

Brf Fårö 1

Org.nr: 769606-8134

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Fårö 1, organisationsnummer 769606-8134, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Beskattnig

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.

Föreningens säte är i Stockholm.

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Försäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Moderna
Försäkringar. 4

Styrelse

Ordförande	Christina Lundberg
Ledamot	Ralph Nyman
Ledamot	Peder Lundqvist
Ledamot	Kurt Ek
Suppleant	Per Elm
Suppleant	Anna Svensson

Arbetsgrupp kring fjärravläsning: Ralph Nyman, och Christina Lundberg.

Arbetsgrupp kring elbilsaddare: Peder Lundqvist, Per Elm och Christina Lundberg.

Arbetsgrupp kring balkonginglasning 108 A-112 B: Per Elm, Peder Lundqvist och Christina Lundberg.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Gunilla Zackrisson sammankallande, och Jane Fröblom.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-30.

Revisor

Extern	KPMG AB, Frida Lundgren
--------	----------------------------

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Farstavägen 102-112 B

Nybyggnadsår: 2003

Ombyggnadsår: 2014

Värdeår: 2003

Fastighetsbeteckning: Fårö 1

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	6	323
2 rok	31	2 021
3 rok	38	3 069
4 rok	16	1 609
5 rok	2	256
> 5 rok	2	316
Summa	95	7 594

Totalt antal bostadslägenheter: 95

Garage och P-platser

	Antal platser
	64

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Större arbeten med att byta balkonginglasningar mot järnvägen.

Arbete med att byta till nya elbilsladdare/värmare till en kostnad av 50% pga bidrag.

Större arbete med att byta till fjärravlästa elmätare i alla 95 lägenheterna.

Löpande underhåll, förbättringar och oförutsedda händelser som varit nödvändiga.

Lekparken besiktigades.

Ny större torktumlare beställdes.

Planering för stamspolning alla 95 lägenheterna.

Inventera belysningen på vindarna - planeras tidsinställt för att minska elkostnaderna.

Brandöversyn med brandinspektör.

Föreningens hemsida är omarbetad och uppdaterad.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	FRUBO AB
Fastighetsskötsel	NKG Tryggfastigheter AB
Trädgårdsskötsel	Hus och Villaträdgårdar AB
Snöröjning	Fastighetskonsulterna
Trappstädning	Effekt Svenska AB (tidigare Global Fastighetsservice)
Hissar	Kone Care Premium och Dekkra
Tvättstugeutrustning	Fastighetsägarna
Trappbelysning	Miljöbelysning

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början 141
Tillkommande medlemmar under året 5
Avgående medlemmar under året 8
Under året har 5 överlåtelser skett.

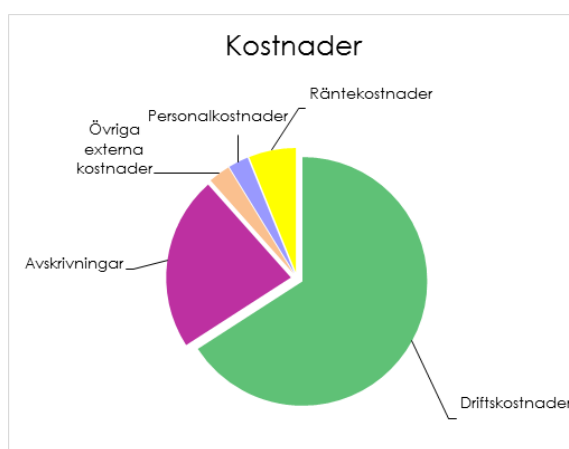
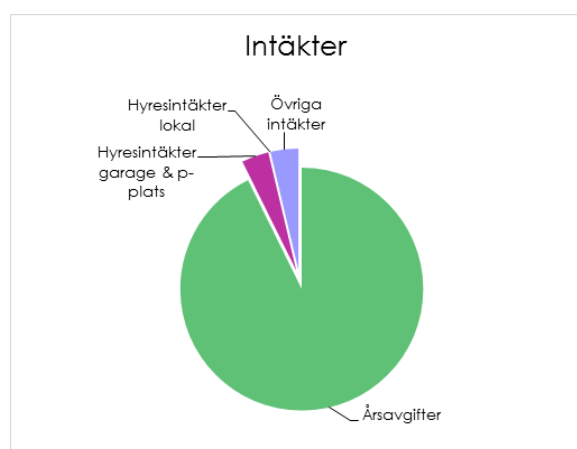
95 bostadsrätter

138 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	7 394	7 142	7 507	7 172
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 623	-1 400	406	-1 058
Soliditet ¹ , %	66	65	65	65
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	906	906	906	880

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 1 167 000 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	119 495 000	3 702 872	1 112 739	-1 399 620
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		234 000	-234 000	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			-1 399 620	1 399 620
Årets resultat				-1 622 879
Belopp vid årets utgång	119 495 000	3 936 872	-520 881	-1 622 879

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans föfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-520 881
Årets resultat	-1 622 879
Totalt	-2 143 760

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	234 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 415 700
Balanseras i ny räkning	-962 060
Totalt	-2 143 760

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	7 394 028	7 142 354
Övriga rörelseintäkter		27 686	31 538
Summa Rörelseintäkter		7 421 714	7 173 892
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-5 957 128	-5 331 686
Övriga externa kostnader		-255 340	-296 675
Personalkostnader	4	-237 388	-236 853
Avskrivningar		-2 042 229	-1 996 964
Summa Rörelsekostnader		-8 492 085	-7 862 178
RÖRELSERESULTAT		-1 070 371	-688 286
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-552 508	-711 452
Summa Finansiella poster		-552 508	-711 334
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 622 879	-1 399 620
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 622 879	-1 399 620
ÅRETS RESULTAT		-1 622 879	-1 399 620

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	180 136 684	181 783 991
Inventarier, verktyg och installationer	6	33 162	42 234
Summa materiella anläggningstillgångar		180 169 846	181 826 225
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		180 169 846	181 826 225
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 016	-11 110
Övriga fordringar		2 338	2 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	244 431	281 272
Summa kortfristiga fordringar		248 785	273 142
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 645 969	5 786 163
Summa kassa och bank		4 645 969	5 786 163
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 894 754	6 059 305
SUMMA TILLGÅNGAR		185 064 600	187 885 530

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		119 495 000	119 495 000
Fond för yttre underhåll		3 936 872	3 702 872
Summa bundet eget kapital		123 431 872	123 197 872
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-520 881	1 112 739
Årets resultat		-1 622 879	-1 399 620
Summa fritt eget kapital		-2 143 760	-286 881
SUMMA EGET KAPITAL		121 288 112	122 910 991
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	60 957 750	62 124 750
Summa långfristiga skulder		60 957 750	62 124 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		368 858	451 688
Skatteskulder		278 480	270 690
Övriga skulder		23 076	11 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 148 324	1 115 719
Summa kortfristiga skulder		2 818 738	2 849 789
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		185 064 600	187 885 530

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad	100	1
Förbättringsarbeten	10-20	5-10
Inventarier och maskiner	5	20

Not 2. Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	6 879 492	6 879 492
Hysesintäkter förråd	15 407	15 236
Hysesintäkter garage och p-platser	267 500	229 590
Debiterade elkostnader	231 629	18 036
Totalt nettoomsättning	7 394 028	7 142 354

Not 3. Driftkostnader	2021	2020
Fastighetsel	351 348	414 427
Uppvärmning	976 761	871 547
Vatten och avlopp	173 566	191 817
Sophämtning	113 619	123 158
Övriga taxebundna kostnader	-110 985	0
Grundavtal hiss	117 781	113 731
Hissbesiktning	17 489	13 800
Grundavtal el och larm	17 218	0
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	6 219	0
Fastighetsskötsel	54 810	63 899
Fastighetsskötsel extra	20 532	34 017
Fastighetsstäd	198 259	194 523
Fastighetsstäd extra	0	763
Teknisk förvaltning	16 443	0
Trädgårdsskötsel	309 996	309 996
Snöröjning/sandning	145 438	139 494
Bevakningskostnader	0	937
Bredband	249 375	249 375
TV	43 106	34 200
Försäkring	82 835	73 226
Försäkringskador	52 028	19 202
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	140 665	137 815
Tomträttsavgälder	470 300	470 300
Förbrukningsmaterial	0	2 661
Förbrukningsinventarier	6 622	13 152
Övriga driftkostnader	8 907	563
Reparation och underhåll	13 287	1 564 408
Reparation och underhåll fönster	171 300	8 182
Reparation och underhåll balkonger/altaner	1 415 700	0
Reparation och underhåll portar och lås	28 823	2 440
Reparation och underhåll hiss	23 141	2 127
Reparation och underhåll tvättstuga	23 377	9 322
Reparation och underhåll hyreslägenheter	43 217	21 053
Reparation och underhåll el	472 137	19 907
Reparation och underhåll uppvärmning	0	23 300
Reparation och underhåll VVS	195 453	57 914
Reparation och underhåll ventilation	75 291	9 538
Reparation och underhåll gård/trädgård	28 925	99 918
Reparation- och underhållsmaterial	4 145	40 975
Totalt driftkostnader	5 957 128	5 331 686

Övriga taxebundna kostnader avser tidigare leverantör på -110 985 kr.

Not 4. Personalkostnader	2021	2020
Styrelsearvode	200 000	205 000
Sociala kostnader	37 388	31 853
Totalt personalkostnader	237 388	236 853

Not 5. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	198 420 008	198 420 008
Laddstolpar	385 850	0
Utgående anskaffningsvärden	198 805 858	198 420 008
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 16 636 017	- 14 642 145
Årets avskrivningar	- 2 033 157	- 1 993 872
Utgående avskrivningar	-18 669 174	-16 636 017
Utgående redovisat värde	180 136 684	181 783 991
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	102 112 000	102 112 000
Taxeringsvärde mark	51 094 000	51 094 000
	153 206 000	153 206 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	153 000 000	153 000 000
Lokaler	206 000	206 000
	153 206 000	153 206 000

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	45 326	45 326
Utgående anskaffningsvärden	45 326	45 326
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 092	- 0
Årets avskrivningar	- 9 072	- 3 092
Utgående avskrivningar	-12 164	-3 092
Utgående redovisat värde	33 162	42 234

Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	71 882	68 459
Bostadsrätterna	7 590	7 510
Tomträttsavgäld	136 675	117 575
Fastighetsskötsel	0	5 481
FRUBO AB	11 819	11 353
VIASAT/KabelTV	0	70 894
Ragnsells	7 161	0
Reduca AB	9 304	0
Summa	244 431	281 272

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
Lån 466 329 SHB	2025-12-30	0,71 %	15 170 000	15 170 000
Lån 480 608 SHB	2026-03-30	0,78 %	30 380 000	31 380 000
Lån 422 295 SHB	2024-03-30	1,09 %	16 407 750	16 574 750
Summa skulder till kreditinstitut			61 957 750	63 124 750
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 000 000	-1 000 000
			60 957 750	62 124 750

De skulder som förfaller kommande år avses att förlängas i takt med att de löper ut, de redovisas därför som långfristiga skulder.

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
El	42 400	48 349
Värme	143 787	113 790
Revisionsarvode	20 000	20 000
Styrelsearvode	200 000	200 000
Sociala avgifter	62 000	62 000
Avgifter och hyror	627 779	637 311
Stockholm Vatten	38 118	34 269
Kundreskontra tidigare förvaltare	14 240	0
Summa	1 148 324	1 115 719

Not 10. Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastigetsinteckningar	79 200 000	79 200 000
Summa:	79 200 000	79 200 000

Not 11. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Se över fastigheternas löpande underhåll.
Miljöfrågor - bli mer miljömedvetna.
Planera för underhållsmålning av de röda stolparna på balkongerna.
Ta bort mossor kring våra fastigheter.
Planera för att förbättra lekparken.
Planera för OVK-besiktning.
Planera för att rikta laddstolpar och staket.
Planera för 20-års jubileum för Brf Fårö 1.
Planera för underhåll av entrédörrar.
Planera för underhåll av socklar på fasaderna.
Kontinuerlig översyn av det systematiska brandskyddsarbetet.
Storstädning av fastigheternas allmänna utrymmen.

Underskrifter

Farsta den ____ / ____ 2022

Christina Lundberg

Ralph Nyman

Peder Lundqvist

Kurt Ek

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 -

KPMG AB,
Frida Lundgren

Verifikat

Status: Signerat av alla

Titel: Årsredovisning Brf Fårö 1

Skapat: 2022-04-13

ID: 6cf98a40-bb25-11ec-9df1-f340507d2189

Underskrifter

Kurt Ek
kurt.l.ek@gmail.com
Signerat: 2022-04-13 15:00 BankID [REDACTED] KURT EK

Ralph Nyman
ralph.nyman@bahnhof.se
Signerat: 2022-04-13 16:24 BankID [REDACTED]
RALPH NYMAN

Christina Lundberg
christina.lundberg27@gmail.com
Signerat: 2022-04-13 16:28 BankID [REDACTED], CHRISTINA
LUNDBERG

Peder Lundqvist
peder14@hotmail.com
Signerat: 2022-04-13 20:02 BankID [REDACTED], PEDER
LUNDQVIST

Frida Lundgren
frida.lundgren@kpmg.se
Signerat: 2022-04-13 21:48 BankID [REDACTED] FRIDA
LUNDGREN

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning Brf Fårö 1 original.pdf	3.5 MB	68ea 34a5 0fdb 3cc6 b2de c5c5 091c 1b4e dba2 d550 497d 595b 92b7 61be d332 1550

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2022-04-13	14:36	Skapat Pia Wallin, FRUBO Aktiebolag 5564511292. [REDACTED]
2022-04-13	15:00	Signerat Kurt Ek Genomfört med: BankID av KURT EK, [REDACTED]
2022-04-13	16:24	Signerat Ralph Nyman Genomfört med: BankID av RALPH NYMAN, [REDACTED]
2022-04-13	16:28	Signerat Christina Lundberg Genomfört med: BankID av CHRISTINA LUNDBERG, [REDACTED]

