

Årsbokslut för  
**Brf Farfadern 1**  
769606-7862

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10-13
Underskrifter	14

AK, S.J. LT RA Rv D

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Farfadern 1, 769606-7862, med säte i Stockholms kommun får härmed avge årsredovisning för 2020-01-01 - 2020-12-31.

## 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 2018-08-10 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 byggnationsarbeten 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 13 st med hyresrätt.

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

#### Äkta förening

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

#### Förvaltning

Fastighetsförvaltning inklusive förvaltning av tekniska installationer och vinterväghållningen har

de G.J. LT RA J DT

Växthuset Utveckling AB ansvarat för.  
Miljösopor sköter Ragnsell  
Ekonomisk förvaltning har BokföringNorrort AB.

#### **Fastighetsförsäkring**

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Länsförsäkringar Stockholm för år 2020, 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 2019.

Kontrollbesiktning av föreningens hissar har utförts under april 2019 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, ordförande

Ali Rabar, ledamot

Gun Imre, ledamot

Jwan Hares, ledamot

Lukasz Trzcinski, ledamot

Hamdi Sarac, suppleant

#### **Valberedning**

Hamdi Sarac

Khabat Jamal Rafat

#### **Revisor**

Anders Karlén, Auktoriserad revisor

#### **Firmateckning**

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

#### **Sammanträden**

Styrelsen har under året hållit 6 (10 föreg år) protokollförda sammanträden.

#### **Arvoden**

Arvoden till styrelseledamöter för 2020 på 112 500 kr betals ut och fördelas inom styrelsen i januari 2021. Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon fast anställd.

Valberedningens arvode är på 3 000 kr vardera. Dessa utbetalas i januari 2021.

ALL G.J. LT RA *[Signature]* *[Signature]*



### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

Höjning av årsavgifter sker årsvis i juni med 2%. Detta sker varje år.  
Försäljning av 2 hyresrätter gav föreningen ett positivt kassaflöde på 3 988 190 kr efter renoveringar.

#### **Planerade investeringar och händelser under kommande år, med hänsyn till pandemin**

1. Pergolan framför Knäredsgränd 28 byggs
2. OVK-kontroll i höst
3. Linjerna på parkering kommer att målas om.
4. Föreberedande av fönsterbyte och eventuell fasadrenovering

#### **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, underhållsarbeten 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, underhållsarbeten i hyresgästers lägenheter.

År 2014 Inköp av tvättmaskin till hyresgäst, installation och ombyggnad av samtliga hissar, installation av Aptus läsare på samtliga cykelrum, underhållsarbeten 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 restrerande trapphusen, underhållsarbeten 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, underhållsarbeten i hyresgästers lägenheter, tätning av ventilationskanaler på vind i samtliga fyra hus.

År 2017 Inköp av tvättmaskiner, spisa, torktumlare och kyl/frys-skåp till hyresgäster.

År 2018 En redskapsbod har byggts under året. Tre tak renoverades.

År 2019 Takrenovering slutfördes av 4 e tak. Samtidigt flyttades ventilationsrören för till- och frånluft. Redskapsbod för trädgårdsredskap byggdes. Bodar är försedda med Aptusläsare. Två pergola har byggts, en framför Knäredsgränd 12 och en mellan Hedbergsgränd 7 och 23. Lekplatser är renoverade.

År 2020 Föreningen sålde två hyresrätter, en trea och en tvåa.. Installation av kameror i källare och miljöstugan installerades. En avgifts- och hyresfri månad för alla boende på grund av pandemin.

ALL B.J. LTRA  

### **Medlemsinformation**

#### **Medlemmar**

Antalet registrerade medlemmar i föreningen den 31/12 2020 uppgår till 119 st (116 st förra året)

#### **Överlåtelser av bostadsrätter och upplåtelser av hyresrätter**

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett (5 förra året)

#### **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.bostadsratterna.se](http://www.bostadsratterna.se).

#### **Andelstal, årsavgifter och hyror**

Nya andelstal infördes fr o m april 2015 efter beslut på två efter varandra följande föreningsstämmor.

#### **Årsavgifterna höjs årligen med 2 % i juni.**

Föreningens hyresrätter har fått en hyreshöjning på 1.8 % fr o m januari 2019 och kommer att få en på 0,75% från 1 april 2021.

#### **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.

Åke W. J. LTR RA fu 00

Flerårsöversikt	Belopp i kr				
	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	5 464 817	5 922 495	5 845 519	5 759 007	5 684 929
Resultat efter finansiella poster	-413 260	-13 830	121 985	-164 462	-1 001 514
Soliditet i %	37,8	35,4	34,0	35,0	35,0
Kassalikviditet i %	36,5	111,9			
Lån/kvm bostadsyta	7 487	7 516			
Elkostnad/kvm	17	19			
Värmekostnad/kvm	132	138			
Vattenkostnad/kvm	51	26			

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper. Vattenkostnad är belastad med retroaktiva kostnader från 2015, Borde vara 30.20 kr.

### Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 931 442	5 397 198	546 000	-6 963 301	-13 830
Resultatdisposition				-13 830	13 830
Överföring till yttre fond			273 000	-273 000	
Ombildning av lägenhet	800 644	3 187 546			
Årets resultat					-413 260
<b>Vid årets slut</b>	<b>34 732 086</b>	<b>8 584 744</b>	<b>819 000</b>	<b>-7 250 131</b>	<b>-413 260</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-7 250 132
Årets resultat	-413 260
Summa fritt eget kapital	-7 663 392

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så att:

Avsättning till fonden för yttre underhåll	273 000
	-
Balanseras i ny räkning överföres	-7 936 392
	-7 663 392

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

Åk B.J., LTRA fr 00



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		5 464 851	5 922 646
Övriga rörelseintäkter		296	-
		<u>5 465 147</u>	<u>5 922 646</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 047 572	-3 113 802
Övriga externa kostnader		-366	1
Personalkostnader	4	-282 871	-152 799
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,7,8	-1 503 556	-1 499 732
Övriga rörelsekostnader	3	-270 683	-246 999
<b>Rörelseresultat</b>		<u>360 099</u>	<u>909 315</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-773 359	-923 145
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-413 260</u>	<u>-13 830</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-413 260</u>	<u>-13 830</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-413 260</u>	<u>-13 830</u>

Åk B.J. LIRA ju DT

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	88 427 558	89 828 776
Markanläggningar	6	590 408	679 861
Maskiner och inventarier	7	43 544	56 429
		89 061 510	90 565 066
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		89 061 510	90 565 066
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 073 172	1 017 510
Övriga fordringar		13 236	9 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	262 219	726 561
		1 348 627	1 753 815
<b>Kassa och bank</b>		6 138 238	657 815
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		7 486 865	2 411 630
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		96 548 375	92 976 696

Sk B.J. LIRA fn OS



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		34 732 086	33 931 442
Upplåtelseavgifter		8 584 744	5 397 198
Fond för yttre underhåll		819 000	546 000
		44 135 830	39 874 640
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-7 250 132	-6 963 301
Årets resultat		-413 260	-13 830
		-7 663 392	-6 977 131
<b>Summa eget kapital</b>		36 472 438	32 897 509
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	39 320 000	57 937 500
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	18 657 500	270 000
Leverantörsskulder		166 089	147 996
Skatteskulder		16 596	5 604
Övriga kortfristiga skulder		1 694	7 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 914 058	1 710 987
		20 755 937	2 141 687
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		96 548 375	92 976 696

Sk. LTRA fm

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Årets resultat		-413 260	13 830
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet		1 503 556	1 499 732
<b>Likviditet från resultat</b>		<b>1 090 296</b>	<b>1 513 562</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		405 187	-1 516 918
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		226 750	210 330
		<b>631 937</b>	<b>-1 306 588</b>
<b>Ackumulerad likviditet från rörelsen</b>		<b>1 722 233</b>	<b>206 974</b>
Årets investeringar			-1 587 066
Upplåtelser av lägenheter (insats + upplåtelseavgift)		3 988 190	
Amortering av lån		-230 000	-4 270 000
<b>Likviditet från investeringar och lån</b>		<b>3 758 190</b>	<b>-5 857 066</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>5 480 423</b>	<b>-5 650 092</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>657 815</b>	<b>6 335 568</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>6 138 238</b>	<b>657 815</b>

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

He B.J. LTRA ju 05

## 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 BFNAR 2012:1.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering har skett.

### Fastighetsavgift

För inkomståret 2019 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 429 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0.3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

### Föreningens fond för yttre underhåll

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

**Markvärdet** är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### 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.

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>Procent</u>
Byggnad	1%
Fastighetsförbättringar	2-10%
Markanläggningar	10%
Maskiner och inventarier	10-20%

### 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 balansomslutning.

Kassalikviditet (%)  
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

AC G.J. LTRA fr D



## Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	4 162 316	4 423 907
Hysesintäkter bostäder	985 725	1 182 040
Hysesintäkter förråd	18 696	
Hysesintäkter P-platser	193 331	213 192
Intäkter bredband	104 049	103 356
Övriga intäkter	1 029	151
<b>Summa</b>	<b>5 465 146</b>	<b>5 922 646</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	341 490	537 267
Städning	52 190	51 194
Besiktning		-
Hiss	30 683	36 121
Fastighetsel	128 271	143 340
Uppvärmning	1 018 469	1 066 992
Vatten och avlopp	393 842	201 147
Sophämtning	153 204	153 320
Fastighetsförsäkring	86 522	84 068
Tomträttsavgäld	458 200	400 300
Fastighetsskatt	137 184	132 192
Kabel-TV och bredband	185 341	179 159
Kameraövervakning	4 950	4 950
Övriga driftskostnader	3 625	5 460
Trädgårdsskötsel, yttre städning och snöröjning	53 601	118 292
<b>Summa</b>	<b>3 047 572</b>	<b>3 113 802</b>
Övriga rörelsekostnader	270 683	246 999

## Not 4 Anställda och personalkostnader

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020	2019
Arvoden förtroendevalda	112 500	112 500
Löner och andra ersättningar	138 848	7 700
Sociala kostnader	31 523	32 599
	<b>282 871</b>	<b>152 799</b>

## Not 5 Räntekostnader och liknande kostnader

	2020	2019
Räntekostnader, fastighetslån	773 359	923 067
Räntekostnader, övriga		13
<b>Summa</b>	<b>773 359</b>	<b>923 080</b>

Åk. G. LT RA J. W

## Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	80 961 749	79 762 781
-Nyanskaffningar		1 198 968
Vid årets slut	80 961 749	80 961 749
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-12 303 373	-10 912 146
-Årets avskrivning	-1 401 218	-1 391 227
Vid årets slut	-13 704 591	-12 303 373
Utgående planenligt restvärde byggnader	67 257 158	68 658 376
<b>Mark</b>		
Föreningen innehar tomträtt	21 170 400	21 170 400
<b>Utgående planenligt restvärde byggnader och marg</b>	<b>88 427 558</b>	<b>89 828 776</b>
Taxeringsvärden byggnader	74 000 000	74 000 000
Taxeringsvärden mark	52 000 000	52 000 000
	126 000 000	126 000 000

## Not 7 Markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 220 472	850 568
-Nyanskaffningar		369 904
Vid årets slut	1 220 472	1 220 472
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-540 611	-460 541
-Årets avskrivning	-89 453	-80 070
Vid årets slut	-630 064	-540 611
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>590 408</b>	<b>679 861</b>

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	395 234	377 040
-Nyanskaffningar	-	18 194
	395 234	395 234
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-338 805	-310 370
-Årets avskrivning	-12 885	-28 435
	-351 690	-338 805
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>43 544</b>	<b>56 429</b>

AK US LT RA R DP

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda tomträttsavgälder	119 975	114 550
Förutbetald fastighetsförsäkring	82 056	79 063
Förutbetalda kabel-tv och bredbandskostnader	37 811	44 340
Bostadsrätt utgift		481 218
Övriga förutbetalda kostnader	22 377	7 390
	<b>262 219</b>	<b>726 561</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek AB (publ)				
fastighetslån nr 2756028292	1,83	2022-09-23	9 700 000	9 800 000
fastighetslån nr 2756028300	1,41	2021-09-24	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek AB (publ)				
fastighetslån nr 3978 85 80122	1,65	2021-06-16	9 810 000	9 850 000
fastighetslån nr 3978 89 75291	0,84	2025-06-17	19 850 000	19 850 000
fastighetslån nr 3978 85 83830	0,636	2021-07-09	8 617 500	8 685 000
			57 977 500	58 185 000
			230 000	
Varav amorteras under år 2020			18 427 500	
Omklassificering till kortfristiga skulder				

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor avseende fastighetslån		1
Förutbetalda Intäkter	1 516 956	1 463 524
Upplupna fjärrvärmekostnader	129 402	136 551
Upplupen fastighetsel	11 988	10 878
Övriga upplupna kostnader	243 212	87 534
Beräknat arvode för revision	12 500	12 500
	<b>1 914 058</b>	<b>1 710 988</b>

### Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna pantbrev	62 640 000	62 640 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>62 640 000</b>	<b>62 640 000</b>

*Handwritten signature: Mr. U. J. L. T. RA for DO*



## Underskrifter

Stockholm 2021-04-01



Dominique Touboul  
Ordförande



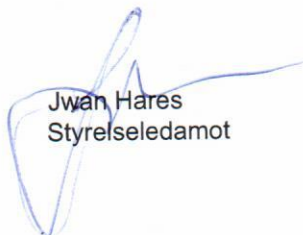
Ali Rabar  
Styrelseledamot



Lukasz Trzcinski  
Styrelseledamot



Gun Imre  
Styrelseledamot



Jwan Hares  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-01



Anders Karlén  
Moore Allegretto AB  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Farfadern 1

Org.nr 769606-7862

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Farfadern 1 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2020-05-04 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### *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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Revisorns ansvar*

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 Farfadern 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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.

#### **Revisorers 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 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.

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 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 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.

Stockholm den 1 april 2021



Anders Karlén  
Auktoriserad revisor