

Brf Fårö 1

Org.nr: 769606-8134

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 20230101 - 20231231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Fårö 1, organisationsnummer 769606-8134, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Fårö 1 upplåter bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-01.

Nya stadgar registrerades 2017-05-24.

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.

Föreningens säte är i Stockholm.

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Tomträttsavgälden löper på tom 2031-12-31.

Försäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa (Moderna Försäkringar)

Styrelse

Ordförande	Kurt Ek
Ledamot	Anna Svensson
Ledamot	Peder Lundqvist
Ledamot	Per Elm
Ledamot	Thomas Moberg
Suppleant	Jimmy Levai

Arbetsgrupp kring hissrenovering i samarbete med

HissKonsulterna KJM AB och KONE AB:

Kurt Ek, Peder Lundqvist och Per Elm.

Arbetsgrupp kring ny underhållsplan i samarbete

med Fastighetsägarna:

Kurt Ek och Peder Lundqvist.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Antoinette

Malmström

sammankallande, och Leena Elm.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anna

Svensson, Jimmy Levai, Kurt Ek och Thomas Moberg.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av

ledamöterna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-25 .
På stämman deltog 43 medlemmar.

Revisor

Extern KPMG AB,
Frida Lundgren

Information om fastigheten

Föreningens adresser:
Farstavägen 102-112 B

Nybyggnadsår: 2003
Ombyggnadsår: 2014
Värdeår: 2003

Fastighetsbeteckning: Fårö 1

Det finns en aktuell underhållsplan.

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

Garage och P-platser

	Antal	Total yta m ²	Antal platser
1 rok	6	323	64
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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Obligatorisk ventilationsbesiktning (OVK) genomfördes
Ventilationssystemen rensades och justerades
Underhåll av fasadsocklarna 108A - 112B
Lekplatsen färdigrenoverades
Hissarna i 102, 104 och 106 blev renoverade och uppdaterade
Ansökt om statligt bidrag för hissmoderniseringen (tillgänglighetsanpassning)
Föreningens 20-årsfirande genomfördes
Löpande underhåll och förbättringar som varit nödvändiga.
Fortlöpande uppdatering av föreningens hemsida.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	FRUBO AB
Fastighetsskötsel	Jensen Drift & Underhåll
Trädgårdsskötsel	Hus och Villaträdgårdar AB
Snöröjning	Fastighetskonsulterna/Vantörs Support & Service
Trappstädning	Effekt Svenska AB (tidigare Global Fastighetsservice)
Hissar	Kone Care Premium och Dekra
Tvättstugeutrustning	Fastighetsägarna
Trappbelysning	Miljöbelysning

Medlemsinformation

138 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 13 bostadsrätter har överlåtit.
16 medlemmar har utträtt ur föreningen.
19 medlemmar har upptagits.

95 bostadsrätter

141 medlemmar vid räkenskapsårets slut

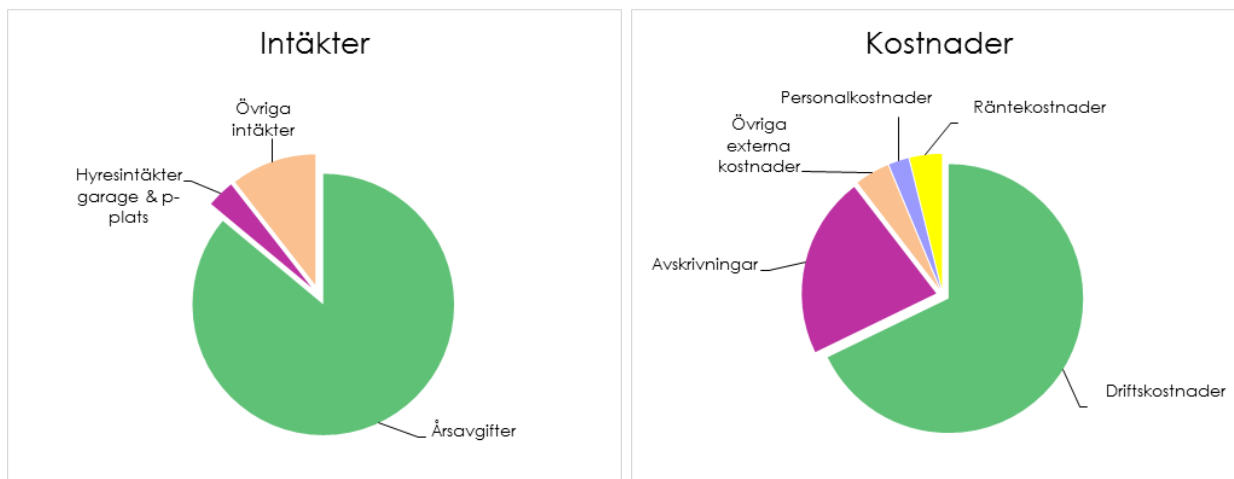
Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	7 879	7 452	7 394	7 142
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 950	- 339	- 1 623	- 1 400
Soliditet ¹ , %	66	66	66	65
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	997	905	906	906
Sparande / kvm	308			
Skuldsättning / kvm	7 850			
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	7 890			
Räntekänslighet	8			
Energikostnad	238			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89			

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Upplysning vid förlust:

I resultatet ingår avskrivningar med 2 050 tkr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet +1 100 tkr.
Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen har också gjort en stor hissrenovering vilket har påverkat resultatet. Kassaflödet är fortfarande positivt, se kassaflödesanalysen.



Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 875 250 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	119 495 000	2 755 172	-962 060	-338 820
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		234 000	-234 000	
Balanseras i ny räkning			-338 820	338 820
Årets resultat				-949 570
Belopp vid årets utgång	119 495 000	2 989 172	-1 534 880	-949 570

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 534 880
Årets resultat	-949 570
Totalt	-2 484 450

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	234 000
Balanseras i ny räkning	-2 718 450
Totalt	-2 484 450

Avsättningen till fond för yttre underhåll är baserad på underhållsplanen.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	7 879 448	7 451 563
Övriga rörelseintäkter	3	598 047	124 995
Summa Rörelseintäkter		8 477 495	7 576 558
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	4	-6 392 023	-4 867 379
Övriga externa kostnader	5	-392 499	-259 220
Personalkostnader	6	-227 843	-236 327
Avskrivningar		-2 050 008	-2 048 082
Summa Rörelsekostnader		-9 062 373	-7 411 008
RÖRELSERESULTAT		-584 878	165 550
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		148 148	18 488
Räntekostnader och liknande resultatposter		-512 840	-522 858
Summa Finansiella poster		-364 692	-504 370
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-949 570	-338 820
RESULTAT FÖRE SKATT		-949 570	-338 820
ÅRETS RESULTAT		-949 570	-338 820

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	176 070 220	178 103 452
Inventarier, verktyg och installationer	8	40 057	56 833
Summa materiella anläggningstillgångar		176 110 277	178 160 285
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		176 110 277	178 160 285
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 549	2 144
Övriga fordringar		471 152	4 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	352 562	252 478
Summa kortfristiga fordringar		828 263	258 719
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 533 219	5 155 602
Summa kassa och bank		5 533 219	5 155 602
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 361 482	5 414 321
SUMMA TILLGÅNGAR		182 471 759	183 574 606

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		119 495 000	119 495 000
Fond för yttre underhåll		2 989 172	2 755 172
Summa bundet eget kapital		122 484 172	122 250 172
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 534 880	-962 060
Årets resultat		-949 570	-338 820
Summa fritt eget kapital		-2 484 450	-1 300 880
SUMMA EGET KAPITAL		119 999 722	120 949 292
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	43 800 000	59 790 750
Summa långfristiga skulder		43 800 000	59 790 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	16 115 500	1 000 000
Leverantörsskulder		1 214 607	388 053
Skatteskulder		23 148	163 859
Övriga skulder		19 104	19 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 299 678	1 263 548
Summa kortfristiga skulder		18 672 037	2 834 564
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		182 471 759	183 574 606

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		-584 878
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		2 050 008
Summa		1 465 130
Erhållen ränta		148 148
Erlagd ränta		-512 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 100 438
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-569 544
Ökning av rörelseskulder		721 972
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 252 866
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering		-875 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-875 250
Årets kassaflöde		377 616
Likvida medel vid årets början		5 155 602
Likvida medel vid årets slut		5 533 219

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	7 294 320	6 873 140
Hysesintäkter förråd	19 394	18 005
Hysesintäkter garage och p-platser	289 160	302 800
Debiterade elkostnader	276 574	257 618
Totalt nettoomsättning	7 879 448	7 451 563

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Avgift andrahandsupplåtelse	9 127	11 218
Erhållna bidrag	454 686	0
Elstöd	131 213	0
Försäkringsersättningar	0	113 477
Övriga ersättningar och intäkter	3 021	300
Totalt övriga rörelseintäkter	598 047	124 995

Boverket kommer betala ut 454 686 kr i februari 2024 för renovering av hissar under 2023.

Not 4. Driftkostnader	2023	2022
Fastighetsel	549 029	427 995
Uppvärmning	1 052 431	948 551
Vatten och avlopp	219 797	182 128
Sophämtning	164 482	147 649
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	49 750	0
Grundavtal hiss	121 256	121 256
Hissbesiktning	22 083	0
Grundavtal el och larm	23 749	21 450
Brandskydd	25 632	79 138
Fastighetsskötsel	74 928	58 123
Fastighetsskötsel extra	6 688	35 907
Fastighetsstäd	211 888	203 897
Fastighetsstäd extra	1 778	95 375
Trädgårdsskötsel	309 996	336 428
Snöröjning/sandning	149 131	152 625
Bredband	249 596	265 240
TV	69 825	55 860
Försäkring	93 309	87 128
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	152 925	146 275
Tomträttsavgälder	575 300	546 700
Förbrukningsmaterial	100	2 526
Förbrukningsinventarier	11 900	28 944
Övriga driftkostnader	10 781	31 393
Reparation och underhåll	93 908	360 860
Reparation och underhåll fönster	0	50 000
Reparation och underhåll portar och lås	8 412	126 753
Reparation och underhåll hiss	1 828 995	38 103
Reparation och underhåll tvättstuga	14 103	23 318
Reparation och underhåll hyreslägenheter	0	906
Reparation och underhåll el	33 287	10 625
Reparation och underhåll uppvärmning	1 535	0
Reparation och underhåll VVS	14 895	128 264
Reparation och underhåll ventilation	105 551	0
Reparation och underhåll gård/trädgård	134 876	135 542
Reparation- och underhållsmaterial	10 108	16 371
Reparation sophantering/återvinning	0	2 050
Totalt driftkostnader	6 392 023	4 867 379

Not 5. Övriga externa kostnader	2023	2022
Föreningsstämma	27 253	26 234
Medlems- och föreningsavgifter	13 430	12 752
Arvode ekonomisk förvaltning	148 368	141 828
Extra ekonomisk förvaltning	4 348	6 858
Revisionsarvode	10 625	29 125
Webbsida	12 375	21 710
Telefon	17 664	10 580
Konsultarvode	147 876	0
Bankkostnader	4 745	5 309
Inkassokostnader	243	464
Övriga administrativa kostnader	1 778	599
Föreningsomkostnader	3 045	2 520
Övriga kostnader	749	1 241
Totalt övriga externa kostnader	392 499	259 220

Kostnaden för revisionsarvodet periodiseras inte under 2023 utan kostnaden bokförs under 2024 när betalning sker. Detta påverkar jämförelsen för år 2023.

Not 6. Personalkostnader	2023	2022
Styrelsearvode	200 000	200 000
Sociala kostnader	27 843	36 327
Totalt personalkostnader	227 843	236 327

Not 7. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	198 805 858	198 805 858
Utgående anskaffningsvärden	198 805 858	198 805 858
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 20 702 406	- 18 669 174
Årets avskrivningar	- 2 033 232	- 2 033 232
Utgående avskrivningar	-22 735 638	-20 702 406
Utgående redovisat värde	176 070 220	178 103 452
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	139 105 000	139 105 000
Taxeringsvärde mark	62 092 000	62 092 000
	201 197 000	201 197 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	201 000 000	201 000 000
Lokaler	197 000	197 000
	201 197 000	201 197 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	83 847	45 326
Inköp	0	38 521
Utgående anskaffningsvärden	83 847	83 847
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 27 014	- 12 164
Årets avskrivningar	- 16 776	- 14 850
Utgående avskrivningar	- 43 790	- 27 014
Utgående redovisat värde	40 057	56 833

Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	85 378	76 233
Bostadsrätterna	7 700	7 700
Tomträttsavgäld	151 000	143 825
FRUBO AB	13 091	12 364
Telia	4 868	3 464
Allente	79 800	0
Home solution service	10 725	0
Infometric	0	8 892
Summa	352 562	252 478

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Lån 466329 SHB	2025-12-30	0,71 %	15 170 000	15 170 000
Lån 480 608 SHB	2026-03-30	0,78 %	28 630 000	29 380 000
Lån 422295 SHB	2024-03-30	1,09 %	16 115 500	16 240 750
Summa skulder till kreditinstitut			59 915 500	60 790 750
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-16 115 500	-1 000 000
			43 800 000	59 790 750

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och lånen avses att förlängas vid förfall.

Not 11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
El	67 076	53 666
Värme	159 757	144 434
Revisionsarvode	0	20 000
Styrelsearvode	200 000	200 000
Sociala avgifter	62 000	62 000
Avgifter och hyror	751 389	641 883
Stockholm Vatten	43 988	37 641
Kundreskontra tidigare förvaltare	14 240	14 240
Stockholm Renhållning	0	8 639
Upplupna utgiftsräntor	1 228	1 245
Allente	0	79 800
Summa	1 299 678	1 263 548

Not 12. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda panter och säkerheter	79 200 000	79 200 000
Summa:	79 200 000	79 200 000

Not 13. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

-Hissrenoveringen påbörjas och fortsätter i 108A, 110B och 112B

Underskrifter

Stockholm den ____ / ____ 2024

Kurt Ek

Anna Svensson

Peder Lundqvist

Per Elm

Thomas Moberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

KPMG AB,
Frida Lundgren