

Årsredovisning

för

Brf Farstavik

769600-1259

Räkenskapsåret

2020



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Brf Farstavik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Farstavik är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen äger fastigheten Gustavsberg 1:57 med adressen Farsta Slottsväg 2 - 6 och 7 - 11 i Värmdö kommun. Tomtens areal är 25 521 kvm varav 385 kvm är vatten. Föreningen omfattar 45 seniorbostäder i sex flerfamiljshus med en sammanlagd bostadsyta av 3 262 kvm. Fem av husen är nybyggda år 1995. Herrgården har sitt ursprung från 1800-talets början. Till föreningen hör även badbrygga, samlingslokal, bastu, verkstad, utomhusgrill och ett fristående båthus som kan användas som festlokal under sommaren.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. Försäkringen omfattar även en ansvarsförsäkring för föreningens arbete. Medlemmar måste själva teckna bostadsrättstillägg i sin egen hemförsäkring. Basutbud i Com Hem kabel-tv-nät samt bredband 100mb ingår i årsavgiften. Kameral förvaltning ombesörjs enligt avtal av Trönnberg & CO Förvaltnings AB. Teknisk förvaltning handhas av styrelsen samt utsedda underleverantörer. Nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-10-05.

Föreningen ingår i Farsta Slottsviks samfällighetsförening som förvaltar gångvägar och omkringliggande grönytor. Föreningens andel är 10,6%. I samfälligheten ingår även en äldre byggnad, Oxstallet, som kan hyras till evenemang.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Värmdö kommun.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamheten under 2020 har till stor del präglats av den pågående pandemin med inställda träffar grannar emellan, styrelsemöten som hållits per telefon och få närvarande. Mötena har alltid hållits i enlighet med myndigheternas rekommendationer.

Underhåll av främst mark och föreningens maskiner har utförts av kunniga och engagerade medlemmar på ett mycket förtjänstfullt sätt. De årliga planeringsträffarna med husombud, arbetsgrupp och trädgårdsgrupp med en enklare lunch som är en uppskattning från föreningen har tyvärr också måst ställas in pga. pandemin.

Flera andra återkommande sammankomster har också ställts in bl.a. det traditionella och mycket uppskattade glöggminglet i herrgården som ersattes av mindre träffar husvis.

Trots ett bedrövligt år för alla sociala sammankomster har medlemmar själva hållit grannsämjan och kamratskapet levande.

Detta är oerhört tillfredsställande att konstatera då just dessa punkter är viktiga och grundläggande för vår 50+förening.

Under senvintern upphandlades fönstermålning som påbörjades under våren på Farsta Slottsväg 7 - 11. Då pandemin omöjliggjorde tillträde till lägenheterna målades enbart de fönster som är utåtgående. Resterande beställning på inåtgående fönster vilar tills att pandemin är över.

Målning av plåttaken har fortsatt och under 2020 anlätades Söders Bleck o Plåt för målning av taket på Farsta Slottsväg 11, besiktning av plåttaken FSlv 7 och 9, lagning av stuprör på FSlv 9, rensning av hängrännor på FSlv 4 och 6 samt montering av hängränna på båthuset.

En stor bit av norra väggen till båthuset var fuktskadad och medlemmar har själva tagit bort den fuktskadade delen och monterat dit ny fasad

Samtliga armaturer i alla carportar har bytts till effektivare belysning

Duschutrymmet i bastun har renoverats

Nya portkoder har installerats som säkerhetsåtgärd

Bredband har installerats i biblioteket

Genomfört radonmätning med godkänt resultat från Värmdö Kommun

Styrelsen har satt om befintligt lån på ca 3,4 miljoner till avsevärt lägre ränta.

Styrelsen har tecknat nytt avtal med Vattenfall för vår elförbrukning

Arbetat fram och tecknat avtal om hämtning av plast och metallsopor

Tecknat nytt avtal om service på bergvärmen

Vi har genom Bostadsrätterna fått nytt avtal om fastighetsförsäkring. Denna gång har vi Folksam som försäkringsbolag för vår fastighet

Styrelsen har påbörjat en längre underhållsplan

Vi ser fram emot 2021 med ett avslut på pandemin, ökade sociala kontakter, nya planeringar för att underhålla BRF Farstavik där vi under året bl.a. kommer att byta taket på herrgården.

Medlemsinformation

Antal medlemmar var vid årets ingång 58 st.

Antalet tillkommande medlemmar 6 st.

Antalet avgående medlemmar 6 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58 st.

Under året har 5 överlåtelser skett.

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden under 2020.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 484	2 437	2 412	2 409
Resultat efter finansiella poster	482	431	944	473
Soliditet (%)	68,8	68,9	67,8	68,0
Årsavgift	2 408	2 353	2 335	2 335
Årsavgift/m ² , kr	738	726	716	716
Fastighetslån/m ² , kr	3 829	3 866	4 067	3 911

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 275 000	11 160 004	768 771	4 012 032	430 956	28 646 763
Förändring av kapitaltillskott		-440 000				-440 000
Disposition av föreg. års resultat				430 956	-430 956	0
Avsättning yttre fond			140 769	-140 769		0
Årets resultat					481 533	481 533
Belopp vid årets utgång	12 275 000	10 720 004	909 540	4 302 219	481 533	28 688 296

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 302 219
årets vinst	481 533
	4 783 752

disponeras så att	
avsättning yttre fond 0,3% av tax.värdet enligt stadgar	140 769
i ny räkning överföres	4 642 983
	4 783 752

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 483 706	2 436 739
Övriga rörelseintäkter	3	700	61 908
Summa rörelseintäkter		2 484 406	2 498 647
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 455 829	-1 481 986
Övriga externa kostnader	5	-37 668	-43 769
Personalkostnader	6	-70 000	-78 598
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-252 808	-253 907
Summa rörelsekostnader		-1 816 305	-1 858 260
Rörelseresultat		668 101	640 387
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		0	146
Räntekostnader		-186 568	-209 577
Summa finansiella poster		-186 568	-209 431
Resultat efter finansiella poster		481 533	430 956
Resultat före skatt		481 533	430 956
Årets resultat		481 533	430 956

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	39 356 958	40 043 622
Maskiner och inventarier	8	58 425	64 569
Summa materiella anläggningstillgångar		39 415 384	40 108 192
Summa anläggningstillgångar		39 415 384	40 108 192
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 132
Övriga fordringar		3 398	535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 682	63 993
Summa kortfristiga fordringar		72 080	65 660
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 216 208	1 412 527
Summa kassa och bank		2 216 208	1 412 527
Summa omsättningstillgångar		2 288 288	1 478 187
SUMMA TILLGÅNGAR		41 703 672	41 586 378

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 995 004	23 435 004
Fond för yttre underhåll		909 540	768 771
Summa bundet eget kapital		23 904 544	24 203 775
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 302 219	4 012 032
Årets resultat		481 533	430 956
Summa fritt eget kapital		4 783 752	4 442 988
Summa eget kapital		28 688 296	28 646 763
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 491 386	9 125 888
Summa långfristiga skulder		12 491 386	9 125 888
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	3 487 850
Leverantörsskulder		79 433	23 338
Skatteskulder		2 877	1 800
Övriga skulder		0	1 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	441 680	299 046
Summa kortfristiga skulder		523 990	3 813 727
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 703 672	41 586 378

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		481 533	430 956
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		252 808	253 907
Betald skatt		-1 786	-10 592
Resultat efter finansiella poster		732 555	674 271
		732 555	674 271
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 132	-1 092
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 689	-35 786
Förändring av leverantörsskulder		-3 431 755	3 457 170
Förändring av kortfristiga skulder		140 941	18 423
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 561 816	4 112 986
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		3 365 498	-4 140 790
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 365 498	-4 140 790
Årets kassaflöde		803 682	-27 804
Likvida medel			
Likvida medel vid årets början		1 412 526	1 440 330
Likvida medel vid årets slut		2 216 208	1 412 526

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Fr.o. m år 2009 sker årlig avskrivning samt upplösning av avskrivningsfond med 1% av byggnadernas anskaffningsvärde.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Bergvärmeanläggning	15 år
Kabel-tv anläggning	20 år
Värmepump	15 år
Solcellanläggning	25 år

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 408 184	2 353 104
Hysesintäkter p-plats, ej moms	74 816	75 935
Hysesintäkt båtplats	420	5 000
Hysesintäkt vinfack	286	2 700
	2 483 706	2 436 739

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Försäkringsersättningar	0	45 500
Övriga rörelseintäkter, ej moms	700	16 408
	700	61 908

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Drift och förvaltningskostnader		
Belysning/el	57 696	86 516
Bränsle/Värme	181 050	172 131
Vatten och avlopp	137 744	181 549
Städning avtal	58 976	62 266
Städning extra	2 063	1 750

Sophantering avtal	67 015	75 266
Snöröjning avtal	19 480	34 099
Utemiljö extra	52 108	89 554
Kabel-TV avgift	107 972	44 328
Hiss avtal	46 645	38 400
Hiss extra	20 453	66 326
Värmeanläggning avtal	9 931	17 356
Energideklaration/Radonmätning	14 700	30 000
Samfälligheten	117 450	117 450
Föreningsavg Bostadsrätterna	5 540	5 440
Fastighetsskatt/avgift	64 304	61 965
Försäkringspremier	60 538	54 708
Fastighetsförvaltning avtal	68 252	51 189
Fastighetsskötsel avtal	27 123	15 185
Förbrukningsinventarier	0	28 375
Förbrukningsmaterial	18 523	12 819
Fastighetsförvaltning extra	4 688	0
	1 142 251	1 246 672

Reparationer och löpande underhåll

Reparationer	0	76 509
Årets renoveringar/byggprojekt	264 246	-12 094
Löpande underhåll	49 332	170 899
	313 578	235 314

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Kontorsmaterial	4 937	4 987
Telefonkostnader	5 316	3 846
Revisionsarvoden	15 188	10 000
Soliditetsupplysningar och Inkasso	1 251	1 251
Förenings- & styrelsekostnader	7 639	21 040
Bankkostnader	3 337	2 645
	37 668	43 769

Not 6 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Styrelsearvode samt sociala kostnader

Styrelsearvode	60 000	74 477
Sociala kostnader	10 000	4 122
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	70 000	78 599

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 536 820	48 536 820
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 536 820	48 536 820
Ingående avskrivningar	-8 493 198	-7 805 435
Årets avskrivningar	-686 664	-687 763
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 179 862	-8 493 198
Utgående redovisat värde	39 356 958	40 043 622
Taxeringsvärden byggnader	34 026 000	34 026 000
Taxeringsvärden mark	12 897 000	12 897 000
	46 923 000	46 923 000
Bokfört värde byggnader	39 564 088	40 250 752
Bokfört värde mark	2 080 000	2 080 000
	41 644 088	42 330 752

Not 8 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	320 983	320 983
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	320 983	320 983
Ingående avskrivningar	-256 414	-250 270
Årets avskrivningar	-6 144	-6 144
Utgående ackumulerade avskrivningar	-262 558	-256 414
Utgående redovisat värde	58 425	64 569

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek 347808	1,26	2022-01-30	3 417 944	3 417 944
Stadshypotek 274398	1,93	2023-01-30	1 985 592	2 107 944
Stadshypotek 169659	1,75	2021-06-01	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek 276187	1,30	2021-01-30	600 000	600 000
Stadshypotek 266471	0,75	2023-12-01	3 487 850	3 487 850
			12 491 386	12 613 738
Kortfristig del av långfristig skuld			3 600 000	82 352

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Interima skulder	127 457	62 067
Upplupna räntekostnader	7 716	5 701
Förutbet hyresintäk & medl avg	198 507	106 728
Manuella interim	95 000	114 550
Upplupet revisionsarvode	13 000	10 000
	441 680	299 046

Not 11 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2020-12-31	2019-12-31
Pantbrev	34 900 000	34 900 000
	34 900 000	34 900 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Gustavsberg 2021-

Lennart Ström
Ordförande

Ingrid Sjödin

Gun-Marie Gustavsson

Maude Nilsson

Birgitta Nordmark

Ingrid Sjöbeck

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Nikola Pljevaljic
Revisor