	244
Soliditet (%)	65	65	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-543	-225	-734	-977
Nettoomsättning (tkr)	7 173	6 999	6 764	6 605

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 594 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	119 495 000	0	0	119 495 000
Fond för yttre underhåll	4 039 265	835 000	-176 500	3 380 765
S:a bundet eget kapital	123 534 265	835 000	-176 500	122 875 765
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 971 083	-835 000	-48 535	2 854 618
Årets resultat	-543 415	-543 415	225 035	-225 035
S:a fritt eget kapital	1 427 668	-1 378 415	176 500	2 629 583
S:a eget kapital	124 961 933	-543 415	0	125 505 348

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-543 415
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 806 083
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-835 000
summa balanserat resultat	1 427 668

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

504 393
1 932 061

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 172 978	6 999 416
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 462	13 200
Summa rörelseintäkter		7 213 440	7 012 616
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 815 303	-3 373 672
Övriga externa kostnader	Not 5	-801 297	-397 475
Personalkostnader	Not 6	-279 419	-259 863
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 982 000	-1 982 000
Summa rörelsekostnader		-6 878 018	-6 013 010
RÖRELSERESULTAT		335 422	999 606
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-878 873	-1 224 641
Summa finansiella poster		-878 837	-1 224 641
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-543 415	-225 035
ÅRETS RESULTAT		-543 415	-225 035

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	187 199 450
		189 181 450
Summa materiella anläggningstillgångar	187 199 450	189 181 450
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	187 199 450	189 181 450
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	71	5 472
Övriga fordringar	Not 9	123 051
		37
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	195 502
		214 868
Summa kortfristiga fordringar	318 624	220 377
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	5 399 231	4 696 739
Summa kassa och bank	5 399 231	4 696 739
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 717 855	4 917 116
SUMMA TILLGÅNGAR	192 917 305	194 098 566

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		119 495 000	119 495 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	4 039 265	3 380 765
Summa bundet eget kapital		123 534 265	122 875 765
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 971 083	2 854 618
Årets resultat		-543 415	-225 035
Summa fritt eget kapital		1 427 668	2 629 583
SUMMA EGET KAPITAL		124 961 933	125 505 348
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	65 250 000	66 000 000
Summa långfristiga skulder		65 250 000	66 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		377 328	254 125
Skatteskulder		245 385	238 545
Övriga skulder		0	6 581
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 082 659	1 093 967
Summa kortfristiga skulder		2 705 372	2 593 218
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		192 917 305	194 098 566

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	6 679 255	6 548 283
Hysesbortfall	0	-780
Hyror lokaler	0	14 022
Hyror parkering	224 500	197 340
Hyror förråd	18 264	4 674
Vattenintäkter	0	2 257
Elintäkter	233 014	218 035
Överlåtelse/pantsättning	15 626	15 595
Avgift andrahandsuthyrning	2 223	0
Öresutjämning	97	-9
	7 172 978	6 999 416

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	16 912	1 000
Övriga intäkter	23 550	12 200
	40 462	13 200

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	54 870	53 701
	Fastighetsskötsel beställning	8 018	16 528
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	122 630	112 240
	Fastighetsskötsel gård beställning	68 716	49 149
	Snöröjning/sandning	228 210	109 709
	Städning entreprenad	151 500	150 252
	Städning enligt beställning	43 000	19 375
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	31 250
	Hissbesiktning	0	8 270
	Myndighetstillsyn	5 213	0
	Garage	0	469
	Sophantering	3 810	0
	Gård	219	1 751
	Serviceavtal	110 479	105 195
	Förbrukningsmateriel	37 118	12 653
	Fordon	0	37
		833 784	670 578
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	52 850	1 770
	Gemensamma utrymmen	7 987	0
	Tvättstuga	31 220	21 242
	Entré/trapphus	0	8 163
	Lås	21 476	11 660
	Installationer	0	24 245
	VVS	14 127	89 261
	Värmeanläggning/undercentral	3 717	4 581
	Ventilation	4 596	0
	Elinstallationer	6 300	5 646
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	26 010	14 696
	Hiss	3 351	6 310
	Huskropp utvändigt	1 560	28 330
	Mark/gård/utemiljö	0	31 851
	Skador/klotter/skadegörelse	25 171	0
		198 365	247 755
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	49 050
	Installationer	0	18 375
	Ventilation	27 812	109 075
	Balkonger/altaner	460 331	0
	Mark/gård/utemiljö	16 250	0
		504 393	176 500
	Taxebundna kostnader		
	El	363 790	345 676
	Värme	913 833	937 884
	Vatten	128 982	119 592
	Sophämtning/renhållning	122 900	134 596
		1 529 505	1 537 748
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	63 935	61 971
	Tomträttsavgäld	470 300	470 300
	Kabel-TV	90 096	88 360
		624 331	620 631
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	124 925	120 460
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 815 303	3 373 672

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER **2017** **2016**

Kreditupplysning	1 593	2 700
Medlemsinformation	2 162	0
Tele- och datakommunikation	28 933	11 035
Juridiska åtgärder	112 003	45 532
Inkassering avgift/hyra	425	0
Revisionsarvode extern revisor	19 375	20 000
Föreningskostnader	25 408	18 653
Styrelseomkostnader	0	263
Fritids- och trivselkostnader	0	1 800
Förvaltningsarvode	87 384	88 482
Förvaltningsarvoden övriga	10 003	11 857
Administration	5 999	6 777
Korttidsinventarier	15 928	349
Konsultarvode	480 007	174 378
Föreningsavgifter	4 997	4 950
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 080	7 080
Övriga driftskostnader	0	3 619
	801 297	397 475

Not 6 PERSONALKOSTNADER **2017** **2016**

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	230 000	200 000
Löner	0	13 000
Sociala kostnader	49 419	46 863
	279 419	259 863

Not 7 AVSKRIVNINGAR **2017** **2016**

Byggnad	1 982 000	1 982 000
	1 982 000	1 982 000

Not 8	BYGGNADER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	198 200 000	198 200 000
	Utgående anskaffningsvärde	198 200 000	198 200 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 018 550	-7 036 550
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 982 000	-1 982 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 000 550	-9 018 550
	Planenligt restvärde vid årets slut	187 199 450	189 181 450
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	88 000 000	88 000 000
	Taxeringsvärde mark	34 000 000	34 000 000
		122 000 000	122 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	122 000 000	122 000 000
		122 000 000	122 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Kundfordringar	2 464	0
	Skattekonto	120 587	37
		123 051	37
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	55 043	52 926
	Kabel-TV	22 884	22 521
	Förvaltningsarvode	0	21 846
	Tomträttsavgäld	117 575	117 575
		195 502	214 868
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	3 380 765	2 985 095
	Reservering enligt stadgar	835 000	1 045 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	344 092
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-176 500	-993 422
	Vid årets slut	4 039 265	3 380 765

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
Handelsbanken	1,230 %	16 700 000	16 700 000	
Handelsbanken	1,030 %	34 380 000	35 130 000	2021-03-30
SEB	1,270 %	15 170 000	15 170 000	2020-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		66 250 000	67 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 000 000	-1 000 000	
		65 250 000	66 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 250 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	79 200 000	79 200 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Städning entreprenad	12 625	12 625
El	42 505	41 672
Värme	140 441	143 385
Sophämtning	8 546	2 428
Extern revisor	20 000	20 000
Arvoden	200 000	200 000
Sociala avgifter	62 000	62 000
Ränta	1 070	4 816
Avgifter och hyror	567 838	607 041
Konsultarvode	27 634	0
	1 082 659	1 093 967

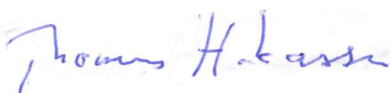
Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen arbetar vidare med ombyggnation/renovering av terrasserna, lansering av hemsidan samt övergång från Comhem till Viasat i fråga om TV och bredband.

Fortsatt arbete med terrasserna kommer att ske under året.

Styrelsens underskrifter

FARSTA den 31 / 3 2018



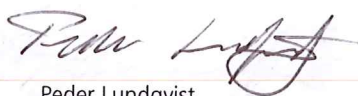
Thomas Håkansson
Ledamot



Simon Johansson
Ledamot



Marianne van der Bilt
Ledamot



Peder Lundqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 4 2018



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fårö 1 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 upp-lyser, 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 revisionsssed 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. Risker 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 Brf Färö 1 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 förtlöpande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Solna den 8 april 2018



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

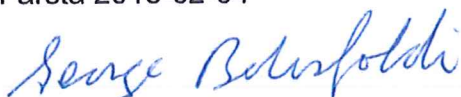
Motion till 2018 årsmötet för Brf Fårö1

Nu när föreningen har en egen hemsida på internet vore det bra om den utnyttjades till att förbättra informationen till medlemmarna genom regelbunden uppdatering och utökat innehåll. Några saker som skulle kunna tas med på hemsidan:

- nyhetsbrev
- information om akuta händelser
- information om planerade arbeten och investeringar
- information om bredbandet och dess användning
- kallelser till årsmöten
- gamla årsredovisningar
- frågor och svar

Mer information till medlemmarna om styrelsens arbete och bakgrunden till de beslut som fattas skulle gynna medlemmarnas förståelse för styrelsens arbete och öka deras intresse att delta i föreningens verksamhet.

Farsta 2018-02-04



George Bolcsfoldi
Lägenhet 15

Styrelsens svar på motionen som ankom 2018-02-04

Styrelsen har tagit till sig budskapet i motionen och har den i beaktande i sitt arbete med hemsidan.