

Årsredovisning 2021

BRF Farsta C



Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5
Ekonomi	6
Resultaträkning	6
Balansräkning - Tillgångar	7
Balansräkning - Eget kapital och skulder	8
Noter	9
Underskrifter	14
Revisionsberättelse	16

Styrelsen för BRF Farsta C får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

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 privatbostadsföretag 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 10 226 kvm varav 9 316 kvm är lägenhetsyta och 910 kvm är lokalyta. Avtalet omförhandlades 2018 och från 2019 höjs avgälden 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 stycken 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 förbereds för elbilsladdning.

Utöver det, 24 P-platser.

Försäkring

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

Styrelse

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden, utöver det konstituerande. Sammanträde har hållits såväl fysiskt som digitalt.

Ledamöter:

Bertil Johansson	(Farstavägen 183) Kvarstår 1 år
Agneta Alzén	(Farstavägen 177) Kvarstår 1 år
Marco Wesselgren	(Farstavägen 179) Nyvald för en tid av 2 år
Niklas Larsson	(Farstavägen 177) Nyvald för en tid av 2 år
Ola Berg	(Farstavägen 175) Nyvald för en tid av 2 år

Ola Berg kunde inte förena styrelseuppdraget med sin personliga verksamhet och avgick ur styrelsen 2021-11-08. Eftersom det enligt stadgarna skall vara minst 3 ordinarie ledamöter förelåg inget behov av fyllnadsval.

Suppleanter valda vid ordinarie stämma:

Anastasia Malko	(Farstavägen 177) Omvald för en tid av 1 år
Pernilla Isedal	(Farstavägen 141) Nyvald för en tid av 1 år
Lillan Lutteman	(Farstavägen 175) Omvald för en tid av 1 år

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

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

Valberedning:

Anita Elfvik,	Sammankallande
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	Karin Dowlatschahi
G-huset	Ove Ellemark

Husombudens uppgifter:

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

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen, lägenhetsförteckningen och fastighetsskötseln har hanterats av Storholmen Förvaltning AB, 556473-6030.

Samarbetet med Storholmen Förvaltning AB har fungerat bra. Styrelsen har fått värdefulla verktyg för kontroll och uppföljning av verksamheten. Medlemmar har kunnat få egna arbeten utförda av Storholmen Fixit.

Besiktning och underhåll

Energideklaration har i enlighet med gällande regler förnyats under 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.

Murgrönans ventilation har uppgraderats till att uppfylla dagens krav på luftflöden och bullernivåer, vilket besiktats av Miljöförvaltningen.

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 "DAF-ronderingar". "DAF-rondering B" är en kvartalsvis okulär kontroll av fastigheten medan "DAF-rondering A" är en djupare genomsyn med bildokumentation och en sammanställd rapport. Denna rondering sker en gång per år och utgör underlag för uppdatering av underhållsplan och budget.

Årets A-rondering genomfördes 2021-11-10.

Installation av ett antal laddplatser för elbilar har beställts av Ellevio via OneCo, deras entreprenör. Bidrag, 15.000:- per laddplats, har beviljats av Naturvårdsverket och installation har påbörjats under 2021.

Belysningen i samtliga punkthus har ersatts med rörelsestyrda strömsnåla LED-armaturer. De utomhusarmaturer som gått sönder har bytts ut mot LED. Ett totalt utbyte inklusive garagebelysning genomförs 2021-2022. Samtliga manglar i tvättstugor har försetts med timer.

Tappkranar för varm- och kallvatten i lägenheterna har kontrollerats för att säkerställa att det inte finns överläckage.

Samtliga avloppsledningar har spolats.

Yttre miljö

SMS Stockholms Mark Service AB har utfört såväl vinter- som sommarunderhåll av gården. Flera nyanläggningar och renoveringar har gjorts av såväl SMS som enskilda medlemmar vilket höjt gårdens trevnad.

Samlingslokalen

Lokalen har hållits stängd under året fram till november för såväl aktiviteter som uthyrning på grund av corona-pandemin.

Information

SMS-tjänsten för att snabbt kunna sprida information har fungerat utmärkt. Uppskattningsvis 160 medlemmars eller anhörigas mobilnummer ingår. Fortfarande saknas tyvärr några hushåll, varför vi fortfarande behöver avisera på anslagstavlor. Vår slutna Facebookgrupp har fortsatt växa och omfattar nu 100+ medlemmar. Det är ett utmärkt forum för dialog och snabb information medlemmar emellan.

Ekonomi

Stockholms stads uppmärksammade exempellösa höjningar av tomträttsavgälderna, i flera fall mer än en fördubbling, gör avgälden till den största enskilda kostnadsposten för en bostadsrättsförening. Föreningen stödjer därför Tomträttsupprorets engagemang.

Vår ekonomi och likviditet är fortsatt god. Medel har säkrats för planerat underhåll i enlighet med vår underhållsplan och för installation av elbilsladdare. Som framgår av bokslutet har även avsättning gjorts för framtida underhåll genom extra amortering av lån.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	9 650	9 620	9 565	9 536	9 507
Resultat efter finansiella poster	3 447	608	513	2 854	1 374
Soliditet (%)	45	42	40	39	37
Kassalikviditet (%)*	14	12	250	230	148
Reservering yttre reoperationsfond	926	319	319	319	319
Saldo yttre reoperationsfond	7 394	6 468	6 149	5 830	5 511
Årsavgift/kvm bostadsyta** (kr)	846	846	846	825	828
Lån/kvm totalyta (kr)	6 638	6 919	7 359	7 495	7 632
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	67	61	67	76	0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	25	24	23	23	0
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	46	70	78	65	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 316 kvm bostäder och 910 kvm lokaler vilket blir 10 226 kvm totalyta.

*Omsättningstillgångar genom kortfristiga skulder.

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

Förändring av 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	6 468 041	14 340 170	607 995	52 369 699
Avsättning till fond för yttre underhåll			926 000	-926 000		0
Disposition av föregående års resultat:				607 995	-607 995	0
Årets resultat					3 447 414	3 447 414
Belopp vid årets utgång	28 366 215	2 587 278	7 394 041	14 022 165	3 447 414	55 817 113

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	14 022 166
Årets resultat	3 477 414
	17 499 580

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	926 000
I ny räkning överföres	16 573 580
	17 499 580

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		9 650 630	9 620 178
Övriga rörelseintäkter		73 627	56 753
Summa rörelseintäkter		9 724 257	9 676 931
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3, 4	-4 380 122	-6 833 010
Övriga externa kostnader	5	-509 225	-408 890
Personalkostnader och arvoden	6	-137 980	-152 509
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-966 477	-966 477
Summa rörelsekostnader		-5 993 804	-8 360 886
Rörelseresultat		3 730 453	1 316 045
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 284	5 813
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-257 323	-713 863
Summa finansiella poster		-253 039	-708 050
Resultat efter finansiella poster		3 477 414	607 995
Resultat före skatt		3 477 414	607 995
Årets resultat		3 477 414	607 995

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	119 843 116	120 809 593
Summa materiella anläggningstillgångar		119 843 116	120 809 593
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	3 600	3 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 600	3 600
Summa anläggningstillgångar		119 846 716	120 813 193
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 426	14 612
Övriga fordringar	10	5 666	37 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	296 049	506 348
Summa kortfristiga fordringar		315 141	558 908
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 849 099	3 814 350
Summa kassa och bank		4 849 099	3 814 350
Summa omsättningstillgångar		5 164 240	4 373 258
SUMMA TILLGÅNGAR		125 010 956	125 186 451

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	12	30 953 493	30 953 493
Fond för yttre underhåll		7 394 041	6 468 041
Summa bundet eget kapital		38 347 534	37 421 534
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		14 022 166	14 340 170
Årets resultat		3 477 414	607 995
Summa fritt eget kapital		17 499 580	14 948 165
Summa eget kapital		55 847 114	52 369 699
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 16	32 900 000	35 577 811
Summa långfristiga skulder		32 900 000	35 577 811
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 16	34 977 811	35 170 987
Leverantörsskulder		370 552	863 872
Skatteskulder		13 948	60 873
Övriga skulder	14	41 905	535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	859 626	1 142 674
Summa kortfristiga skulder		36 263 842	37 238 941
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		125 010 956	125 186 451

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

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

	2021	2020
Hysesintäkter bostäder	213 024	213 024
Hysesintäkter lokaler	1 259 952	1 257 284
Hysesintäkter garage och p-platser	370 339	358 080
Årsavgifter bostäder	7 690 344	7 690 344
Hysesbortfall	-5 528	-16 930
Fastighetsskatt	116 964	116 964
Vidarefakturerering externt	22 021	6 500
Försäkringsersättning	0	17 285
Erhållna kommunala bidrag	14 629	0
Övriga debiterade kostnader	42 512	34 380
	9 724 257	9 676 931

Not 3 Underhållskostnader

	2021	2020
Löpande reparationer	254 608	205 905
Underhåll enligt underhållsplan	350 203	2 569 242
	604 811	2 775 147

Not 4 Driftkostnader

	2021	2020
Städning/entreprenad	400 684	550 202
Fastighetsskötsel material och varor	21 157	38 574
Besiktning/serviceavtal	140 881	175 953
Bevakning	54 590	75 098
Yttre skötsel/snöröjning	394 239	606 810
Fastighetsel	382 108	353 474
Uppvärmning	681 713	621 080
Vatten	260 370	243 257
Sophämtning	139 654	132 814
Fastighetsförsäkring	151 244	139 455
Avgälden, arrenden och avgifter	683 800	655 600
Arvode teknisk förvaltning	33 531	32 496
Internet	115 883	121 283
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	315 457	311 767
	3 775 311	4 057 863

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Administration, kontor och övrigt	177 719	141 026
Revisionsarvode	34 281	38 500
Förvaltningsarvode	230 143	195 336
Övriga externa tjänster/kostnader	67 082	34 028
	509 225	408 890

Not 6 Personalkostnader och arvoden

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

	2021	2020
Styrelsearvode	145 951	130 000
Sociala avgifter	24 884	22 509
Justering arvode och sociala avgifter tidigare år	-32 855	0
	137 980	152 509

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader	469 695	713 863
Justering periodiserade räntekostnader tidigare år	-212 372	0
	257 323	713 863

Not 8 Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	131 545 764	131 545 764
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 545 764	131 545 764
Ingående avskrivningar	-10 736 171	-9 769 694
Årets avskrivningar	-966 477	-966 477
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 702 648	-10 736 171
Utgående redovisat värde	119 843 116	120 809 593
Taxeringsvärden byggnader	104 600 000	104 600 000
Taxeringsvärden mark	67 000 000	67 000 000
	171 600 000	171 600 000

Föreningen äger fastigheten med tomträtt.

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 600	3 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 600	3 600
Utgående redovisat värde	3 600	3 600

Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	0	3 701
Avräkning skatter och avgifter	5 224	34 247
Mervärdesskatt	442	0
	5 666	37 948

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga interimfordringar	255 301	468 854
Förutbetalda försäkringskostnader	38 624	35 370
Observationskonto	2 124	2 124
	296 049	506 348

Not 12 Medlemsinsatser

	2021-12-31	2020-12-31
Inbetalda insatser	28 366 215	28 366 215
Upplåtelseavgifter	2 587 278	2 587 278
	30 953 493	30 953 493

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Långgivare	%			
Stadshypotek	0,00	XXXX-XX-XX	0	24 670 987
Stadshypotek	0,00	XXXX-XX-XX	0	10 500 000
Stadshypotek	0,89	2022-01-30	34 977 811	35 577 811
Stadshypotek	0,38	2023-04-30	16 450 000	0
Stadshypotek	0,46	2024-04-30	16 450 000	0
			67 877 811	70 748 798

Kortfristig del av långfristig skuld	-1 400 000	-2 900 000
--------------------------------------	------------	------------

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 60,8 Mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv i ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 14 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Mervärdesskatt	0	535
Övriga skulder	41 905	0
	41 905	535

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna styrelsearvoden	0	25 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	0	7 855
Upplupna räntekostnader	74 915	113 666
Förskottsbetalda hyror och avgifter	468 442	695 835
Upplupna uppvärmningskostnader	98 555	72 471
Upplupna elavgifter	51 529	46 129
Upplupna vattenkostnader	43 499	40 579
Upplupna renhållningskostnader	27 686	23 245
Beräknat arvode för revision	45 000	45 000
Upplupna driftkostnader	50 000	72 894
	859 626	1 142 674

Not 16 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Pantbrev i fast egendom	93 000 000	93 000 000
	93 000 000	93 000 000

Farsta 2022-

Bertil Johansson

Marco Wesselgren

Agneta Alzén

Niklas Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

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

2022-04-20 09:04:22 UTC



KARL BERTIL INGEMAR JOHANSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19490125xxxx

IP: 90.231.xxx.xxx

2022-04-21 05:40:01 UTC



NIKLAS LARSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19850723xxxx

IP: 192.16.xxx.xxx

2022-04-21 09:28:34 UTC



AGNETA ELISABET ALZÉN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19491119xxxx

IP: 90.229.xxx.xxx

2022-04-21 19:58:34 UTC



Josefine Hole (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19711112xxxx

IP: 82.183.xxx.xxx

2022-04-22 06:49:29 UTC



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/validate>