

Bostadsrättsföreningen Farstavik

Org.nr: 769600-1259

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	13



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Farstavik, organisationsnummer 769600-1259, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens säte är i Gustavsberg, Värmdö kommun

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1995

Ekonomisk plan registrerades år 1995

Föreningens stadgar registrerades år 2021-12-06

Beskattning

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

Styrelse

Ordförande	Lennart Ström
Ledamot	Ingrid Sjöbeck
Ledamot	Elisabeth Penderud
Ledamot	Eva Ström
Ledamot	Birgitta Nordmark
Ledamot	Gun-Marie Gustavsson
Suppleant	Eva Ljungkvist

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lennart Ström, Birgitta Nordmark

Revisor

Extern	Nikola Pljevaljic
	GO Revision & Consulting

Intern

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ingrid Sjödin sammankallande, och Lars Petersson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10

Extra stämma hölls 2021-10-26

Vid extrastämman beslutades om Stadgeändring

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Snöröjning
Värmeservice
EL

Leverantör

allabrf.se
Jövans
VVK
HO Drift och service

Information om fastigheten

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Folksam genom Bostadsrätterna.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsens arbete.

Medlemmar måste själva teckna bostadsrättstillägg i sin egen hemförsäkring

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetsbeteckning: Gustavsberg 1:57

Byggnadsår och ytor

Totalyta (m²):

3 261.6

Nybyggnadsår: 1995

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

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

Garage och P-platser

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

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pandemin lättade under varma delen av 2021 och vi kunde fortsätta med fönstermålningen som påbörjades under 2020. Fortsättningen innebar avslut på målning av fönster på Farsta Slottsväg 7-11 och södra sidan av FSlv 6 och del av FSlv 2. Plåttaken på entréer FSlv 9 o 11 och stora plåttaket på FSlv 7 målades. Nu är samtliga plåttak på alla hus genomgångna och målade.

Avrinningen från hustak har rensats inför höstlöven. Vi har förbättrat säkerheten i föreningen med att förstärka lås till båthus och cykelrum, bytt raster till armaturerna vid entréportarna.

Tagit bort FS-nycklar från vindarna, där dom var tillgängliga för alla och gett nyckelansvaret till husombuden. Lagt upp en egen mailadress för föreningen.

Arbetat upp kontakt med två serviceföretag på snickeri och bygg. Utfört reparation av fönster. Beställt entreprenör som genomfört besiktning av putsade fasaderna på FSlv 7-11 för åtgärd under 2022. Beställt och genomfört OVK besiktning och rensning av frånluftskanaler.

Genomfört årlig kontroll av köldmedia för rapport till kommun. Prisjämfört tvättmaskiner och upphandlat byte av vår 27 år gamla tvättmaskin.

Tagit bort ett stort dött träd som utgjort fallrisk. Genomfört möten med husombud, trädgårdsgrupp och arbetsgrupp. Genomfört två städveckor.

Tillsatt arbetsgrupper för att handla upp entreprenör för installation av laddstolpar för elbilar och en grupp som arbetat med upphandling av trädgårdstjänster i jämförelse med inköp av ny stor gräsklippare för fortsatt självförvaltning av gräsytor.

Genomfört en revision och förbättringar på våra avtal för båtplatser och platser i vår vinkällare.

Under senare delen av 2021 gick vår ekonomiska förvaltare i konkurs. Styrelsen utsåg omgående en arbetsgrupp som snabbt upphandlade ny förvaltare för vår ekonomi. Arbetet med bytet var mycket arbetskrävande och har tagit lång tid att genomföra.

Genomförda större åtgärder över åren:

Installation av bergvärme, Installation av solceller. Målning plåttak, fönster, carportar, båthus, Herrgården. Genomfört Radon besiktning, Genomfört OVK-besiktning, organiserat SBA.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	58
Tillkommande medlemmar under året	1
Avgående medlemmar under året	2
Under året har 0 överlåtelse skett.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	57

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	2 484	2 484	2 437	2 412
Resultat efter finansiella poster, tkr	128	482	431	944
Soliditet ¹ , %	68	69	69	68

Föreningen, kr

Snittränta, %	1,15	1,49	1,66	2,10
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	738	738	726	716
Skuld/kvm bostadsrättsyta	3 792	3 830	3 866	4 067

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Övriga fonder	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 275 000	10 720 004	909 540	0	4 302 219	481 533	28 688 296
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>							
Reservering fond för yttre underhåll			140 769		-140 769		0
Balanseras i ny räkning		-440 000			481 533	-481 533	-440 000
Årets resultat						127 704	127 704
Belopp vid årets utgång	12 275 000	10 280 004	1 050 309	0	4 642 983	127 704	28 376 000

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 642 983
Årets resultat	127 704
Totalt	4 770 687

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	140 769
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-395 087
Balanseras i ny räkning	5 025 005
Totalt	4 770 687

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 483 528	2 483 707
Övriga rörelseintäkter	3	3 824	700
Summa Rörelseintäkter		2 487 352	2 484 407
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 793 778	-1 431 767
Administration och förvaltning	5	-91 031	-61 731
Personalkostnader	6	-76 066	-70 000
Avskrivningar	7	-252 789	-252 808
Summa Rörelsekostnader		-2 213 664	-1 816 306
RÖRELSERESULTAT		273 688	668 101
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-145 984	-186 568
Summa Finansiella poster		-145 984	-186 568
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		127 704	481 533
RESULTAT FÖRE SKATT		127 704	481 533
ÅRETS RESULTAT		127 704	481 533

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	38 722 595	39 415 384
Summa materiella anläggningstillgångar		38 722 595	39 415 384
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 722 595	39 415 384
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		421 208	0
Övriga fordringar		120 815	3 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 961	68 682
Summa kortfristiga fordringar		593 984	72 080
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 600 643	2 216 208
Summa kassa och bank		2 600 643	2 216 208
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 194 627	2 288 288
SUMMA TILLGÅNGAR		41 917 222	41 703 672

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		22 555 004	22 995 004
Fond för yttre underhåll		1 050 309	909 540
Summa bundet eget kapital		23 605 313	23 904 544
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 642 983	4 302 219
Årets resultat		127 704	481 533
Summa fritt eget kapital		4 770 687	4 783 752
SUMMA EGET KAPITAL		28 376 000	28 688 296
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	8 951 090	12 491 386
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		8 951 090	12 491 386
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	3 417 944	0
Leverantörsskulder		338 815	79 433
Skatteskulder		4 990	2 877
Övriga skulder		2 675	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		825 708	441 680
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		4 590 132	523 990
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 917 222	41 703 672

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning	2021	2020
Årsavgifter		
Årsavgifter	2 408 132	2 408 184
Hysesintäkter		
Hysesintäkter	75 395	75 522
Totalt nettoomsättning	2 483 527	2 483 706
Not 3. Övriga rörelseintäkter	2021	2020
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	3 824	700
Totalt övriga rörelseintäkter	3 824	700

Not 4. Operativ drift och underhåll	2021	2020
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	64 987	57 696
Uppvärmning	259 601	190 981
Vatten och avlopp	151 206	137 746
Sophämtning	83 947	67 015
	559 741	453 438
Funktionell anläggningservice		
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	55 563	0
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	109 417	100 063
Fastighetsstäd	63 995	61 039
Trädgårdsskötsel	75 555	52 108
Övriga köpta tjänster	62 040	34 180
	311 006	247 390
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	100 834	107 972
Övriga driftkostnader		
Försäkring	62 503	60 538
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	77 448	64 304
Samfällighetskostnader	117 450	117 450
	257 401	242 292
Reparationer		
Reparationer	105 864	67 098
Installationer	8 281	0
	114 145	67 098
Underhåll		
Underhåll	395 087	313 578
Totalt operativ drift och underhåll	1 793 778	1 431 767
Not 5. Administration och förvaltning	2021	2020
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 188	5 540
Ekonomisk förvaltning		
Ekonomisk och teknisk förvaltning	4 049	0
Revision		
Revisionsarvode	13 750	15 188
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	11 550	23 460
Konsultarvode	23 957	0
Övriga kostnader	32 537	17 543
	68 043	41 003
Totalt administration och förvaltning	91 031	61 731

Not 6. Personalkostnader	2021	2020
Styrelsen		
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala kostnader	16 066	10 000
	76 066	70 000
Totalt personalkostnader	76 066	70 000

Not 7. Avskrivningar	2021	2020
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	252 789	252 808
Totalt avskrivningar	252 789	252 808

Not 8. Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	145 984	186 568
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	145 984	186 568

Not 9. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	51 084 777	48 536 820
Utgående anskaffningsvärden	51 084 777	48 536 820
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 9 382 264	- 8 493 198
Årets avskrivningar	- 692 789	- 686 664
Utgående avskrivningar	-10 075 053	-9 179 862
Utgående redovisat värde	41 009 724	39 356 958
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	34 026 000	34 026 000
Taxeringsvärde mark	12 897 000	12 897 000
	46 923 000	46 923 000

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
Stadshypotek	2022-01-30	1,26 %	3 417 944	3 417 944
Stadshypotek	2023-12-01	0,75 %	3 487 850	3 487 850
Stadshypotek	2023-01-30	1,93 %	1 863 240	1 985 592
Stadshypotek	2024-01-30	0,75 %	600 000	600 000
Stadshypotek	2026-04-30	1,10 %	3 000 000	3 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			12 369 034	12 491 386
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 417 944	-3 600 000
			8 951 090	8 891 386

Not 11. Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Pantbrev	34 900 000	34 900 000
Summa:	34 900 000	34 900 000

Underskrifter

Värmdö den ____ / ____ 2022

Lennart Ström
Ordförande

Ingrid Sjöbeck
Ledamot

Elisabeth Penderud
Ledamot

Eva Ström
Ledamot

Birgitta Nordmark
Ledamot

Gun-Marie Gustavsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 -

GO Revision & Consulting

Nikola Pljevaljic
Auktoriserad Revisor

Intern revisor