

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Farmen i Täby

716000-0209

Räkenskapsåret

2019

0
65
2

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Farmen i Täby, 716000-0209, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari 2019 till och med den 31 december 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet/ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att stärka gemenskapen inom föreningen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen kan genom avtal med enskilda eller juridiska personer hyra ut lokaler, även om vederbörande hyresgäst ej är medlem i Föreningen.

Föreningen har sitt säte i Täby kommun, Stockholms län.

Medlemmar

Antalet medlemmar den 2019-12-31: 1 123 (1 116 den 2018-12-31).

Lägenhetsöverlåtelser

Av föreningens 866 bostadsrätter har under året 78 lägenheter överlåtit. (64 under 2018).

Styrelsen och övriga funktionärer

Under tiden 2019-01-01 - 2019-05-12

Björn Ejdne	Ordförande
Lars Gahnström	Vice Ordförande
Charlotte Damberg	Sekreterare
Gunnar Benckert	Ledamot
Anders Paulsson	Ledamot
Patrik Vesterback	Ledamot
Bashar Baghdo	Suppleant
Anders Bodeberg	Suppleant

Göran Wahlund	Ledamot
---------------	---------

Under tiden 2019-05-12 - 2019-12-31

Björn Ejdne	Ordförande
Gunnar Benckert	Vice Ordförande
Charlotte Damberg	Sekreterare
Lars Gahnström	Ledamot
Anders Paulsson	Ledamot
Christine Uhrlander	Ledamot
Bashar Baghdo	Ledamot
Anders Bodeberg	Suppleant

Maria Hollmann	
Franzén	Suppleant

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i förening.



Revisorer

Ordinarie revisor har varit Grant Thornton Sweden AB, 556356-9382.
Huvudansvarig revisor Gunilla Lundskog, suppleant Mikael Östblom.

Valberedning

Valberedningen har från den 2019-05-12 bestått av Peter Bergendorff, sammankallande, Camilla Forsström, Karl-Axel Karlsson och Pauline Horn.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12.5 2019 i Tibble teater. I stämman deltog 77 röstberättigade personer varav 5 genom fullmakt. Därtill var ett antal medföljande personer såsom icke röstberättigad make, maka eller sambo närvarande. Stämman beslöt att med godkännande lägga årsredovisningen till handlingarna, att fastställa de i årsredovisningarna intagna resultat- och balansräkningarna.

Efter beslut av årsstämman 2019 hölls ett allmänt informationsmöte den 2019-10-21 i Tibble teater. Ett femtiotal medlemmar var närvarande.

Styrelsens arbete

Styrelsen har inom sig utsett ett verkställande utskott bestående av Björn Ejdne, Gunnar Benckert och Charlotte Damberg med behörighet fatta beslut, som ej kan avvakta behandling vid kommande styrelsemöte.

Styrelsen har under året hållit tio ordinarie och två extra styrelsemöten och ett endagsplaneringsmöte, samtliga protokollförda. Därutöver har verkställande utskottet fattat tre beslut. Vidare har styrelsen fattat tre så kallade per capsulam-beslut, som innebär att ledamöterna erhåller underlag för beslut via epost och sedan lämnar sin röst. Förfarandet används vid brådskande ärenden.

Styrelseledamöterna har organiserat sig i ett antal arbetsgrupper, förutom verkställande utskottet, nämligen Bygg och Anläggning, Information, Ekonomi, Underhåll och Hållbarhet. För att utröna medlemmarnas intresse för olika projekt utsändes en enkät med olika frågor, som besvarades av ett stort antal medlemmar.

Styrelsen har vidare under hösten arrangerat en klädbytdag.



Innehav i juridiska personer

Åkerbyvägens Fastighetsförvaltning AB, Åfab, 556988-3373

Samtliga aktier ägs av Föreningen, vars styrelse utses av Föreningens styrelse.

Från den 2015-01-01 utförde Föreningens dotterbolag Åfab teknisk, administrativ och ekonomisk förvaltning för Föreningen och hade till uppgift att serva Föreningens medlemmar.

Antalet årsanställda uppgår till fyra personer.

Enligt beslut av föreningsstämman den 2019-05-12 beslöts att bolagets verksamhet skulle avslutas och anställd personal erbjudas anställning i Föreningen med samma villkor som i Åfab.

Styrelsen har fört förhandlingar med de anställdas fackföreningar enligt bestämmelserna i Lag om medbestämmanderätt.

Samtliga anställda har accepterat en anställning i Föreningen.

Bolaget avslutade sin verksamhet den 2019-10-31 och kommer att likvideras under början av 2020. För administration av Föreningens ekonomi och redovisning anlitas Aspia AB.

Kista Städ AB har under året skött städningen av Föreningens lokaler och allmänna utrymmen.

EkoMiljö & Mark har under året skött Föreningens grönområden och vinterunderhåll.

SVAF AB

Brf Farmen är ägare av SVAF AB till 33% med Brf Volten, Brf Storstugan och Brf Annexet som övriga ägare. SVAF i sin tur är ägare av Täby Fjärrvärme AB (TFAB) till 90,1% med Eon Värme Sverige AB (Eon) som ägare av de resterande 9,9%. TFABs enda kunder är SVAF och Eon. SVAF levererar i sin tur all inköpt värme till Farmen, Volten, Storstugan och Annexet. Distributionen av fjärrvärme köper SVAF från Eon, som administrerar Täby kommuns fjärrvärmenät.

2019 var TFABs tredje hela verksamhetsår. Bolaget har fortsatt ett mycket gott utfall med en bränslemix som bestått till den övervägande delen av biobränsle. Fossilandelen blev strax över en procent.

Året var varmare än ett normalår med följd att levererade volymer blev lägre än budgeterat. Då den fasta kostnaden fördelades på något lägre volymer blev snittpriset på levererad värme något över budgeterat pris. Det är osäkert om det är de första tecknen på en klimatförändring eller en naturlig variation av klimatet.

Ränteläget är fortfarande ytterst gynnsamt för SVAF. Inga nya lån har tagits upp i SVAF utan bolaget har amorterat 5 Mkr. Brf Farmen har inte tillskjutit något aktieägartillskott till SVAF under året.

Föreningsstämman utser en ledamot och en suppleant i SVAF:s styrelse, vilka under verksamhetsåret varit Lars Gahnström, ledamot, med Gunnar Benckert som suppleant. Styrelsen utser ombud för föreningen till SVAFs bolagsstämma.

B

Ø

G
m

Föreningens fastighetsinnehav

Bostäder och lokaler

Föreningens fastighetsbestånd består av fastigheterna Minken 1 och 2, Grävlingen, Järven, Råven och Hermelinen i Täby kommun. I fastigheterna ingår 866 bostadsrättslägenheter med en total yta om 74 749 kvadratmeter och lokaler med 5831 kvadratmeter, varav 300 kvadratmeter är outhyrda. Föreningens byggnader är uppförda åren 1965-1969.

Parkeringsplatser

Föreningen har tre motorcykelgarage med plats för 15-18 motorcyklar och 1 069 parkeringsplatser varav 101 är garage och 284 carportar. Förutom cirka 50 parkeringsplatser för gäster är samtliga parkeringsplatser utrustade med motorvärmarruttag. Motorvärmarruttagen kan manövreras via telefon alternativt via Internet. Det finns även sex platser med möjlighet för laddning av elbilar. Kostnader för el vid laddning betalas till fullo av medlemmen.

Fastighetsbeteckning:

Minken 1-2, Järven 2, Järven 4, Råven 1, Hermelinen 1 och Grävlingen 1, Täby kommun. Tibble 9:2-6 och Tibble 9:16 i Täby kommun, (parkeringsområde med en yta om 34 201 kvm).

Bostadsrättsföreningen Farmen i Täby org.nr. 716000-0209

Taxeringsvärdet

Fastigheternas taxeringsvärde för 2019 : 1 082 200 tkr. För år 2020: 1 344 322 tkr.

Föreningens lokaler

Fördelningen av lokaler (Inkl. allmänna lokalutrymmen som till exempel cykel- och barnvagnsrum).

- Kvarteret Minken har lokaler med en sammanlagd yta av 948 kvm
- Kvarteret Järven har lokaler med en sammanlagd yta av 890 kvm
- Kvarteret Råven har lokaler med en sammanlagd yta av 1 303 kvm
- Kvarteret Hermelinen har lokaler med en sammanlagd yta av 1 049 kvm
- Kvarteret Grävlingen har lokaler med en sammanlagd yta av 1 641 kvm

Medlemslokaler

Det finns 29 tvättstugor fördelade över de fem gårdarna samt två grovtvättstugor på den första respektive den tredje gården.

Föreningen har en mötes- och festlokal som är utrustad för cirka 40 gäster att användas till födelsedagsfester, uppvaktningar, möten, studieverksamhet med mera av medlemmarna samt då föreningen har möten eller andra aktiviteter.

Det finns även fyra fullt utrustade övernattningsrum som alla medlemmar har möjlighet att hyra. Beläggningen av våra lokaler är hög.

Externt uthyrda lokaler

Föreningen har också lokaler som hyrs ut till olika verksamheter, som till exempel dagis, bygg, elektriker, keramik, skönhetsvård & frisör, antikvariat, hemtjänst med mera. Utgångspunkten för uthyrning är att åstadkomma en god närservice för medlemmarna och samtidigt öka föreningens intäkter.




n Co

Inteckningar

Inteckningar (pantbrev) på föreningens fastigheter uppgår till totalt 200 283 600 kronor samt 70 950 000 kronor solidariskt till SVAF avseende säkerhet för Föreningens lån i Nordea.

Lånebelopp den 31.12 19 uppgick till 183 237 500 kronor.

Därutöver har Föreningen lämnat pantbrev i fastigheterna om 67 930 000 kronor i form av borgen för SVAF AB:s lån. Borgensansvaret per den 2019-12-31 uppgick till 62 861 000 kronor.

Försäkringar

Styrelsen har under året infordrat offerter från olika försäkringsbolag och efter prövning antagit offert från IF.

Försäkringen är en så kallad fullvärdesförsäkring.

Utöver fastighetsförsäkringen har Föreningen även tecknat en bostadsrättstilläggsförsäkring för samtliga medlemmar. Självrisken i sistnämnda försäkring har sänkts från 3 000 kronor till 1 500 kronor.

Tidningen Farmen & Vi

Tidningens syfte är att medlemmar ska få viktig information kring vad som händer och vad som är på gång inom föreningen. Tidningen utkommer med två nummer per år och tillhandahålls digitalt eller kan hämtas på förvaltningskontoret.

Informationsblad

Utöver tidningen Farmen och Vi delar styrelsen ut ett informationsblad efter varje styrelsemöte.

Hemsida

Förvaltningen administrerar Brf Farmens hemsida. Via hemsidan kan samtliga medlemmar logga in i en medlemsportal och på så sätt få tillgång till dokument och uppgifter om avgifter.

Via hemsidan har medlemmar även möjlighet att göra felanmälningar som då registreras och hanteras av förvaltningen.

Underhåll och större investeringar under 2019

Fönsterbytet

Projekt Fönsterbyte BRF Farmen startade i oktober 2015 och avslutades genom besiktning hösten 2018. De anmärkningar som framkom vid besiktningen skall åtgärdas av entreprenören.

Utöver entreprenörens skyldighet att åtgärda de av besiktningsmannens påpekade felen har Föreningen förhandlat fram ett avtal innebärande att samtliga lägenheter kommer att kontrolleras varvid en justering kommer att ske av persienner.

Samtliga lägenheter har ännu ej kunnat åtgärdas liksom vissa utvändiga plåtarbeten, men kommer att åtgärdas under våren 2020.

Portlås

Installationen av portlås är klar. Kostnaden uppgick till 4,1 miljoner kronor inklusive kringkostnader. Budgeterat belopp 4,6 miljoner kronor.

Tvister

Föreningen hade vid årsskiftet en pågående tvist med en leverantör till ett kapitalbelopp om cirka 25 000 kronor. Tvisten löst genom en förlikning i januari 2020.

Inbetalningar avseende medlemsavgifter och hyror

Föreningen tillämpar följande regler för obetalda avgifter och hyror räknat från förfallodagen: Efter fem dagar: Påminnelse 1, efter tio dagar: Påminnelse 2, efter femton dagar: Inkasso.

Om medlem restar med mer än en månadsavgift skickas en underrättelse till eventuell panthavare, vanligtvis ett låneinstitut.

Betalningsmoralen är god i Föreningen, dock föreligger ett ärende avseende obetalda medlemsavgifter och otillåten andrahandsuthyrning, vilket ärende ingivits till Kronofogden med begäran om utmätning och förverkande av bostadsrätten.

Verksamhetsplan & underhållsplan - 5 år framåt

En av styrelsens viktigaste uppgifter är att planera för kommande underhållsbehov och investeringar för att garantera fastigheternas livslängd och bevarande. Styrelsen måste se över både fasader, husgrunder, mark, parkeringsområden för att nämna några. Förbättringar och nya investeringar som avser komfort, trivsel och bättre ekonomisk drift skall aktiveras som nyanläggning och skrivas av under relevant antal år. Dessa investeringar innebär en höjning av fastigheternas värde.

Kommande och pågående stora projekt som styrelsen utreder och/eller arbetar med är följande:

1. Fortsatt byte av utomhus- och trappbelysning, tvättstugor, källare och parkeringsplatser till LED-lampor: Pågående.
2. Genomgång av samtliga trapphus, byte och komplettering av marmorsocklar m.m: Pågående.
3. Trädbeskärning: Pågående.
4. Besiktning, översikt samt planering av förbättring av lekplatser: Pågående.
5. Energibesparande åtgärder: Pågående.
6. Laddningsstolpar för elbilar.
7. Takreparationer.
8. Dräneringsarbeten på grunder, som vetter mot gator. Beräknad tid cirka 5 år.
9. Sophantering.
10. Uppdatering av bredband och upprustning av områdesnät.
11. Solceller.





Förvaltning

Från och med den 2019-10-31 utförs Föreningens fastighetsskötsel och teknisk service i egen regi.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Se avsnitten ekonomisk utveckling, styrelsens arbete och underhåll samt större investeringar under 2019.

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna

Den genomsnittliga årsavgiften har under året varit 549 kr per kvadratmeter lägenhetsyta. Avgifterna höjs med två (2) procent den 1 januari 2020. Anledningen till höjningen 2020 är en ambition att öka amorteringstakten av föreningens lån och för att skapa utrymme för framtida underhåll och förbättringsprojekt. Styrelsens målsättning är att eventuella kommande avgiftshöjningar inte skall överstiga aktuell inflationsprocent.

Balkongupplåtelser

Tidigare beslutades att balkonginglasningen skulle finansieras genom en extra avgift, som i dagsläget uppgår till 230 kronor per månad.

Varje balkonginnehavare hade ursprungligen, enligt framtagna kalkyler, en fiktiv skuld till Föreningen avseende balkonginglasningen på 48 127 kronor.

Beloppet följs upp årligen och kommer att justeras vid större avvikelser mot kalkylerad ränta. Under 2010 tog dåvarande styrelsen fram ett erbjudande att köpa ut sin balkong med bostadsrätt till en engångsbetalning på 49 000 kronor och därmed slippa balkongtillägget på 230 kronor per månad.

Det är 96 lägenhetsinnehavare, 85 enkelbalkonger och 11 dubbelbalkonger, som fram till 2019 valt att upplåta sin balkong med bostadsrätt. För de medlemmar som så önskar kan det månatliga balkongtillägget avslutas genom att inbetalning till Föreningen sker med 34 448 kronor (för dubbelbalkonger två gånger beloppet). Sker inbetalning under året avräknas under 2020 inbetalda avgifter.

Ekonomisk utveckling

Föreningens ekonomi är god och den löpande driften har följt budget väl. Årets resultat uppgår till 3 232 tkr.

Kostnaden för portlåsprojektet har inte till hela beloppet, 4,1 miljoner kronor, belastats årets resultat utan 3,8 miljoner kronor har aktiverats för att avskrivas på tio år.

Föreningens lån har under 2019 amorterats med 8 133 958 kronor och styrelsen räknar med att under 2020 amortera minst 10 miljoner kronor under förutsättning att inte något oförutsett inträffar.

Under år 2018 var snitträntan 2,23 procent och under 2019 1,81 procent.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	46 203	45 294	45 089	43 438
Resultat efter finansiella poster	3 232	2 848	2 334	-3 459
Balansomslutning	227 448	232 347	236 043	206 091
Soliditet (%)	11,1	9,5	8,1	8,2
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	569	539	539	524
Lån kr/kvm bostadrättsyta	2 451	2 560	2 607	2 212

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 321 789	4 605 903	1 075 890	2 150 004	2 848 379	22 001 965
Avsättning till yttre fond enligt beslut föreningsstämma			3 000 000	-3 000 000		0
Disposition av föregående års resultat:				2 848 379	-2 848 379	0
Ianspråktagen yttre fond enligt beslut på stämman			-3 654 676	3 654 676		0
Årets resultat					3 231 569	3 231 569
Belopp vid årets utgång	11 321 789	4 605 903	421 214	5 653 059	3 231 569	25 233 534

Förslag till vinstdisposition

Till styrelsens förfogande står följande vinstmedel (kronor):

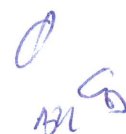
balanserad vinst	5 653 060
årets resultat	3 231 569
Totalt	8 884 629

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till yttre reparationsfond avsätts enligt föreningens stadgar	3 000 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-2 617 000
Balanseras i ny räkning	8 501 629
Totalt	8 884 629

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.





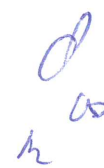
Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	2	41 321 500	40 355 921
Hysesintäkter	2	4 881 093	4 938 215
Övriga intäkter	3	6 047 768	3 693 362
		52 250 361	48 987 498
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-22 878 436	-22 659 717
Löpande underhåll och reparationer		-7 013 548	-3 227 385
Planerat underhåll		-2 617 246	-3 654 676
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	5	-1 336 112	-1 299 848
Administrationsomkostnader	6	-1 782 036	-935 641
Styrelsearbete och revision	7	-1 139 354	-1 064 630
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-8 931 488	-8 939 807
		-45 698 221	-41 781 704
Rörelseresultat		6 552 140	7 205 793
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-126 978	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 193 593	-4 357 414
		-3 320 571	-4 357 414
Resultat efter finansiella poster		3 231 569	2 848 379
Resultat före skatt		3 231 569	2 848 379
Årets resultat		3 231 569	2 848 379

⊗

9
MC

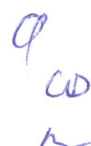
Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	199 179 620	203 983 114
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	9 505
		199 179 620	203 992 619
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterbolag	10, 11	50 000	50 000
Andelar i intresseföretag	12, 13	1 339 404	1 339 404
Andel i HSB		500	500
		1 389 904	1 389 904
Summa anläggningstillgångar		200 569 524	205 382 523
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		8 973 843	8 675 544
Fordringar hos koncernföretag		0	199 831
Övriga fordringar		175 026	40 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	530 566	925 920
		9 679 435	9 841 451
<i>Kassa och bank</i>		17 199 464	17 122 919
Summa omsättningstillgångar		26 878 900	26 964 370
SUMMA TILLGÅNGAR		227 448 424	232 346 893





Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 927 692	15 927 692
Fond för yttre underhåll		421 214	1 075 890
		16 348 906	17 003 582
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 653 060	2 150 004
Årets resultat		3 231 569	2 848 379
		8 884 628	4 998 384
Summa eget kapital		25 233 534	22 001 966
Långfristiga skulder			
Medlemmarnas reparationsfond	15	488 091	488 091
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 20	182 751 500	190 885 458
Summa långfristiga skulder		183 239 591	191 373 549
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	486 000	486 000
Leverantörsskulder		2 786 404	4 433 739
Aktuella skatteskulder		82 277	46 008
Övriga skulder		361 798	101 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	15 258 819	13 904 009
Summa kortfristiga skulder		18 975 298	18 971 378
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		227 448 424	232 346 893





Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande;

Årsavgifter i den period avgiften avser.

Hysesintäkter i den period uthyrningen avser.

Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkasning.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används per komponent. Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar	50 år
Värme och sanitet	50 år
El	40 år
Inre ytskikt, vitvaror	15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Styr-och övervakning	10 år
Balkonger	40 år
Lokaler	10 år
Parkeringsutrymmen	25 år
Serviceutrymmen	10 år
Innergårdar	20 år
Bollplaner	20 år
Växter	10 år
Ventilation	25 år
Inventarier	5 år
Portlås	10 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

I föreningen redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänförs.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när föreningen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och föreningen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Q

h Q
CO

Anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Föreningen har även utbetalat arvode till styrelse, valberedning och för informationsutdelning.

Koncernförhållanden

Föreningen äger samtliga aktier i förvaltningsbolaget Åkerbyvägen Fastighetsförvaltning AB (556988-3373). Med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2019	2018
Årsavgifter	41 321 500	40 355 920
Hyor lokaler	2 253 252	2 633 961
Hyra parkeringsplatser	2 164 143	1 856 858
Hyra garage	447 866	447 397
Hyra elstolpar	15 832	0
	46 202 593	45 294 136

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Kabel-TV	881 252	881 588
Pant- och överlåtelseavgifter	241 328	121 858
Balkongtillägg	2 687 392	2 223 621
Försäkringsersättningar	2 024 391	202 050
Ersättningar från leverantörer	143 905	141 716
Övriga intäkter	69 500	122 528
	6 047 768	3 693 361

R

h Cos

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
El	1 310 292	1 512 207
Uppvärmning	8 460 420	6 831 638
Vatten	2 154 091	2 098 705
Renhållning	1 249 222	1 176 491
Snöröjning	467 390	384 735
Ekonomisk, teknisk samt administrativ förvaltning	2 691 862	4 342 944
Drift	279 285	182 043
Markförvaltning	1 501 344	1 506 178
Städning	1 581 582	1 598 795
Jourutryckning och servicecenter	144 932	111 710
Kabel-TV	898 166	890 582
Bredband	512 470	522 772
Försäkring	1 374 651	1 500 918
Radonmätning	252 729	0
	22 878 436	22 659 718

Not 5 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 377 kr per lägenhet. Fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1 % av taxeringsvärdet.

Not 6 Administrationskostnader

	2019	2018
Kontorskostnader, hyra av kontorsmaskiner, trycksaker	145 702	45 656
Telefon, data, -kommunikation och underhåll	218 369	125 914
Bank, inkasso samt kostnader för pantbrev	34 982	67 007
Juridiska kostnader	29 909	368 338
Osäkra fordringar	23 225	0
Konsultarvoden	414 983	254 046
Löner och ersättningar	519 115	0
Sociala kostnader	169 186	0
Pensionskostnader	33 654	0
Uttagsskatt	96 841	0
Övrigt	96 070	74 680
	1 782 036	935 641



Not 7 Styrelsearbete och revision

	2019	2018
Styrelsearvode	599 000	460 000
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	148 177	118 387
Revisionsarvoden	172 729	265 788
Valberedning	68 250	67 200
Stämman, årsredovisning, medlemsinfo, utbildning mm.	151 198	153 255
	1 139 354	1 064 630

Arvode till styrelsen och valberedningen avser utbetalt arvode enligt beslut 2019 och 2018 för arbete 2018 resp. 2017.

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	335 771 736	335 771 736
Årets aktiverade utgifter	4 118 489	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	339 890 225	335 771 736
Ingående avskrivningar	-131 788 622	-122 866 638
Årets avskrivningar	-8 921 983	-8 921 984
Utgående ackumulerade avskrivningar	-140 710 605	-131 788 622
Utgående restvärde enligt plan	199 179 620	203 983 114
Taxeringsvärden byggnader	706 400 000	609 400 000
Taxeringsvärden mark	637 962 000	472 800 000
	1 344 362 000	1 082 200 000
Bokfört värde byggnader	186 439 410	191 242 904
Bokfört värde mark	12 740 210	12 740 210
	199 179 620	203 983 114





Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 338 531	5 338 531
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 338 531	5 338 531
Ingående avskrivningar	-5 329 026	-5 311 203
Årets avskrivningar	-9 505	-17 823
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 338 531	-5 329 026
Utgående redovisat värde	0	9 505

Not 10 Aktier i dotterbolag

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Aktieägartillskott ÅFAB	126 978	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 978	50 000
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-126 978	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-126 978	0
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

Not 11 Specifikation aktier i dotterbolag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde	
Åkerbyvägens Fastighetsförvaltn. AB	100%	100%	500	50 000	
Aktieägartillskott 191231				126 978	
Nedskrivning 191231				-126 978	
				50 000	
	Org.nr 556988-3373	Säte Täby		Eget kapital 47 979	Resultat -188 619

Not 12 Andelar i intresseföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 339 404	1 339 404
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 339 404	1 339 404
Utgående redovisat värde	1 339 404	1 339 404

Not 13 Specifikation andelar i intresseföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
SVAF AB	33%	33%	330	1 339 404 1 339 404
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
	556871-1856	Täby	6 967 767	5 992 137

Ingen årsredovisning avseende SVAF AB 2019 fanns offentliggjord vid datum för styrelsens påtecknande av årsredovisningen. Uppgifterna har därav hämtats från SVAFs bokslut 2018. SVAF AB äger 90,9% av dotterbolaget Täby Fjärrvärme AB (org.nr 556989-0428). Resterande 9,1% ägs av E.ON. Värme Sverige AB.

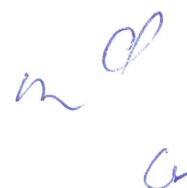
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	0	513 070
Digital-tv	229 558	224 198
Bredband	126 755	126 755
Upplupen arrendeintäkt parkeringsplatser	31 417	22 769
Upplupen ersättning leverantör	437 500	437 500
Nedskrivning upplupen ersättning	-437 500	-437 500
Övrigt	142 836	39 128
	530 566	925 920

Not 15 Medlemmarnas reparationsfond

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	488 091	488 091
Förändring	0	0
Summa	488 091	488 091





Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Ränta bunden till	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea 3978 85 85140	4,330	2019-10-16	0	23 769 568
Nordea 3978 85 87488	1,180	2021-10-15	23 800 000	23 950 000
Nordea 3978 87 40235	1,270	2021-10-15	24 437 500	24 437 500
Nordea 3978 87 56735	1,500	2022-01-12	45 000 000	45 000 000
Nordea 3978 88 08514	1,700	2023-02-22	25 000 000	25 000 000
Nordea 3978 88 17769	0,388	2019-02-20	0	15 000 000
Nordea 3978 88 25257	0,450	2019-08-29	0	15 000 000
Nordea 3978 88 68908	0,188	2019-11-14	0	19 214 390
Nordea 3978 89 38477	0,458	2020-11-16	25 000 000	0
Nordea 3978 89 47077	0,637	2021-11-15	25 000 000	0
Nordea 3978 88 83230	0,553	2020-02-20	15 000 000	0
			183 237 500	191 371 458

Varav kortfristig del av
långfristig skuld

486 000

486 000

Om fem år beräknas föreningens långfristiga skulder till kreditinstitut uppgå till 180 807 500 kr (188 455 458 kr).

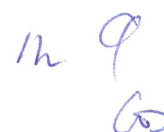
Not 17 Uppllysning om verkliga värden

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande belopp:

	2019-12-31	2018-12-31
Ränteswapar	0	-717 194
	0	-717 194

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper





Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	222 413	734 561
Förutbetalda avgifter och hyror	12 767 874	12 333 834
Värme	1 467 347	0
El	111 481	187 958
Förvaltningsarvode	0	423 173
Redovisning	60 000	38 837
Revision	60 000	40 000
Övrigt	276 423	145 646
Semesterlöneskuld	217 247	0
Sociala avgifter	76 034	0
	15 258 819	13 904 009

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång kommer dotterbolaget Åkerbyvägens Fastighetsförvaltning AB, org. nr. 556988-3373 att likvideras.

B

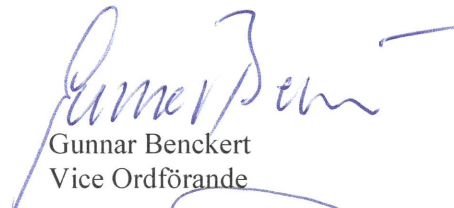
29
0

Not 20 Ställda säkerheter

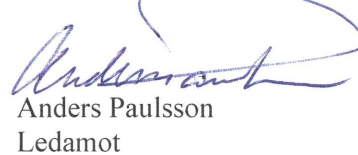
	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	200 283 600	200 283 600
Tillgångar med äganderättsförbehåll	70 950 000	70 950 000
	271 233 600	271 233 600

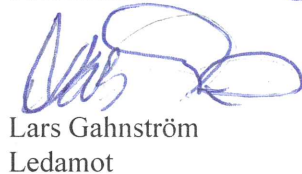
Täby 2020- 04-09

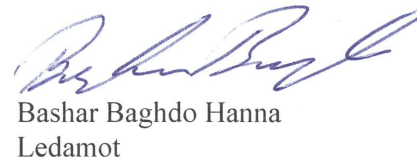

Björn Ejdné
Ordförande


Gunnar Benckert
Vice Ordförande


Charlotte Damberg
Sekreterare


Anders Paulsson
Ledamot

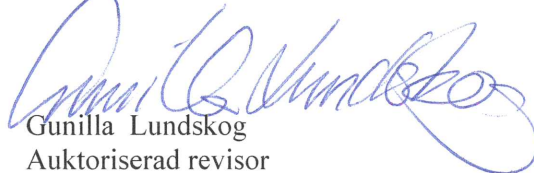

Lars Gahnström
Ledamot


Bashar Baghdo Hanna
Ledamot


Christine Uhrlander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 02/4 2020

Grant Thornton Sweden AB


Gunilla Lundskog
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Farmen i Täby
Org.nr. 716000-0209

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Farmen i Täby för år 2019.

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 31 december 2019 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.

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.

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

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 handlingar 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 handlingar 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 handlingarna 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 Bostadsrättsföreningen Farnen i Täby för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

Revisorns 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.

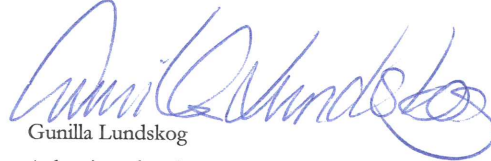
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 23 april

Grant Thornton Sweden AB



Gunilla Lundskog

Auktoriserad revisor

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Farmen i Täby

716000-0209

Räkenskapsåret

2019

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Farmen i Täby intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Täby 2020-

Björn Ejdne