

Årsredovisning 2022

BRF FARSTA C



BRF FARSTA C
Org.nr 716425-8514

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Förändringar i eget kapital	5
Resultatdisposition	5
Ekonomi	6
Resultaträkning	6
Balansräkning - Tillgångar	7
Balansräkning - Eget kapital och skulder	8
Noter	9
Underskrifter	15
Revisionsberättelse	16

Styrelsen för BRF Farsta C får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020- 11-03.

Föreningens fastighet, Herrö 1 bebyggdes 1990 och är belägen i Stockholms kommun. Föreningen äger fastigheten med tomträtt. Fastighetens totalyta är 11 328 kvm varav 9 540 kvm är lägenhetsyta och 1 788 kvm är lokalyta. Avtalet omförhandlades 2018 och från 2019 höjs avgiften successivt från 627.500:-/år till 740.000:-/år 2023.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

På fastigheten finns 7 st bostadshus innehållande 123 lägenheter varav 2 är handikappanpassade hyresrätter samt 1 lokal.

Lägenhetsfördelning:

56 st 2 rum och kök
43 st 3 rum och kök
24 st 4 rum och kök

Lokalen är uthyrd till Norlandia Förskolor AB.

Det finns 53 garageplatser varav 8 platser är tillgängliga för elbilsladdning.

Utöver det, 24 P-platser

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring samt tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. Observera att denna tilläggförsäkring ersätter bostadsrättstillägg i den egna hemförsäkringen, men inte själva hemförsäkringen.

Styrelse

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden, utöver det konstituerande. Sammanträde har hållits såväl fysiskt som digitalt.

Ledamöter valda vid ordinarie stämma:

Marco Wesselgren	(Farstavägen 179)	Tills stämma 2023
Agneta Alzén	(Farstavägen 177)	Tills stämma 2023
Bengt Eijler	(Farstavägen 179)	Tills stämma 2024

Niklas Larsson	(Farstavägen 177)	Tills stämma 2023
Leif Blomqvist	(Farstavägen 183)	Tills stämma 2024(Avgått på egen begäran)

Leif Blomqvist kunde inte förena styrelseuppdraget med sin personliga verksamhet och avgick ur styrelsen 2022-10-31. Eftersom det enligt stadgarna skall vara minst 3 ordinarie ledamöter förelåg inget behov av fyllnadsval.

Suppleanter valda vid ordinarie stämma:

Maria Pettersson	(Farstavägen 175)	Tills stämma 2023.
------------------	-------------------	--------------------

Revisorer valda vid ordinarie stämma:

Josefine Hole,	Ordinarie, ReCo Revision i Täby AB
Veronica Elmgren,	Suppleant, ReCo Nordic AB

Valberedning:

Anita Elfvik,	Samman kallande
Yvonne Holmberg	

Husombud:

A-huset (183)	Bertil Johansson Britt-Marie Andersson
B-huset (181)	Nils Holmqvist Björn Gustafsson
C-huset (179)	Bo Karlsson Tommy Lundberg
D-huset (177)	Agneta Alzén
E-huset (175)	Anita Eltvik
F-huset	Maude Wilmenius
G-huset	Ove Ellemark

Husombudens uppgifter:

- Hälsa nya medlemmar välkomna
- Samman kallande för boende i huset
- Uppsikt över trappuppgångar, loftgångar med trappor och grönområden.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen, lägenhetsförteckningen och fastighetskötseln har hanterats av Storholmen Förvaltning AB, 556473-6030. Samarbetet med Storholmen Förvaltning AB har fungerat bra. Styrelsen har värdefulla verktyg för kontroll och uppföljning av verksamheten. Medlemmar kan få egna arbeten utförda av Storholmen Fixit.

Besiktning

Energideklaration och radonkontroll har i enlighet med gällande regler utförts 2019.

OVK besiktningar har skett 2009, 2014, 2017 och 2020-2021 Lekplatsen har besiktats av Svensk Lekplatskontroll AB Garageportar och hissar har besiktats av Kiwa.

Den årliga egenkontrollen av brandskyddet har delegerats till Storholmen Fixit.

Drift och Underhåll

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Den driftansvariga förvaltningen genomför varje år fyra så kallade "DAFronderingar". "DAF-rondering B" är en kvartalsvis okulär kontroll av fastigheten medan "DAF-rondering A" är en djupare genomsyn med bilddokumentation och en sammanställd rapport. Denna rondering sker en gång per år och utgör underlag för uppdatering av underhållsplan och budget. Årets A-rondering genomfördes 2022-08-07 med endast mindre anmärkningar.

Installation av laddplatser har slutförts under 2022 även överlämning av vissa administrativa gränssnitt till styrelsen har gjorts (Defa samt Stripe).

Tätning mellan de översta balkongernas tak och vägg har utförts av Johanneshovs plåt.

Fönstertätning har påbörjats.

Larmpaneler i alla lokaler utbyta.

Fällning av Linden utförd samt omasfaltering i direkt närhet till platsen där Linden stod.

Numrering av alla våningsplan i punkthus utförd.

Införande av nyckelfri hemtjänst.

Diskussioner med Norlandia inledda angående kapacitetsökning för ventilation för att möta Stockholms stads krav på förskoleverksamheten.

Yttre miljö

SMS Stockholms Mark Service AB har under 2022 ersatts av AB Hus & Villaträdgårdar för både sommar och vinterskötsel.

Samlingslokalen

Lokalen har varit öppen som vanligt under året och varit uthyrd femton gånger.

Information

Föreningens hemsida har uppdaterats med mer information för medlemmar och mäklare. Införande av en ny styrelseportal med inbyggd SMS-tjänst och möjlighet till digital signering av avtal/dokument har införts, denna ersätter tidigare tjänster.

Ekonomi

Styrelsen beslutade, som föregående år, att inte höja medlemsavgifterna vid årsskiftet 2022/2023 tack vare tidigare styrelsers goda arbete med att samla likvida medel till underhåll. Styrelsen har valt att amortera extra på våra lån, delen likvida medel inför 2023 ligger på ca 45% av de årliga intäkterna, detta för att 2023 präglas av kostnadsökningar på flera områden. Amortering har skett med 3 950 000 kr under 2022.

Budget 2023

Styrelsen beslutade att inte höja medlemsavgiften för 2023 eftersom sparade medel förväntas täcka årets driftkostnader och planerat underhåll av fastigheten. Räntekostnader, prisökningar på el, vatten & avlopp samt ökade kostnader från leverantörer i paritet med inflation för 2022 har präglat budgeten.

Slutord

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil och styrelsen ser trots höga kostnadsökningar på vår ekonomiska situation med tillförsikt. Det finns budgetutrymme för att kunna genomföra det underhåll som krävs för att säkerställa funktion och värde i vår fastighet. Styrelsen tackar för det gångna året och de avgående ledamöterna ställer härmed sina uppdrag till årsstämmans förfogande.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	9 698	9 650	9 620	9 565	9 536
Resultat efter finansiella poster	2 506	3 447	608	513	2 854
Soliditet (%)	47	45	42	40	39
Kassalikviditet (%)*	25	14	12	250	230
Reservering yttre reperfonds	1 482	926	319	319	319
Saldo yttre reperfonds	8 320	7 394	6 468	6 149	5 830
Årsavgift/kvm bostadsyta** (kr)	806	846	846	846	825
Lån/kvm totalyta (kr)	5 643	6 638	6 919	7 359	7 495
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	60	67	61	67	76
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	29	25	24	23	23
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	37	46	70	78	65

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 540 kvm bostäder och 1 788 kvm lokaler vilket blir 11 328 kvm totalyta.

*Omsättningstillgångar genom kortfristiga skulder.

**Från 2019 har årsavgift delats på bostadsrättsyta. Tidigare år har även hyresrättsyta räknats in.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 366 215	2 587 278	7 394 041	14 022 165	3 477 414	55 847 113
Avsättning till fond för yttre underhåll			926 000	-926 000		0
Disposition av föregående års resultat:				3 477 414	-3 477 414	0
Årets resultat					2 505 638	2 505 638
Belopp vid årets utgång	28 366 215	2 587 278	8 320 041	16 573 579	2 505 638	58 352 751

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	16 573 579
Årets resultat	2 505 638
	19 079 217

Behandlas så att

Stadgenlig avsättning till fond för yttre underhåll	1 482 242
I ny räkning överföres	17 596 975
	19 079 217

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		9 698 330	9 650 630
Övriga rörelseintäkter		50 839	73 627
Summa rörelseintäkter		9 749 169	9 724 257
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3, 4	-4 983 474	-4 380 122
Övriga externa kostnader	5	-599 366	-509 225
Personalkostnader och arvoden	6	-178 083	-137 980
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 061 621	-966 477
Summa rörelsekostnader		-6 822 544	-5 993 804
Rörelseresultat		2 926 625	3 730 453
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 562	4 284
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-423 549	-257 323
Summa finansiella poster		-420 987	-253 039
Resultat efter finansiella poster		2 505 638	3 477 414
Resultat före skatt		2 505 638	3 477 414
Årets resultat		2 505 638	3 477 414

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	118 876 639	119 843 116
Inventarier, verktyg och installationer	9	380 575	0
Summa materiella anläggningstillgångar		119 257 214	119 843 116
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	3 600	3 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 600	3 600
Summa anläggningstillgångar		119 260 814	119 846 716
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 723	13 426
Övriga fordringar	11	21 229	5 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	292 495	296 049
Summa kortfristiga fordringar		331 447	315 141
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 244 557	4 849 099
Summa kassa och bank		4 244 557	4 849 099
Summa omsättningstillgångar		4 576 004	5 164 240
SUMMA TILLGÅNGAR		123 836 818	125 010 956

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	13	30 953 493	30 953 493
Fond för yttre underhåll		8 320 041	7 394 041
Summa bundet eget kapital		39 273 534	38 347 534
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		16 573 579	14 022 166
Årets resultat		2 505 638	3 477 414
Summa fritt eget kapital		19 079 217	17 499 580
Summa eget kapital		58 352 751	55 847 114
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14, 17	47 477 811	32 900 000
Summa långfristiga skulder		47 477 811	32 900 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14, 17	16 450 000	34 977 811
Leverantörsskulder		286 470	370 552
Skatteskulder		15 399	13 948
Övriga skulder	15	660	41 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 253 727	859 626
Summa kortfristiga skulder		18 006 256	36 263 842
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 836 818	125 010 956

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 (K2).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad (tomträtt)	140 år
Markinventarier	5 år

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Rörelseintäkter

	2022	2021
Hysesintäkter bostäder	213 024	213 024
Hysesintäkter lokaler	1 294 844	1 259 952
Hysesintäkter garage och p-platser	372 440	370 339
Årsavgifter bostäder	7 690 542	7 690 344
Hysesbortfall	-3 812	-5 528
Fastighetsskatt	122 916	116 964
Vidarefakturerering externt	700	22 021
Försäkringsersättning	35 742	0
Erhållna statliga/kommunala bidrag	0	14 629
Övriga debiterade kostnader	22 773	42 512
	9 749 169	9 724 257

Not 3 Underhållskostnader

	2022	2021
Löpande reparationer	320 117	254 608
Underhåll enligt underhållsplan	286 782	350 203
	606 899	604 811

Not 4 Driftkostnader

	2022	2021
Städning/entreprenad	582 176	400 684
Fastighetsskötsel material och varor	44 332	21 157
Obligattorisk ventilationskontroll	28 750	0
Besiktning/serviceavtal	223 321	140 881
Bevakning	32 887	54 590
Yttre skötsel/snröjning	499 147	394 239
Fastighetsel	395 241	382 108
Uppvärmning	674 018	681 713
Vatten	325 585	260 370
Sophämtning	157 912	139 654
Fastighetsförsäkring	188 335	151 244
Avgälden, arrenden och avgifter	711 900	683 800
Arvode teknisk förvaltning	34 966	33 531
Internet	148 248	115 883
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	329 757	315 457
	4 376 575	3 775 311

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Administration, kontor och övrigt	278 574	177 719
Revisionsarvode	38 219	34 281
Förvaltningsarvode	200 562	230 143
Övriga externa tjänster/kostnader	82 011	67 082
	599 366	509 225

Not 6 Personalkostnader och arvoden

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

	2022	2021
Styrelsearvode	146 838	145 951
Sociala avgifter	31 245	24 884
Justering arvode och sociala avgifter tidigare år	0	-32 855
	178 083	137 980

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader	423 549	469 695
Justering periodiserade räntekostnader tidigare år	0	-212 372
	423 549	257 323

Not 8 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	131 545 764	131 545 764
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 545 764	131 545 764
Ingående avskrivningar	-11 702 648	-10 736 171
Årets avskrivningar	-966 477	-966 477
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 669 125	-11 702 648
Utgående redovisat värde	118 876 639	119 843 116
Taxeringsvärden byggnader	142 000 000	104 600 000
Taxeringsvärden mark	80 292 000	67 000 000
	222 292 000	171 600 000

Föreningen äger fastigheten med tomträtt.

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Årets inköp	475 719	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	475 719	0
Årets avskrivningar	-95 144	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-95 144	0
Utgående redovisat värde	380 575	0

Tillgångar anskaffade med offentliga bidrag ingår med redovisat anskaffningsvärde.
475 719 kr.

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 600	3 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 600	3 600
Utgående redovisat värde	3 600	3 600

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	0	0
Avräkning skatter och avgifter	21 229	5 224
Mervärdesskatt	0	442
21 229	5 666	

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga interimfordringar	242 591	255 301
Förutbetalda försäkringskostnader	49 904	38 624
Observationskonto	0	2 124
292 495	296 049	

Not 13 Medlemsinsatser

	2022-12-31	2021-12-31
Inbetalda insatser	28 366 215	28 366 215
Upplåtelseavgifter	2 587 278	2 587 278
	30 953 493	30 953 493

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	0,89	2025-01-30	31 827 811	34 977 811
Stadshypotek	0,38	2023-04-30	16 050 000	16 450 000
Stadshypotek	0,46	2024-04-30	16 050 000	16 450 000
			63 927 811	67 877 811
Kortfristig del av långfristig skuld			-800 000	-1 400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59,9 Mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv i ÅRL. Även planerad amortering för lån som ej villkorsändras under nästkommande år redovisas som kortfristig skuld.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 15 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Mervärdesskatt	660	0
Övriga skulder	0	41 905
	660	41 905

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	69 681	74 915
Förskottsbetalda hyror och avgifter	830 614	468 442
Upplupna uppvärmningskostnader	92 794	98 555
Upplupna elavgifter	52 184	51 529
Upplupna vattenkostnader	90 902	43 499
Upplupna renhållningskostnader	33 981	27 686
Beräknat arvode för revision	45 000	45 000
Upplupna driftkostnader		50 000
Upplupna snöröjningskostnader	38 571	
	1 253 727	859 626

Not 17 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Pantbrev i fast egendom	93 000 000	93 000 000
	93 000 000	93 000 000

Farsta 2023-

Bengt Åke Eiljer

Marco Wesselgren

Agneta Alzén

Niklas Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Josefine Hole
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MARCO WESSELGREN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19711011xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2023-04-03 15:47:43 UTC



Niklas Erik Larsson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19850723xxxx

IP: 83.252.xxx.xxx

2023-04-03 16:59:46 UTC



AGNETA ELISABET ALZÉN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19491119xxxx

IP: 90.229.xxx.xxx

2023-04-04 08:40:49 UTC



Bengt Åke Eijler (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19490620xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2023-04-04 17:18:55 UTC



Josefine Hole (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19711112xxxx

IP: 82.183.xxx.xxx

2023-04-06 06:17:03 UTC



Penneo dokumentnyckel: C4J2P-MJ000-LBZM4-2G0F7-0JTY-70EL1

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>