

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Farfadern 1

769606-7862

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Farfadern 1, 769606-7862, med säte i Stockholms kommun får härmed avge årsredovisning för 2016-01-01 - 2016-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen bildades formellt i februari 2001 och föreningens registreringsdatum hos Bolagsverket är 2001-02-22. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2007-09-12 och aktuella stadgar registrerades 2015-02-24 hos Bolagsverket.

Historik

Redan på våren 2002 beslöt medlemmarna i Brf Farfadern 1 med god marginal på köpstämman, att köpa fastigheten av Svenska Bostäder. Köpekontrakt skrevs med Svebo den 23 april 2002.

Från och med 1 april 2002 gällde den nya stopplagen, vilken den dåvarande regeringen genomfört. Köpet stoppades då av Länsstyrelsen, som inte gav sitt medgivande till fastighetsförvärvet. Länsstyrelsens beslut överklagades senare till Boverket, som då var högsta instans enligt svensk lag. Även Boverket nekade oss på tveksamma grunder till att få köpa fastigheten.

Med hjälp av Centrum för Rättvisa och deras jurist Gunnar Strömmer startade en lång överklagandeprocess inom svenskt rättssystem. Den slutade med att Boverkets beslut underkändes, att neka oss köp av fastigheten.

Ärendet gick tillbaka till Boverket, som då skulle ompröva sitt tidigare beslut. Efter mycket lång tid och ytterligare ett regimskifte i Stockholms Stadshus, kom beskedet från Boverket att de godkänner köpet, vilket vi nu har genomfört en andra gång.

Fastighetsförvärv

Fastigheten Farfadern 1 förvärvades från Svenska Bostäder, köpekontraktet undertecknades i november 2007 och köpeskillingen betalades torsdagen den 19 december 2007.

Förvaltningsobjekt

Föreningen innehar tomträtt till samt förvaltar fastigheten Farfadern 1 i Stockholms kommun och län.

Fastigheten Farfadern 1 har blivit K-märkt under 2008 av Stockholms Stadsmuseum. K-märkningen är grön, vilket innebär att fastigheten har bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Detta medför att Stockholms Stadsmuseum alltid bör tillfrågas före om-, till- och andra byggnadsarbeten som kräver bygglov.

Föreningens fastighet är bebyggd med 4 st bostadshus uppförda 1969, innehållande 96 st lägenheter (BOA 7 744 kvm) och ett antal mindre förråd som hyrs ut till medlemmar. Av föreningens 96 st bostadslägenheter upplåts 15 st med hyresrätt.

Dessutom finns 45 st parkeringsplatser varav 10 st är försedda med elanslutning. Parkeringsplatserna hyrs ut till föreningens boende och externa hyresgäster.

Förvaltning

Fastighetsförvaltning inklusive förvaltning av tekniska installationer och vinterväghållningen för vintern 2014-2015 och 2015-2016 har Växthuset Utveckling AB ansvarat för.

Fastighetens lokalförvaltning har Ren Standard i Stockholm ansvarat för.

Ekonomisk förvaltning har RedKom i Stockholm AB ansvarat för. Fr o m januari 2017 tar Conzignus Hem och Fastighet AB över detta ansvar.

✓

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Länsförsäkringar Stockholm för år 2016, gäller fullvärde. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Stadgeenlig besiktning

SWECO VIAK har 2007 åt föreningen utfört stadgeenlig underhållsplan/statusbedömning av fastigheten. Besiktningen har omfattat fastighetens byggnader avseende yttre, allmänna utrymmen samt några lägenheter och lokaler.

Den lagstadgade energibesiktningen är utförd under 2009.

Kontrollbesiktning av föreningens hissar har utförts under april 2016 av Dekra Industrial AB.

Den obligatoriska ventilationskontrollen OVK har utförts av Creovent AB under juni 2015.

Kommunikation

Fastighetens lägenheter är anslutna till kabelnät genom Com Hem AB och även anslutna med fiberoptisk förbindelse genom AB Stokab. Ownit Broadband AB tillhandahåller bredbandstjänster enligt avtal med föreningen.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Dominique Touboul	Ledamot, ordförande
Jimmy Schantz	Ledamot, vice ordförande
Gun Imre	Ledamot, sekreterare
Liselott Schantz	Ledamot
Srdan Jovanovic	Ledamot
Hans Andersson	Suppleant
Jwan Hares	Suppleant

Valberedning

Einar Hannerz

Ilyas Atayee

Revisor

Eva Stein

Auktoriserad revisor

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit åtta (tio föreg år) protokollförda sammanträden.

Arvoden

Arvoden till styrelseledamöter för 2015 på 96 000 kr har utbetalts under verksamhetsåret. Det beslutade styrelsearvodet för 2016 om 1 000 kr per lägenhet, 96 000 kr, kommer att fördelas inom styrelsen och utbetalas under 2017. Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon fast anställd.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Investeringar

1. En ny torktumlare har införskaffats åt en hyresgäst.

Planerade investeringar under kommande år

1. Samverkansmöten hålls regelbundet med andra föreningar i Östberga för att diskutera eventuella vinster med en gemensam upphandling av entreprenörer för bl a snöröjning, olika renoveringar mm.

2. Ett flertal föreningar i Östberga har börjat ta in offerter på fasadrenovering och byte av samtliga fönster och balkongdörrar. Föreningen följer detta noggrant då detta ligger i föreningens investeringsplaner.

3. Vidare information går att läsa i styrelsens årsberättelse, se "Planer och åtgärder under 2017".

Underhåll och reparationer

1. Justering och smörjning av samtliga lägenhetsfönster.
2. Underhåll och målning av samtliga entréplan till källare.
3. Viss underhållsarbete har utförts i några av våra hyresrätter.
4. Tätning av ventilationskanaler på vind i samtliga fyra hus.
5. Föreningen har löpande under året rensat och städat källarutrymmen och miljöstugan.

Utförda investeringar, ombyggnader och underhåll

År 2008 Inköp av tvättmaskiner, spisar, kylskåp och kyl/frys-skåp till hyresgäster.

År 2009 Byte av samtliga lägenheters entrédörrar till säkerhetsdörrar, upprustning av lekplats och uteplatser, inköp av tvättmaskiner och spis till hyresgäster, installation av Aptus portpassersystem.

År 2010 Inköp av tvättmaskin, spisar och diskmaskin till hyresgäster.

År 2011 Stambyte i samtliga lägenheter, byte och ombyggnad av samtliga ventilationsaggregat, inköp av bänkbord till uteplatser, inköp av spisar till hyresgäster.

År 2012 Ombyggnad och renovering av trapphus, inköp av torktumlare och kyl/frys-skåp till hyresgäster, inköp av brand isolerat förvaringsskåp, datorer och skrivare, underhållsarbete i hyresgästers lägenheter.

År 2013 Ombyggnad och renovering av trapphus, byte av kärl för hushållssopor till markanlagda Moloker, inköp av tvättmaskin till hyresgäst, installation av filter Bauer PipeJet till undercentralen, underhållsarbete i hyresgästers lägenheter.

År 2014 Inköp av tvättmaskin till hyresgäst, installation och ombyggnad av samtliga hissar, installation av Aptus läsare på samtliga cykelrum, underhållsarbete i hyresgästers lägenheter, ommålning av två trapphus.

År 2015 Inköp av tvättmaskin till hyresgäst, inköp av datorer och skrivare, samtliga loftgångsdörrar inkl foder och karm har lagats, lackats och täckmålats, ommålning av de två restreterande trapphusen, underhållsarbete i hyresgästers lägenheter.

År 2016 Inköp av torktumlare till hyresgäst, tätning, justering och smörjning av samtliga lägenhetsfönster, underhåll och målning av samtliga entréplan till källare, underhållsarbete i hyresgästers lägenheter, tätning av ventilationskanaler på vind i samtliga fyra hus.

Medlemsinformation

Medlemmar

Antalet registrerade medlemmar i föreningen den 31/12 2016 uppgår till 112 st (112 st föreg år).

Överlåtelse av bostadsrätter och upplåtelse av hyresrätter

Under året har åtta (fjorton föreg år) lägenhetsöverlåtelse skett, varav sju genom försäljning, en genom arv, gåva eller bodelning. Ingen lägenhetsupplåtelse har skett.

Föreningslokal

Under februari 2011 iordningsställdes en möteslokal för styrelsen i källaren på Knäredsgränd 28.

Medlemskap i Bostadsrätterna

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, en branschorganisation för bostadsrättsföreningar med egen hemsida för information, www.bostadsrattarna.se.

Andelstal, årsavgifter och hyror

Nya andelstal infördes fr o m april 2015 efter beslut på två efter varandra följande föreningsstämmor. Årsavgifterna höjdes med 2 % fr o m april 2016 och kommer att höjas med ytterligare 2 % fr o m januari 2017.

✓

Föreningens hyresrätter har fått en hyreshöjning på 0,9 % fr o m april 2016. Hyrorna för våra hyresgäster kommer att höjas ytterligare med 0,85 % fr o m april 2017.

Slutord

Vi i styrelsen har under det gångna året verkat för att vi alla ska få en ännu trevligare och mer funktionell boendemiljö. Vi hoppas att ni känner att vi arbetar för oss alla och att man lätt kan få kontakt med oss i styrelsen när man så önskar. Styrelsen tackar alla medlemmar samt övriga berörda för ett gott samarbete under året.

Flerårsöversikt

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	Belopp i kr 2012-12-31
Nettoomsättning	5 684 929	5 582 057	5 466 190	5 412 145	5 310 100
Resultat efter finansiella poster	-1 001 514	-374 482	-826 542	-1 112 366	-1 707 245
Soliditet i %	35,4	36,2	36,3	37,0	36,6
Kassalikviditet i %	207,7	218,1	118,0	272,1	176,4
Lån/kvm bostadsyta	7 608	7 619	7 619	7 619	7 619
Räntekostnad lån/kvm	139	161	201	229	287
Genomsnittsränta i %	1,8	2,1	2,6	3,0	3,8
Elkostnad/kvm	15	14	14	17	15
Värmekostnad/kvm	130	122	134	149	146
Vattenkostnad/kvm	21	21	20	22	22
Kommunal fastighetsavgift/lgh	1 268	1 243	1 217	1 210	1 365

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-5 373 311
Årets resultat	-1 001 514
Summa fritt eget kapital	-6 374 825

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så att:

planmässig avsättning till fonden för yttre underhåll enligt stadgarna görs med	-
i ny räkning överföres	-6 374 825
	-6 374 825

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

✓

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Föreningens intäkter	2	5 691 218	5 600 729
		5 691 218	5 600 729
Föreningens kostnader			
Reparations- och underhållskostnader		-1 289 970	-513 773
Driftskostnader	3	-2 658 325	-2 555 861
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt		-121 728	-119 868
Personalkostnader	4	-126 339	-124 059
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,8	-1 417 954	-1 409 486
Rörelseresultat		76 902	877 682
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		733	342
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-1 079 149	-1 252 506
Resultat efter finansiella poster		-1 001 514	-374 482
Resultat före skatt		-1 001 514	-374 482
Årets resultat	6	-1 001 514	-374 482

~

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	88 187 603	89 409 209
Inventarier, verktyg och installationer	8	2 382 507	2 573 510
		<u>90 570 110</u>	<u>91 982 719</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>90 570 110</u>	<u>91 982 719</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 552	6 099
Aktuell skattefordran		5 184	6 938
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	234 861	227 293
		<u>242 597</u>	<u>240 330</u>
<i>Kassa och bank</i>		2 176 317	1 603 317
Summa omsättningstillgångar		<u>2 418 914</u>	<u>1 843 647</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>92 989 024</u>	<u>93 826 366</u>

✓

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		33 931 442	33 931 442
Upplåtelseavgifter		5 397 198	5 397 198
		<u>39 328 640</u>	<u>39 328 640</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 998 829	-4 172 286
Vinst eller förlust föregående år		-374 482	-826 542
Årets resultat		-1 001 514	-374 482
		<u>-6 374 825</u>	<u>-5 373 310</u>
Summa eget kapital		<u>32 953 815</u>	<u>33 955 330</u>
Långfristiga skulder	11,12		
Övriga skulder till kreditinstitut		58 870 815	59 025 539
		<u>58 870 815</u>	<u>59 025 539</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		170 000	-
Leverantörsskulder		268 071	51 300
Övriga kortfristiga skulder		6 750	6 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	719 573	787 522
		<u>1 164 394</u>	<u>845 497</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>92 989 024</u>	<u>93 826 366</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar, pantbrev i fast egendom	60 000 000	60 000 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		-1 001 514	-374 482
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet		1 417 954	1 409 486
Likviditet från resultat		416 440	1 035 004
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-2 267	-2 988
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		318 896	-211 902
		316 629	-214 890
Akkumulerad likviditet från rörelsen		733 069	820 114
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-5 345	-71 342
Omklassificering till kortfristiga skulder		-170 000	-
Amortering av lån		-82 500	-
Likviditet från investeringar och lån		-257 845	-71 342
Årets kassaflöde		475 224	748 772
Likvida medel vid årets början		2 577 778	1 829 005
Likvida medel vid årets slut		3 053 002	2 577 778

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

✓

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna upplysningar

De redovisningsprinciper som tillämpats, är oförändrade jämfört med föregående år och överensstämmer med årsredovisningslagen, samt de som anges i BFAR 2012:1.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts nybyggnadsår 1969 och värdeår 1980.
Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2016 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 268 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0.3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22%.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har delats upp på komponenterna stomme och grund, ombyggnad av trapphus, ventilation och stambyte, säkerhetsdörrar, markanläggningar, hissar, portpassersystem och undercentral.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stomme och grund	100
Ombyggnad av trapphus, ventilation och stambyte	50
Säkerhetsdörrar	40
Markanläggningar	10
Hissar och portpassersystem	20
Undercentral	10
Markinventarier och inventarier	5 - 10

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

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

✓

Not 2 Föreningens intäkter

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	4 189 170	4 097 199
Hysesintäkter bostäder	1 169 641	1 163 976
Hysesintäkter förråd	49 362	42 956
Hysesintäkter P-platser	173 400	174 570
Intäkter bredband	103 356	103 356
Övriga intäkter	6 289	18 672
Summa	5 691 218	5 600 729

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	182 302	140 226
Städning	44 556	45 625
Fastighetsel	119 356	106 601
Uppvärmning	1 004 859	941 486
Vatten och avlopp	165 418	164 570
Sophämtning	122 217	123 674
Fastighetsförsäkring	65 655	64 064
Tomträttsavgäld	400 300	400 300
Kabel-TV och fiberanslutning	175 660	175 644
Övriga förvaltningskostnader *	171 178	172 499
Övriga avgifter	23 142	19 801
Övriga driftskostnader	52 780	63 116
Trädgårdsskötsel, yttre städning och snöröjning	130 902	138 255
Summa	2 658 325	2 555 861

* I beloppen ingår revisionsarvode

Allegretto Revision AB	13 750	12 500
------------------------	--------	--------

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016	2015
Arvoden förtroendevalda	96 000	96 000
Löner och andra ersättningar	3 000	3 000
Sociala kostnader	27 339	25 059
	126 339	124 059

Not 5 Räntekostnader och liknande kostnader

	2016	2015
Räntekostnader, fastighetslån	1 073 877	1 246 202
Räntekostnader, övriga	5 272	6 304
Summa	1 079 149	1 252 506

✓

Not 6 Analys av årets resultat

	2016	2015
Årets resultat	-1 001 514	-374 482
Avskrivningar ej likviditetspåverkan	1 417 954	1 409 486
Gjorda amorteringar	-82 500	-
	333 940	1 035 004

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	75 140 258	75 140 258
Vid årets slut	75 140 258	75 140 258
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-6 901 449	-5 679 839
-Årets avskrivning	-1 221 606	-1 221 610
Vid årets slut	-8 123 055	-6 901 449
Utgående planenligt restvärde byggnader	67 017 203	68 238 809
Varav mark		
Föreningen innehar tomträtt		
Anskaffningsvärdet beräknat till 40% av köpeskillingen	21 170 400	21 170 400
Redovisat värde vid årets slut	88 187 603	89 409 209
Taxeringsvärden byggnader	57 000 000	52 000 000
Taxeringsvärden mark	34 000 000	30 054 000
	91 000 000	82 054 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	3 097 358	3 026 016
-Nyanskaffningar	5 345	71 342
	3 102 703	3 097 358
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-523 848	-335 972
-Årets avskrivning	-196 348	-187 876
	-720 196	-523 848
Redovisat värde vid årets slut	2 382 507	2 573 510

✓

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda tomträttsavgälder	100 075	100 075
Förutbetald fastighetsförsäkring	61 204	60 093
Förutbetalda kabel-tv och bredbandskostnader	44 019	43 915
Övriga förutbetalda kostnader	29 563	23 210
	234 861	227 293

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 931 442	5 397 198	-	-4 998 829	-374 482
Resultatdisposition				-374 482	374 482
Årets resultat					-1 001 514
Utgående balans	33 931 442	5 397 198	-	-5 373 311	-1 001 514

Ingen reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett enligt stämmobeslut.

Not 11 Checkräkningskredit

	2016-12-31	2015-12-31
Beviljat belopp på chekräkningskredit uppgår till	1 000 000	1 000 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen				
Nordea Bank AB (publ)				
Utnyttjat belopp på chekräkningskredit uppgår till			123 315	25 539
			123 315	25 539
Swedbank Hypotek AB (publ)				
fastighetslån nr 2756028292	3,010	2017-09-25	10 000 000	10 000 000
fastighetslån nr 2756028300	1,410	2021-09-24	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek AB (publ)				
fastighetslån nr 3978 85 80122	1,650	2021-06-16	9 970 000	10 000 000
fastighetslån nr 3978 85 80130	1,300	2020-06-17	19 970 000	20 000 000
fastighetslån nr 3978 85 83830	1,600	2017-01-10	8 977 500	9 000 000
			58 917 500	59 000 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld (motsvarande den del som skall amorteras under år 2017 (år 2016))			-170 000	-
			58 870 815	59 025 539

✓

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntor avseende fastighetslån	145 491	194 526
Förutbetalda hyror och avgifter	373 694	408 268
Upplupna fjärrvärmekostnader	143 612	129 155
Upplupen fastighetsel	11 269	9 753
Övriga upplupna kostnader	33 007	33 320
Beräknat arvode för revision	12 500	12 500
	719 573	787 522

Underskrifter

Stockholm 2017-04-20



Dominique Touboul
Ordförande



Liselott Schantz



Gun Imre



Srdan Jovanovic



Jimmy Schantz

Min revisionsberättelse har avgivits 2017-05-08



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Farfadern 1, org nr 769606-7862

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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, förfälskning, 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 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 år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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.

Stockholm den 8 maj 2017



Eva Stein

Auktoriserad revisor