

Årsredovisning Brf Farstavik



Räkenskapsåret 2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Styrelsen för Brf Farstavik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Farstavik är ett privat bostadsbolag 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 samt ett fristående båthus som kan användas som festlokal under sommaren.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Protector Forsikring ASA. Försäkringen omfattar även en ansvarsförsäkring för föreningens arbete. Medlemmar måste själva teckna bostadsrättstillägg i sin egen hemförsäkring.

Basutbudet i Com Hem Kabel TV-nät ingår i årsavgiften. Även internetuppkoppling kan ske via Com Hem.

Kameral förvaltning ombesörjs enligt avtal av Trönberg & Co Förvaltnings AB. Teknisk förvaltning handhas av styrelsen samt utsedda underleverantörer. Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Värmdö kommun. Nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-10-05.

Föreningen ingår i en samfällighet som tillsammans med övriga fastigheter i området gemensamt 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

På föreningsstämman i mars 2017 beslöts att föreningen skulle installera solcellspaneler på de södra taken på fastigheterna nr. 2 och nr. 6. Efter att i en första omgång ha fått ett negativt besked från kommunens antikvarie om att få bygglov till installationen, fick föreningen - efter en kompletterande ansökan - ja till bygglov i oktober 2017. I februari 2018 påbörjades installationen och takarbetena var slutförda exakt 14 dagar senare, då en rejäl snöstorm gjorde sin entré. Den 18 april erhöll föreningen slutbesked för anläggningen men på grund av Vattenfalls försenade mätarinställning dröjde starten till 25 maj.

Produktionen av sol-el har varit på topp under hela sommaren. Föreningens behov av uppvärmning under maj-september har därigenom kunnat tillgodoses till stor del genom den sol-el som har producerats och minskat kostnaderna för el med cirka 36 000 kronor. Installationen av solceller har medfört att en särskild central tillkommit intill den redan befintliga bergvärmecentralen. Ansvarig för uppföljning och tillsyn av produktion och funktioner är den tidigare projektledaren med assistans från en medlem i föreningen. Föreningen erhöll i augusti statligt bidrag till solcellerna med 230 000 kronor.

Den nya anläggningen invigdes under festliga former i juni. Samtidigt invigdes en ny grind samt två föreningsskyltar, som medlemmar i föreningen byggt och skapat. Behoven av grind och skyltar har uppstått på grund av att vårt område passeras av många som flyttat in i hamnområdet och som på sin promenad ibland besöker föreningens vackra område.

I augusti ingick föreningen ett nytt städavtal och i september genomfördes en grundläggande rengöring och polering av alla golv i trapphus, hissar och entréer i våra sex bostadshus. Översynen av fastigheternas belysning har fortsatt och övergången till s.k. LED lampor är helt klar. Detta innebär att felanmälningar gällande belysningar, som inte fungerar, har minskat betydligt.

Föreningens trädgårdsgrupp liksom många medlemmar för övrigt har med olika arbetsinsatser rensat rabatter, klippt gräs, röjt sly och beskurit häckar, buskar och träd. Återställningen av gräsytorna efter borrningen våren 2016 har fortsatt under 2018 och gräsmattan bakom hus 2 är i det närmaste återställd.

Plattor har lagts i den nya elvärmecentralen och området framför Herrgården har fått tillbaka sina plattor efter den grävning för kabeldragning som gjordes hösten 2017. Under våren har den tidigare bortgrävda häcken bakom hus 7 återplanterats av några medlemmar, vilka också har skött den med stor omsorg vilket gjort att tillväxten blivit den förväntade.

Under våren togs, på grund av rötangrepp, en alm bort framför hus 6. I juli lossnade en stor gren från en av föreningens största askar, som står nära båthuset. Det var en helt oväntad händelse och turligt nog skadades ingen av den mäktiga gren som plötsligt föll ner. Anledningen till att detta inträffade bedömdes vara ett svampangrepp i grenfästet. Båthusets dörr och fasadflagga skadades och har därefter åtgärdats. Med anledning av det inträffade gjordes i slutet av oktober en professionell besiktning av de stora träden på området. Tre träd bedömdes vara i behov av åtgärder vilka genomförs av anlita konsult i februar - mars 2019.

Föreningens trädgård innebär ständigt mycket tillsyn och arbete. Att beskära buskar, häckar och träd är ett omfattande och också riskfyllt arbete. Föreningen kommer därför att i februari-mars 2019 anlita utomstående konsulter för beskärning av 15-20 mindre träd och större buskar. För åtgärder gällande de stora träden anlitar föreningen alltid yrkeskunnigt folk/arborister. I samband med installationen av solceller rensades hängrännan på norra sidan på hus 6 ren från stora mängder löv och barr. Snörasskydd har också monterats på framsidan av hus 6.

På föreningens mark finns en gammal jordkällare vars ena dörr har ramlat av sina gångjärn. Två av föreningens medlemmar har åtgärdat dörren vilken kan sättas på plats igen. Reparationer av badstege, trädäck och målning av parksoffor har gjorts av medlemmar under vår och sommar.

Utbytet av hissarnas nödtelefoner med två per år har fortsatt och fyra av sex hissar har nu nya och moderna larmtelefoner. Resterande byts ut under 2019. En översyn av serviceavtalet gällande hissarna har gjorts vilket medfört att nuvarande avtal övergått i ett nytt 3-årigt avtal.

Under året som gått har styrelsen i samband med städveckorna vår och höst som vanligt anordnat korvgrillning vid båthuset, dit alla medlemmar är inbjudna att delta. I september varje år anordnar frivilliga inom föreningen en fyra dagar lång konst- och hantverksutställning i båthuset, där medlemmar ges möjlighet att visa upp det man gjort under året. För första gången anordnades i år även en "loppis" i anslutning till utställningen och många besökare hittade fram till dessa fina arrangemang, som också erbjöd "levande musik" i form av dragspel och klarinett. Båthuset och grillplatsen intill gör det möjligt för medlemmarna att anordna olika sociala arrangemang både av och för medlemmar men också privata sådana. Föreningens boulebana lockar också medlemmar att regelbundet spela under vår- och sommarmånaderna.

Under 2018 har inga lägenheter bytt ägare.

Medlemsinformation

Antal medlemmar var vid årets ingång 61 st
Antalet tillkommande medlemmar 0 st.
Antalet avgående medlemmar 0 st.
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 61 st.

Under året har inga överlåtelser skett.

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden under 2018.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 412	2 409	2 403	2 402
Resultat efter finansiella poster	944	473	776	315
Soliditet (%)	67,8	68,0	66,9	69,7
Årsavgift	2 335	2 335	2 335	2 336
Årsavgift/m ² , kr	716	716	716	716
Fastighetslån/m ² , kr	4 067	3 911	4 120	3 536

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 275 000	12 040 000	532 771	2 828 772	472 750	28 149 293
Avskrivning		-440 000				-440 000
Disposition av föregående års resultat:				472 749	459 629	932 378
Belopp vid årets utgång	12 275 000	11 600 000	532 771	3 301 521	932 379	28 641 671

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 303 536
årets vinst	944 496
	4 248 032
disponeras så att	
Avsättning yttre fond	118 000
i ny räkning överföres	4 130 032
	4 248 032

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	2 411 544	2 408 894
Övriga rörelseintäkter	4	262 076	42 416
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 673 620	2 451 310
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	5	-1 030 396	-1 338 930
Övriga externa kostnader	6	-120 072	-38 471
Personalkostnader	7	-70 000	-57 712
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-230 147	-221 912
Summa rörelsekostnader		-1 450 615	-1 657 024
Rörelseresultat		1 223 005	794 286
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-557
Räntekostnader och liknande resultatposter		-278 509	-320 979
Summa finansiella poster		-278 509	-321 536
Resultat efter finansiella poster		944 496	472 750
Resultat före skatt		944 496	472 750
Årets resultat		944 496	472 750

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	40 731 386	40 571 994
Maskiner och inventarier	9	70 713	76 857
Summa materiella anläggningstillgångar		40 802 099	40 648 851
Summa anläggningstillgångar		40 802 099	40 648 851
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		40	-500
Övriga fordringar		4 992	668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 207	-2 684
Summa kortfristiga fordringar		33 239	-2 516
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 440 330	736 007
Summa kassa och bank		1 440 330	736 007
Summa omsättningstillgångar		1 473 569	733 491
SUMMA TILLGÅNGAR		42 275 668	41 382 342

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	10	23 875 004	24 315 000
Fond för yttre underhåll		532 771	532 771
Summa bundet eget kapital		24 407 775	24 847 771
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 303 536	2 828 771
Årets resultat		944 496	472 750
Summa fritt eget kapital		4 248 032	3 301 521
Summa eget kapital		28 655 807	28 149 292
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	13 266 678	12 758 442
Summa långfristiga skulder		13 266 678	12 758 442
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		54 018	113 374
Skatteskulder		16 849	76 787
Övriga skulder		9 414	24 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		272 902	260 101
Summa kortfristiga skulder		353 183	474 608
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 275 668	41 382 342

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
KabelTv-anläggning	20 år
Värmepump	15 år
Solcellanläggning	25 år

Not 2 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	34 900 000	34 900 000
	34 900 000	34 900 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	2 334 744	2 334 994
Hysesintäkter p-plats, ej moms	76 800	73 900
	2 411 544	2 408 894

Not 4 Övriga intäkter

	2018	2017
Överlåtelseavgifter	896	7 356
Övriga rörelseintäkter ej moms	261 180	35 060
	262 076	42 416

Not 5 Driftskostnader

	2018	2017
Drift och förvaltningskostnader		
Belysning/El	45 050	98 120
Bränsle/Värme	171 104	152 261
Sotning	0	816
Vatten och avlopp	100 377	127 854
Städning avtal	51 438	0
Städning extra	25 500	68 931
Sophantering avtal	40 948	54 848
Sophantering extra	2 992	3 795
Snöröjning avtal	15 848	15 325
Utemiljö extra	76 501	120 670
KabelTVavgift	25 193	23 266
Hiss avtal	45 921	118 828
Hiss extra	62 731	27 331
Samfälligheten	95 850	95 850
Föreningsavg Bostadsrätterna	0	5 340
Fastighetskatt/avgift	58 677	59 175
Försäkringspremier	49 425	41 923
Fastighetsförvaltning avtal	68 252	68 252
Fastighetsförvaltning extra	0	3 375
Jouravtal	0	40 075
Förbrukningsinventarier	13 253	13 307
	949 060	1 139 342
Reparationer och löpande underhåll		
Reparationer	43 239	115 637
Årets renoveringar/byggprojekt	0	25 046
Löpande underhåll	38 096	58 904
	81 335	199 587
Driftskostnader	1 030 396	1 338 930

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Självrisker vid skada	45 500	0
Soliditetsupplysningar och Inkasso	0	4 375
Förenings- & styrelsekostnader	27 937	19 707
Bankkostnader	3 092	3 521
Revisionsarvoden	5 000	5 000
Telefonkostnader	5 925	4 296
Värmeanläggning avtal	12 469	0
Fastighetskötsel avtal	15 188	0
Förbrukningsmaterial	2 574	0
Kontorsmaterial	2 387	1 572
	120 072	38 471

Not 7 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2018	2017
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	60 000	49 800
Sociala kostnader och pensionskostnader	10 000	7 912
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	70 000	57 712

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 713 430	47 713 430
Inköp	823 390	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 536 820	47 713 430
Ingående avskrivningar	-7 141 436	-6 485 668
Årets avskrivningar	-664 003	-655 768
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 805 439	-7 141 436
Utgående redovisat värde	40 731 381	40 571 994
Taxeringsvärden byggnader	29 541 000	29 541 000
Taxeringsvärden mark	10 416 000	10 416 000
	39 957 000	39 957 000

Not 9 Maskiner och inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	320 983	320 983
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	320 983	320 983
Ingående avskrivningar	-244 126	-237 982
Årets avskrivningar	-6 144	-6 144
Utgående ackumulerade avskrivningar	-250 270	-244 126
Utgående redovisat värde	70 713	76 857

Not 10 Avskrivningsfond

	2018-12-31	2017-12-31
Del av kapitaltillskott år 2008 reserverat för avskrivning av byggnader		
Ingående avskrivningsfond	440 000	880 000
Årets Avskrivning	-440 000	-440 000
	0	440 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut


Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek 981049	3,37	2019-01-30	3 948 532	4 040 296
Stadshypotek 274398	1,93	2023-01-30	2 230 296	2 230 296
Stadshypotek 169659	1,75	2021-06-01	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek 266471	1,25	2020-12-01	3 487 850	3 487 850
Stadshypotek 276187	1,30	2021-01-30	600 000	
			13 266 678	12 758 442
Kortfristig del av långfristig skuld			622 352	82 352

Utöver kvartalsvis amortering på 30 588 kr gjordes en extraamortering på lån 981049 med 500 000 kr i januari 2019.

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

Gustavsberg 2019 03 10



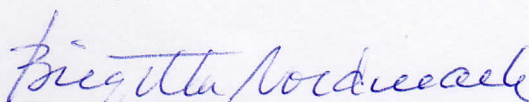
Ingrid Sjödin
Ordförande



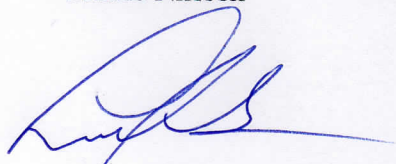
Gun-Marie Gustavsson



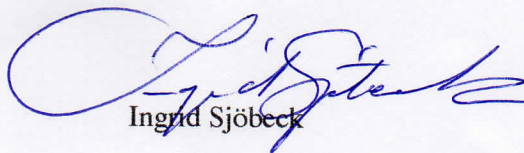
Maude Nilsson



Birgitta Nordmark



Lennart Ström



Ingrid Sjöbeck

Min revisionsberättelse har lämnats 2019

Lennart Lindblad
Revisor