

Årsredovisning 2025

Brf Farstavik

769600-1259



Välkommen till årsredovisningen för Brf Farstavik

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Värmdö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-08-18 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gustavsberg 1:57	1995	Gustavsberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1996.

Föreningen har 45 bostadsrätter om totalt 3 262 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 262 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars-Göran Lennart Rydkvist	Ordförande
Agneta Maria Forss	Styrelseledamot
Åke Hamber	Styrelseledamot
Eva Ljungkvist	Styrelseledamot
Ingrid Sjödin	Styrelseledamot

Valberedning

Ingrid Sjöbeck / Elisabeth Brown

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller ordföranden och en ledamot i föreningen

Revisorer

Nikola Pljevaljic Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Byte tak FSlv 4
- 2024 ● Byte av fläktar för ventilation i samtliga hus
- 2025 ● Utbyte hiss FSlv 7

Planerade underhåll

- 2026 ● Utbyte hiss FSlv 4
- 2027 ● Utvändig målning av fönster/fönsterdörrar FSlv 2 och 6
Renovering skador på balkongräcken FSlv 2,6 samt 7-11
Renovering, delvis omarbetning samtliga mellanskärmar på balkonger

Avtal med leverantörer

Bredband och Tv	Tele2 Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB (tidigare Brf-Ekonomen i Stockholm AB)
Fastighetsskötsel	HO fastighetsservice
Hissbyte	Motala Hiss AB
Serviceavtal hissar	KONE AB
Snöröjning/sandning	Jövans Mark & Trädgård AB
Teknisk service	Wahlings Installationservice AB (WIAB)
Trädgårdsskötsel	Grenkultur AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Farsta Slottsviks Samfällighetsförening (FSS), med en andel på 5%.

Samfälligheten förvaltar samfällighetsföreningen bildades 2005 med syftet att förvalta de gemensamma anläggningarna inom Farsta Slottsviks område dvs vägar, naturmark, dagvatten, kabelnät och digital kommunikation. Inom Farsta Slottsvik finns 14 samfällighets- och bostadsrättsföreningar. Föreningen har totalt 146 delägarfastigheter, vilket motsvarar drygt 400 hushåll med cirka 1000 boende i området.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Upprättande av ny underhållsplan pågår och ska redovisas med genomgång för Nabo Group AB med start 30 april 2026 och därefter uppgredas med anpassning till regelverket K3.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 011 833	2 912 235	2 703 000	2 494 000
Resultat efter fin. poster	-17 204	-181 562	42 079	-1 233 630
Soliditet (%)	70	70	67	66
Taxeringsvärde	65 484 000	63 365 000	63 365 000	63 365 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	885	854	794	738
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,8	95,7	95,8	97,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 427	3 465	3 870	3 917
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 427	3 465	3 870	3 917
Sparande / kvm totalyta, kr	239	294	298	163
Energikostnad / kvm totalyta, kr	195	142	157	204
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,66	2,99	2,03	-
Räntekänslighet (%)	3,87	4,06	4,88	5,31

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande.

Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 714 tkr.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	12 275 000	-	-	12 275 000
Upplåtelseavgifter	9 840 004	-	-	9 840 004
Fond, yttre underhåll	140 769	-	49 326	190 095
Balanserat resultat	4 498 676	-181 562	-49 326	4 267 788
Årets resultat	-181 562	181 562	-17 204	-17 204
Eget kapital	26 572 887	0	-17 204	26 555 683

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 267 788
Årets resultat	-17 204
Totalt	4 250 584

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	196 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-65 500
Balanseras i ny räkning	4 120 084
	4 250 584

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 011 833	2 912 270
Övriga rörelseintäkter	3	296	-55
Summa rörelseintäkter		3 012 129	2 912 215
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 766 531	-1 814 005
Övriga externa kostnader	9	-194 047	-165 065
Personalkostnader	10	-66 125	-67 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-730 992	-730 971
Summa rörelsekostnader		-2 757 695	-2 778 032
RÖRELSERESULTAT		254 434	134 183
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 725	43 506
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-299 363	-359 250
Summa finansiella poster		-271 638	-315 744
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-17 204	-181 562
ÅRETS RESULTAT		-17 204	-181 562

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	35 923 636	36 610 396
Maskiner och inventarier	13	68 913	113 145
Pågående projekt	14	723 121	0
Summa materiella anläggningstillgångar		36 715 670	36 723 541
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 715 670	36 723 541
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 631	22 712
Övriga fordringar	15	3 386	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	96 144	69 802
Summa kortfristiga fordringar		112 161	92 519
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 321 940	1 355 072
Summa kassa och bank		1 321 940	1 355 072
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 434 101	1 447 591
SUMMA TILLGÅNGAR		38 149 771	38 171 132

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 115 004	22 115 004
Fond för yttre underhåll		190 095	140 769
Summa bundet eget kapital		22 305 099	22 255 773
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 267 788	4 498 676
Årets resultat		-17 204	-181 562
Summa fritt eget kapital		4 250 584	4 317 114
SUMMA EGET KAPITAL		26 555 683	26 572 887
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 496 184	4 618 536
Summa långfristiga skulder		4 496 184	4 618 536
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 683 442	6 683 442
Leverantörsskulder		38 020	37 819
Skatteskulder		5 486	7 012
Övriga kortfristiga skulder		-209	12 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	371 165	238 690
Summa kortfristiga skulder		7 097 904	6 979 709
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 149 771	38 171 131

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	254 434	134 183
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	730 992	730 971
Övrigt	0	-352
	985 426	864 802
Erhållen ränta	27 725	43 506
Erlagd ränta	-301 362	-366 286
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	711 789	542 021
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 642	7 565
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	120 194	-334 399
Kassaflöde från den löpande verksamheten	812 341	215 187
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-723 121	0
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-11 884
Avyttring av finansiella tillgångar	0	11 884
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-723 121	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-122 352	-1 322 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-122 352	-1 322 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-33 132	-1 106 813
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 355 072	2 461 885
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 321 940	1 355 072

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Farstavik är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 - 6,67 %
Maskiner och inventarier	6,67 - 20,00 %

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.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 885 796	2 785 511
Hysesintäkter, p-platser	114 052	115 200
Övriga intäkter	11 985	11 559
Summa	3 011 833	2 912 270

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-4	-55
Övriga intäkter	300	0
Summa	296	-55

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	20 765	71 707
Städning	83 425	66 115
Besiktning och service	69 739	88 396
Trädgårdsarbete	64 243	84 718
Snöskottning	11 886	12 313
Övrigt	9 288	0
Summa	259 346	323 249

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Övrigt	35 345	0
Bostäder VVS	1 050	0
Soprum/miljöanläggning	4 465	0
VA	0	5 958
Värme	202 306	50 738
El	20 239	4 850
Hissar	33 372	10 393
Tak	7 219	0
Fasader	14 588	0
Fönster	0	16 088
Summa	318 584	88 027

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	17 494
Värme	0	42 695
Ventilation	0	230 038
Hissar	0	91 840
Fasader	0	27 177
Fönster	65 500	0
Summa	65 500	409 244

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	382 083	294 834
Vatten	253 843	166 800
Sophämtning	80 056	123 773
Summa	715 982	585 407

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Övrigt	0	3 131
Fastighetsförsäkringar	99 840	89 802
Kabel-TV	99 569	114 896
Samfällighet	130 050	126 900
Fastighetsskatt	77 660	73 350
Summa	407 119	408 079

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	5 586	5 053
Övriga förvaltningskostnader	70 977	55 688
Revisionsarvoden	18 750	15 000
Ekonomisk förvaltning	92 284	89 324
Konsultkostnader	6 450	0
Summa	194 047	165 065

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Sociala avgifter	6 125	7 991
Summa	66 125	67 991

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	299 331	357 920
Övriga räntekostnader	32	1 330
Summa	299 363	359 250

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	50 763 795	50 763 795
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	50 763 795	50 763 795
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 153 399	-13 466 649
Årets avskrivning	-686 760	-686 750
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 840 159	-14 153 399
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	35 923 636	36 610 396
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 080 000</i>	<i>2 080 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 000 000	46 400 000
Taxeringsvärde mark	14 484 000	16 965 000
Summa	65 484 000	63 365 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	511 340	511 340
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	511 340	511 340
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-398 195	-353 974
Årets avskrivning	-44 232	-44 221
Utgående ackumulerad avskrivning	-442 427	-398 195
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	68 913	113 145

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
<i>Påbörjat projekt (hissar)</i>	<i>723 121</i>	
Summa pågående arbeten	723 121	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 386	5
Summa	3 386	5

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 504	69 802
Försäkringspremier	33 278	0
Kabel-TV	27 922	0
Förvaltning	25 440	0
Summa	96 144	69 802

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek Handelsbanke	2027-04-30	2,95 %	3 917 944	3 917 944
Stadshypotek Handelsbanke	2027-01-30	3,89 %	1 618 536	1 618 536
Stadshypotek Handelsbanke	2026-06-01	1,10 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek Handelsbanke	2026-03-03	3,19 %	2 643 146	2 765 498
Summa			11 179 626	11 301 978
Varav kortfristig del			6 683 442	6 683 442

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 179 626 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Städning	7 350	0
EI	43 644	0
Utgiftsräntor	16 950	18 949
Förutbetalda avgifter/hyror	252 736	199 741
Övriga uppl kostn	30 485	0
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	371 165	238 690

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	34 900 000	34 900 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ekonomisk uppgörelse med vår grannfastighet Farsta Udde, Farsta Slottsväg 8, pågår fortfarande och avser uppkomna skador på våra fastigheter orsakade av utförda sprängningsarbeten samt med eventuell överlåtelse av mindre tomtyta om 213 kvm.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-27.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Värmdö

Agneta Maria Forss
Styrelseledamot

Åke Hamber
Styrelseledamot

Eva Ljungkvist
Styrelseledamot

Ingrid Sjödin
Styrelseledamot

Lars-Göran Lennart Rydkvist
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nikola Pljevaljic
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.03.2026 17:49

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.03.2026 11:04

DOCUMENT ID:

rklfmICXi-x

ENVELOPE ID:

r1MmUAQjWI-rklfmICXi-x

DOCUMENT NAME:

Brf Farstavik, 769600-1259 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

18 pages

SHA-512:

40a2da3176d0e2699f4fbe787d86b22b4f78ee2241a125
e4ad43b3bf86a5a990844745c495a4bed6c3604f95073e
d167f037d559f5ece4bd549c3fe18b948ac0

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA LJUNGKVIST eljungkvist1@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 11:44 27.03.2026 11:42	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.209.165
2. Agneta Maria Forss agnetaforss47@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 12:42 27.03.2026 12:12	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.218.24
3. LARS-GÖRAN LENNART RYDKVIST rydan1947@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 17:39 27.03.2026 17:35	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.200.72
4. CHRISTER HAMBER akehamber@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 18:33 27.03.2026 13:46	eID Low	Swedish BankID IP: 178.73.198.13
5. INGRID SJÖDIN ingridsjodin24@gmail.com	 Signed Authenticated	29.03.2026 16:36 27.03.2026 18:50	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.136.37
6. Nikola Pljevaljic nikola@revisionsduon.se	 Signed Authenticated	29.03.2026 17:49 29.03.2026 17:49	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.8.202

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FARSTAVIK

Org.nr 769600-1259

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FARSTAVIK för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FARSTAVIKS finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FARSTAVIK för år 2025 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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FARSTAVIK 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 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 försummelse 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 överträdelse 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Nikola Pljevaljic
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.03.2026 17:50

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.03.2026 11:04

DOCUMENT ID:

SkeGQURQobx

ENVELOPE ID:

SJG7LAXiZx-SkeGQURQobx

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse BOSTADSRA?TTSFO?RENINGEN F ARSTAVIK 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

74e7c023554a58e4b83f53380d5099e85cccf9b248406d
2bde04142e03a5e99d7df6f5b0f9a9d9ee05ce550bbe6d
1de6137f17c181fdae1fe58a6e2f798d0826

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Nikola Pljevaljic nikola@revisionsduon.se	Signed Authenticated	29.03.2026 17:50 29.03.2026 17:49	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.8.202

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

Attachments

No attachments related to this 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



PAeS
sealed