

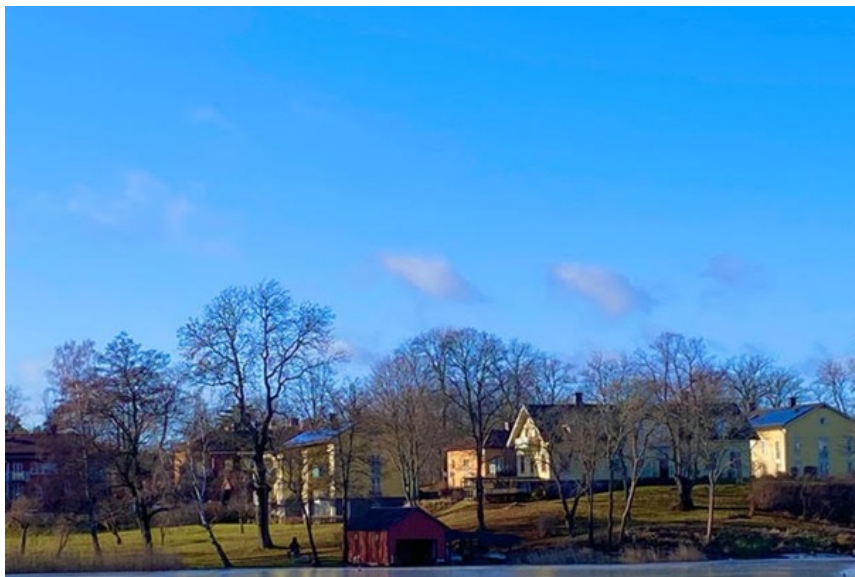
Bostadsrättsföreningen Farstavik

Org.nr: 769600-1259

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	14



Sy3RQL7L2-Hy20X87I3

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Farstavik, organisationsnummer 769600-1259, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Gustavsberg, Värmdö kommun

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1995

Ekonomisk plan registrerades år 1995

Föreningens stadgar registrerades år 2021-12-06

Beskattnings

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Lennart Ingemar Ström
Ledamot	Karin Elisabeth Penderud
Ledamot	Anne Lindahl Schröder
Ledamot	Siri Gun-Marie Gustavsson
Ledamot	Eva Ström
Suppleant	Birgitta Maria Helena Nordmark
Suppleant	Katarina Holmqvist

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Extern	Nikola Pljevaljic
	GO Revision & Consulting

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ingrid Sjödin sammankallande, och Lars Petersson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Snöröjning	Jövans
Värmeservice	VIAB
EL	HO Drift och service
Markskötsel	Fastighetservice AB

Information om fastigheten

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Folksam genom Bostadsrätterna.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsens arbete.

Medlemmar måste själva teckna bostadsrättstillägg i sin egen hemförsäkring

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetsbeteckning: Gustavsberg 1:57

Byggnadsår och ytor

Totalyta (m²): 3 261.6

Nybyggnadsår: 1995

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	1	45.1
2 rok	19	1 130.5
3 rok	21	1 644.6
4 rok	3	303.5
5 rok	1	137.9
Summa	45	3 261.6

Garage och P-platser

Antal platser	Varav uthyrt	Årshyra (kr)
42	34	74 400

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad 2023-03-01

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Bättring puts på fasader	2022	
Byte tak FSlv 4	2022	

Verksamhetsberättelse för 2022

2022 startade med ett intensivt arbete med att handla upp konsult för kommande takbyte på Farsta Slottsväg 4. Efter upphandling av först en takkonsult från Roslagens Tak och Plåt och sedan med hjälp från konsulten upphandlades Vikens Tak som hade goda referenser och hade bäst pris av de tre firmor som tillfrågades. Arbetet avslutades i juli med några veckors aviserad försening. Godkändes av konsult och rapporterades till Värmdö kommun som också godkände arbetet på ett q-märkt objekt.

Under året har vi beställt lagning och bättring av de putsade fasaderna på Farsta Slottsväg 7-11. Ett antal fönster har justerats.

Under året har vi tyvärr haft ett antal inbrott i cykelförråd, snickarverkstan och båthuset. Vi har låtit montera kraftiga förstärkningar som avsevärt försvårar för vidare inbrott

Styrelsen har organiserat nyckelhantering med kvittenser och inventerat nyckeltillgång och rätt ut vem som har vilken nyckel och därmed vem som har tillträdde till vad.

Under senare delen av året har styrelsen låtit skriva nya p-avtal för samtliga platser med reviderade regler Ansökt och erhållit bidrag för installation av laddstolpar och momsregistrerat föreningen för försäljning av el till laddbara bilar Genomfört professionell besiktning och åtgärdsplan för SBA, utsett ansvarig från styrelsen som kontinuerligt följer upp SBA Upphandlat ny ekonomisk förvaltare i konkurrens. Avslutat OVK-och efterföljande justeringar. Lämnat godkänt protokoll till Värmdö kommun. Efter krav från Värmdö kommun redovisat föreningens organisation och arbete för att följa kommunens krav. Redovisat och fått skriftligt godkännande i dec 2022

Utfört löpande underhåll på hus och mark Uppmuntrat medlemmar till engagemang både praktiskt och socialt bl.a. genom organiserade träffar för husombud och trädgårdsgrupp. Skapat tillfällen till social samvaro. Deltagit i samarbete inom Farstavikens Samfällighetsförening

Styrelsen för BRF Farstavik

Ekonomi

Avgifterna för bostäder höjdes fr.o.m 2023-01-01 med 10 %

Medlemsinformation

I början av året hade föreningen 57 stycken medlemmar

Medlemmar vid räkenskapsårets slut

59

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 494	2 484	2 484	2 437
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 224	128	482	431
Soliditet ¹ , %	66	68	69	69
Föreningen, kr				
Snittränta, %	1,62	1,15	1,49	1,66
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	738	738	738	726
Skuld/kvm bostadsrättsyta	3 917	3 792	3 830	3 866

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 275 000	10 280 004	1 050 309	4 642 983	127 704	28 376 000
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Balanseras i ny räkning		-440 000		127 704	-127 704	-440 000
Årets resultat					-1 223 630	-1 223 630
Belopp vid årets utgång	12 275 000	9 840 004	1 050 309	4 770 687	-1 223 630	26 712 370

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 770 687
Årets resultat	-1 223 630
Totalt	3 547 057

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	140 769
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 050 309
Balanseras i ny räkning	4 456 597
Totalt	3 547 057

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 493 529	2 483 528
Övriga rörelseintäkter	3	74 823	3 824
Summa Rörelseintäkter		2 568 352	2 487 352
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-3 112 492	-1 793 778
Administration och förvaltning	5	-201 446	-91 031
Personalkostnader	6	-21 244	-76 066
Avskrivningar	7	-287 469	-252 789
Summa Rörelsekostnader		-3 622 651	-2 213 664
RÖRELSERESULTAT		-1 054 299	273 688
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 332	-145 984
Summa Finansiella poster		-169 331	-145 984
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 223 630	127 704
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 223 630	127 704
ÅRETS RESULTAT		-1 223 630	127 704

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	38 030 025	38 722 595
Inventarier, verktyg och installationer	10	155 458	0
Summa materiella anläggningstillgångar		38 185 483	38 722 595
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 185 483	38 722 595
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		464 584	421 208
Övriga fordringar		24 595	120 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 061	51 961
Summa kortfristiga fordringar		519 240	593 984
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 756 346	2 600 643
Summa kassa och bank		1 756 346	2 600 643
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 275 586	3 194 628
SUMMA TILLGÅNGAR		40 461 069	41 917 222

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		22 115 004	22 555 004
Fond för yttre underhåll		1 050 309	1 050 309
Summa bundet eget kapital		23 165 313	23 605 313
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 770 687	4 642 983
Årets resultat		-1 223 630	127 704
Summa fritt eget kapital		3 547 057	4 770 687
SUMMA EGET KAPITAL		26 712 370	28 376 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	11	7 517 944	8 951 090
Summa långfristiga skulder		7 517 944	8 951 090
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		7 517 944	8 951 090
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	11	5 259 326	3 417 944
Leverantörsskulder		117 368	338 815
Skatteskulder		11 984	4 990
Övriga skulder		-8 005	2 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		850 082	825 708
Summa kortfristiga skulder		6 230 755	4 590 132
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		6 230 755	4 590 132
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 461 069	41 917 222

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (1) (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Byggnaden redovisas uppdelad på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	100
Bergvärmeanläggning	15
Kabel-TV	20
Värmepump	15
Solcellanläggning	25

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter		
Årsavgifter	2 408 160	2 408 132
Hysesintäkter		
Hysesintäkter	-2 745	75 395
Garage och p-platser	77 500	0
	74 755	75 395
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 685	0
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	2 869	0
Övriga intäkter	60	0
	10 614	0
Totalt nettoomsättning	2 493 529	2 483 527
Not 3. Övriga rörelseintäkter	2022	2021
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	74 823	3 824
Totalt övriga rörelseintäkter	74 823	3 824

Not 4. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	93 854	64 987
Uppvärmning	420 660	259 601
Vatten och avlopp	152 155	151 206
Sophämtning	97 212	83 947
	763 881	559 741
Funktionell anläggningservice		
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	8 500	55 563
Hiss	54 574	0
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	2 400	0
	65 474	55 563
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	51 716	109 417
Fastighetsstäd	58 323	63 995
Trädgårdsskötsel	65 233	75 555
Övriga köpta tjänster	52 653	62 040
	227 925	311 006
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	94 659	100 834
Övriga driftkostnader		
Försäkring	78 827	62 503
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	68 355	77 448
Samfällighetskostnader	130 050	117 450
	277 232	257 401
Reparationer		
Reparationer	203 772	105 864
Installationer	12 071	8 281
	215 844	114 145
Underhåll		
Underhåll	1 467 478	395 087
Totalt operativ drift och underhåll	3 112 492	1 793 778

Not 5. Administration och förvaltning	2022	2021
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 810	5 188
Ekonomisk förvaltning		
Extra ekonomisk förvaltning	7 462	0
Ekonomisk och teknisk förvaltning	51 250	4 049
	58 712	4 049
Revision		
Revisionsarvode	15 000	13 750
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	5 446	0
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	5 512	11 550
Konsultarvode	41 325	23 957
Övriga kostnader	69 641	32 537
	116 478	68 043
Totalt administration och förvaltning	201 446	91 031
Not 6. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	25 000	60 000
Sociala kostnader	-3 756	16 066
	21 244	76 066
Totalt personalkostnader	21 244	76 066
Not 7. Avskrivningar	2022	2021
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	252 570	252 789
Inventarier och installationer	34 899	0
	287 469	252 789
Totalt avskrivningar	287 469	252 789
Not 8. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	34 900 000	34 900 000
Summa:	34 900 000	34 900 000

Not 9. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	51 084 778	51 084 777
Utgående anskaffningsvärden	51 084 778	51 084 777
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 10 075 053	- 9 382 264
Årets avskrivningar	- 2 979 700	- 692 789
Utgående avskrivningar	-13 054 753	-10 075 053
Akkumulerade uppskrivningar		
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	- 2 287 130	- 0
Utgående uppskrivningar	-2 287 130	0
Akkumulerade nedskrivningar		
Årets nedskrivningar	- 2 287 130	- 0
Utgående nedskrivningar	2 287 130	0
Utgående redovisat värde	38 030 025	41 009 724
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	46 400 000	34 026 000
Taxeringsvärde mark	16 965 000	12 897 000
	63 365 000	46 923 000

Not 10. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	190 357	0
Utgående anskaffningsvärden	190 357	0
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	- 34 899	0
Utgående avskrivningar	-34 899	0
Utgående redovisat värde	155 458	0

Not 11. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Handelsbanken	2023-01-30	1,930 %	1 771 476	1 863 240
Handelsbanken	2023-12-01	0,750 %	3 487 850	3 487 850
Handelsbanken	2024-01-30	0,750 %	600 000	600 000
Handelsbanken	2026-06-01	1,100 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2025-04-30	2,800 %	3 917 944	3 417 944
Summa skulder till kreditinstitut			12 777 270	12 369 034
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 259 326	-3 417 944
			7 517 944	8 951 090

Underskrifter

den ____ / ____ 2023

Lennart Ingemar Ström

Karin Elisabeth Penderud

Anne Lindahl Schröder

Siri Gun-Marie Gustavsson

Eva Ström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

GO Revision & Consulting

Nikola Pljevaljic



Document history

COMPLETED BY ALL:

31.05.2023 12:16

SENT BY OWNER:

Johan Wahlström • 30.05.2023 12:45

DOCUMENT ID:

Hy20X87I3

ENVELOPE ID:

Sy3RQL7L2-Hy20X87I3

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 Bostadsrättsföreningen Farstavik.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Karin Elisabeth Penderud elisabeth.penderud@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2023 13:43 30.05.2023 13:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/05/05) IP: 217.213.132.254
Eva Margareta Ström fisselina@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2023 13:52 30.05.2023 13:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/12/14) IP: 95.193.130.117
GUN-MARIE GUSTAVSSON gunmarie.gustavsson1@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2023 16:33 30.05.2023 16:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/08/11) IP: 188.151.200.6
Lennart Ingemar Ström lestro60@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2023 21:32 30.05.2023 21:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/12/17) IP: 188.150.3.35
ANNE LINDAHL SCHRÖDER anne@bjorkkullen.net	Signed Authenticated	31.05.2023 11:31 30.05.2023 13:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/07/02) IP: 188.150.1.71
Nikola Pljevaljic nikola.pljevaljic@lr-revision.se	Signed Authenticated	31.05.2023 12:16 31.05.2023 09:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/01/19) IP: 90.229.34.217

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed