

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Farmen i Täby

716000-0209

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13
Underskrifter	19

BB
MHF
P
BR @

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Farmen i Täby, 716000-0209, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari 2022 - 31 december 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet/ändamål

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

Bostadsrätt kallas den ekonomiska andel i föreningen som medlem förvärvat. Medlem äger nyttjanderätt till sin lägenhet utan tidsbegränsning, men föreningen äger fastigheten och lägenheten. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen kan genom avtal med enskilda eller juridiska personer hyra ut lokaler, även om vederbörande hyresgäst ej är medlem i Föreningen.

Föreningen har sitt säte i Täby kommun, Stockholms län.

Historik

Föreningen bildades 1970 och förvärvade då fem bostadshus innehållande 866 lägenheter, förrådsutrymmen och soprum, skyddsrum, tvättstugor, lokaler i källarplan, förskolelokal och parkeringsplatser för en kostnad av 88 262 800 kronor.

Byggnaderna färdigställdes under åren 1965 - 1967.

Medlemmar

Antalet medlemmar var 2022-12-31: 1 143 (2021-12-31: 1 132)

Lägenhetsöverlåtelser

Av föreningens 866 bostadsrätter har under året 72 lägenheter överlåtits. (77 under 2021).

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BB", "K", "B", and "4B".

Styrelse

Under tiden 2022-01-01 2022-05-18

Gunnar Benckert	Ordförande
Björn Ejdne	Vice ordförande
Maria Hollmann Franzén	Sekreterare
Anders Paulsson	Ledamot
Bashar Baghdo Hanna	Ledamot
Anders Bodeberg	Ledamot
Annette Harbaekvold Tannerfeldt	Ledamot
Christoffer Missikos	Suppleant
Anders Löfström	Suppleant

Under tiden 2022-05-18 2022-12-31

Gunnar Benckert	Ordförande
Maria Hollmann Franzén	Vice ordförande
Annette Harbaekvold Tannerfeldt	Sekreterare
Anders Paulsson	Ledamot
Bashar Baghdo Hanna	Ledamot
Anders Bodeberg	Ledamot
Björn Ejdne	Ledamot
Anders Löfström	Suppleant
Helena Flyrin	Suppleant

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie revisor har varit Grant Thornton Sweden AB, 556356-9382. Huvudansvarig: auktoriserade revisorn Martina Tyseng Blank.

Valberedning

Valberedningen har från 2022-05-18 till 2022-12-31 bestått av Magdalena Meyer, sammankallande, Karin Richardsson, Anita Hanson-Lindbergh och Jeff Roman.

BB
MHF
BL
AB
A
C

Föreningsfrågor

Föreningsstämma 2022

Föreningsstämman hölls i Åva skolan 2022-05-18. Närvarande var 39 medlemmar. Stämmoprotokoll har utdelats till samtliga medlemmar.

Extra stämma

Styrelsen kallade till extra stämma 2022-11-22 i Tibble teater för behandling dels av frågan om försäljning av SVAF:s aktier i TFAB och dels av förslag till tre ändringar i stadgarna. Närvarande var 58 medlemmar. Stämmoprotokoll har utdelats till samtliga medlemmar.

Styrelsens arbete

Styrelsen har inom sig utsett ett verkställande utskott med behörighet att fatta beslut, som ej kan avvakta behandling vid kommande styrelsemöte. Utskottet har bestått av Gunnar Benckert, Björn Ejdone och Anders Paulsson.

Styrelsen har under året hållit nio ordinarie och tre extra styrelsemöten, ett konstituerande sammanträde, samt ett planeringsmöte, samtliga protokollförda. Därutöver har verkställande utskottet fattat fem beslut. Vidare har styrelsen fattat sex så kallade per capsulam-beslut, som innebär att ledamöterna erhåller underlag för beslut via epost och sedan lämnar sin röst.

Styrelseledamöterna har organiserat sig i ett antal arbetsgrupper, förutom verkställande utskottet, nämligen Underhåll, Information och Ekonomi.

Innehav av juridiska personer

SVAF AB

SVAF AB (556871-1856) ägs av de fyra bostadsrättsföreningarna Storstugan, Farmen, Annexet och Volten. Brf Farmens ägarandel är 33,0%. Bolaget skall säkerställa att ägarna får tillgång till miljövänlig värme till ett fördelaktigt pris.

SVAF har varit majoritetsägare i fjärrvärmebolaget TFAB med 90,1% ägande. I december 2022 avyttrade SVAF sitt ägande till E.ON Infrastruktur AB och tecknade samtidigt ett nytt leveransavtal med E.ON som gäller fram till 2040. Avtalets prisnivå ligger över tid minst 5% under Stockholm Exergis normalprislista och uppdateras årligen med konsumentprisindex och bränsleprisindex.

Köpeskillingen för SVAFs aktier var 200,2 miljoner och den har använts till att lösa samtliga lån i SVAF. Kvar av köpeskillingen finns ca 24 miljoner, vilket årsstämman i SVAF har möjlighet att helt eller delvis dela ut till ägarföreningarna.

Under 2022 har SVAF återbetalat hela det resterande aktieägartillskottet till föreningarna och har idag inga skulder till föreningarna.

SVAF Fastighet AB är ett dotterbolag till SVAF AB och ska äga fast egendom och bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget har i dagsläget ingen aktiv verksamhet

Föreningsstämman utser en ledamot och en suppleant i SVAF:s styrelse, vilka under verksamhetsåret varit Lars Gahnström, ledamot, med Gunnar Benckert som suppleant. Styrelsen utser ombud för föreningen till SVAF:s bolagsstämma.

BB
AB
P
R

Fastighetsskötseln

Fastighetsskötseln utförs av föreningens tre anställda, fastighetsförvaltaren, bovärderna och fastighetsskötaren med hjälp av i huvudsak nedanstående entreprenörer:

För administration av Föreningens ekonomi och redovisning anlitas Grant Thornton Sweden AB.

Åkerbyvägens städservice har skött städningen av Föreningens lokaler och allmänna utrymmen.

Eko-Miljö & Mark i Stockholm AB har skött Föreningens gångar, grönområden och vinterunderhåll.

Föreningens fastighetsinnehav

Föreningens fastighetsbestånd består följande fastigheter: Minken 1-2, Järven 2, Järven 4, Råven 1, Hermelinen 1 och Grävlingen 1, Täby kommun. Tibble 9:2-6 och Tibble 9:16 i Täby kommun, (parkeringsområde med en yta om 34 201 kvm).

Fastigheternas taxeringsvärde var 2022: 1 575 013 000 kr (2021: 1 344 322 000 kr).

Totalt finns 866 lägenheter i föreningen: 34 ettor, 23 tvåor, 601 treor, 139 fyror, 67 femmor och 2 sexor. Fastigheterna har en total lägenhetsyta om 74 749 kvadratmeter och lokalyta om 5 831 kvadratmeter, varav cirka 300 kvadratmeter är outhyrda.

Parkeringsplatser

Föreningen har tre motorcykelgarage med plats för 15 - 18 motorcyklar och 1 069 parkeringsplatser varav 101 är garage och 284 carportar. Förutom cirka 50 parkeringsplatser för gäster är samtliga parkeringsplatser utrustade med motorvärmarruttag. Det finns även 50 platser för laddning av elbilar. Kostnader för el vid laddning betalas till fullo av medlemmen. Styrelsen planerar att utöka antalet landningsplatser och uppdatera befintliga laddningsstationer.

Föreningens lokaler

Fördelningen av lokaler (Inkl. allmänna lokalutrymmen som till exempel cykel- och barnvagnsrum).

Kvarteret Minken har lokaler med en sammanlagd yta av 948 kvm

Kvarteret Järven har lokaler med en sammanlagd yta av 890 kvm

Kvarteret Råven har lokaler med en sammanlagd yta av 1 303 kvm

Kvarteret Hermelinen har lokaler med en sammanlagd yta av 1 049 kvm

Kvarteret Grävlingen har lokaler med en sammanlagd yta av 1 641 kvm

Medlemslokaler

Det finns 29 tvättstugor fördelade över de fem gårdarna samt två grovtvättstugor på den första respektive den tredje gården.

Föreningen har en mötes- och festlokal på Åkerbyvägen 216, som är utrustad för 40 personer att användas till exempelvis fester samt då föreningen har möten eller andra aktiviteter. Lokalen har under 2021 renoverats. Vidare finns en lokal för hobbyverksamhet, som kostnadsfritt kan disponeras av medlemmarna. Under 2022 har det även tillkommit lokaler för cykeltvätt och sy-verksamhet.

Ett utegym har byggts vid lekparken i kvarteret Råven.

Handwritten signatures and initials:
B, MHF, B, R, and a large stylized signature.

Det finns även fyra fullt utrustade övernattningsrum som alla medlemmar har möjlighet att hyra.

Beläggningen på våra lokaler är hög.

Föreningen har 20 barnvagnsförråd, som utplacerats i området och kostnadsfritt kan utlånas till medlemmarna.

Externt uthyrda lokaler

Föreningen har också lokaler som hyrs ut till olika verksamheter, som till exempel dagis, frisör, hemtjänst med mera. Syftet med uthyrning är att åstadkomma en god närservice för medlemmarna och samtidigt öka föreningens intäkter.

Inteckningar

Inteckningar (pantbrev) i föreningens fastigheter uppgår till totalt 200 283 600 kronor.

Eftersom SVAF försålt sina aktier i TFAB och löst sina lån, har de pantbrev om 70 950 000 kronor, som tidigare av Föreningen lämnats som säkerhet för SVAF:s lån återlämnats. Den borgensförbindelsen till förmån till SVAF på 61 211 100 kronor har också avslutats.

I sammanhanget skall noteras att det aktieägartillskott till SVAF, 746 724 kronor, som Föreningen tidigare erlagt har till fullo återbetalts under året.

Föreningens lån den 31 december 2022 uppgick sammanlagt till 133 650 000 kronor (148 087 500 kronor den 31 december 2021).

Försäkringar

Föreningen har fullvärdesförsäkring försäkringsbolaget Protector. Utöver fastighetsförsäkringen har Föreningen även tecknat en bostadsrättstilläggsförsäkring för samtliga medlemmar. Självrisken i sistnämnda försäkring uppgår 1 500 kronor.

Tidningen "Vi i Farmen" och informationsblad

Tidningens syfte är att medlemmar ska få viktig information kring inom föreningen. Tidningen utkommer med två nummer per år och tillhandahålls digitalt och kan hämtas på förvaltningskontoret. Utöver tidningen delar styrelsen ut ett informationsblad efter varje styrelsemöte.

Hemsida

Förvaltningen administrerar Föreningens hemsida. Via hemsidan kan medlemmar logga in i en medlemsportal och på så sätt få tillgång till dokument och uppgifter om avgifter. Via hemsidan har medlemmar även möjlighet att göra felanmälningar som då registreras och hanteras av förvaltningen. Hemsidan har under året uppdaterats.

Underhåll och större investeringar

Fönsterbytet

Projektet startade i oktober 2015 och avslutades genom besiktning hösten 2018. Fortfarande har inte samtliga anmärkningar åtgärdats.

Garantibesiktning ägde rum i oktober 2022. Vid besiktningen upptäcktes ett antal fel. Förhandlingar pågår med entreprenören för åtgärdande av bristerna.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BB", "AB", and "BR".

Tvättstugor

Under 2021 till 2022 har utbyte av ny utrustning skett i 20 tvättstugor. Under 2023 kommer ytterligare åtta tvättstugor få ny utrustning. Den totala kostnaden för investeringen uppgår till 4,6 miljoner.

Vattenskador

Under 2022 har ett takläckage inträffat.

Tolv lägenheter har drabbats av vattenskador. Orsaker till skadorna har bland annat varit läckage från radiatorer, diskmaskiner och kylskåp.

Vid en vattenskada svarar medlemmen för reparationen av ytskiktet i lägenheten medan föreningen svarar för övriga reparationer. Medlemmens kostnader täcks i regel av bostadsrättstillägget och hemförsäkringen.

För det fall att styrelsen finner att en vattenskada förorsakats av vårdslöshet kan föreningen yrka ersättning för sina kostnader, dock högst med föreningens självrisk, som idag uppgår till 90 000 kronor.

Tvister

Föreningen har i dag inga pågående tvister i domstol.

Inbetalningar avseende medlemsavgifter och hyror

Föreningen tillämpar följande regler för obetalda avgifter och hyror räknat från förfallodagen: Efter fem dagar första påminnelsen, efter tio dagar andra påminnelsen och efter femton dagar inkasso. Om medlem resterar med mer än en månadsavgift skickas en underrättelse till eventuell panthavare. Betalningsmoralen är god i Föreningen.

Verksamhets- och underhållsplan

En av styrelsens viktigaste uppgifter är att planera för kommande underhållsbehov och investeringar för att garantera fastigheternas livslängd och bevarande. Styrelsen måste se över exempelvis fasader, husgrunder, mark och parkeringar. Dessa investeringar innebär en höjning av fastigheternas värde.

Styrelsen har sedan några år införskaffat ett nytt dataprogram för planering av underhåll 50 år framåt. För att få en bra grund för bedömningen av kommande underhåll har konsultbolag anlåtts vid uppdateringen av planen.

Kommande och pågående projekt som styrelsen utreder och/eller arbetar med:

1. Fortsatt byte av utomhus- och trappbelysning, tvättstugor, källare och parkeringsplatser till LED-lampor: Pågående.
2. Genomgång av samtliga trapphus, byte och komplettering av marmorsocklar m.m: Pågående.
3. Trädbeskärning: Pågående
4. Besiktning, översikt samt planering av förbättring av lekplatser: Pågående.
5. Energibesparande åtgärder: Pågående.
6. Utbyggnad av laddningsstolpar och uppdatering av befintliga laddningsstolpar.
7. Takreparation, se nedan

BB MHF 12-13-14

8. Dräneringsarbeten på grunder, som vetter mot gator.
9. Sophantering
10. Gemensam el och solceller
11. Byte av entrédörrar
12. Asfaltsarbeten av gångvägar
13. Förbättring av utomhusmiljön
14. Upprustning har skett av samtliga tjugofem skyddsrum för en kostnad om 1,4 miljoner kronor.

Kommentar punkt 7: Efter en besiktning beslöt styrelsen att byta takbeläggning på grund av ett antal läckage. Kostnaden för ny takbeläggning enligt offerter uppgick till mellan 25 och 56 miljoner kronor beroende på utförande. Styrelsen lät två oberoende besiktningsmän utföra nya besiktningar varvid konstaterades att det var tillräckligt med vissa åtgärder avseende rörföringar och takluckor. Den nu beslutade reparationen kommer att uppgå till högst tre miljoner. Arbetet kommer att starta i början av år 2023.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Den genomsnittliga årsavgiften har under året varit 579 kr per kvadratmeter lägenhetsyta och år. Avgifterna höjdes med två (2) procent den 1 januari 2022. Eftersom inflationen ökat kraftigt beslöt styrelsen att höja avgiften med fyra (4) procent från den 1 januari 2023.

Balkongupplåtelser

Tidigare beslutades att balkonginglasningen skulle finansieras genom en extra avgift, som i dagsläget uppgår till 230 kronor per månad.

Varje balkonginnehavare hade ursprungligen en fiktiv skuld till Föreningen avseende balkonginglasningen på 48 127 kronor. Beloppet följs upp årligen och kommer att justeras vid större avvikelser mot kalkylerad ränta. Under 2010 tog dåvarande styrelsen fram ett erbjudande att köpa ut sin balkong med bostadsrätt till en engångsbetalning på 49 000 kronor och därmed slippa balkongtillägget på 230 kronor per månad.

Det är 101 lägenhetsinnehavare som fram till 2022 valt att upplåta sin balkong med bostadsrätt. För de medlemmar som så önskar kan det månatliga balkongtillägget avslutas genom att inbetalning till Föreningen sker med 26 350 kronor (för dubbelbalkonger två gånger beloppet).

Ekonomisk utveckling

Föreningens ekonomi är god och den löpande driften har följt budget väl. Årets resultat uppgår till 9 084 tkr.

Föreningens lån har under 2022 amorterats med 14 437 500 kronor. Under 2023 kommer ytterligare amorteringar att göras.

Under 2022 uppgick snitträntan på föreningens lån till 1,1 procent.

BB
9
C
h
B
A

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	48 958	47 749	47 504	46 203
Resultat efter finansiella poster	9 084	9 006	13 037	3 232
Balansomslutning	208 548	213 970	223 106	227 448
Soliditet %	27	22	17	11
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	579	573	573	569
Lån kr/kvm bostadsrättsyta	1 788	1 981	2 235	2 451

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 321 789	4 605 903	5 553 727	16 789 595	9 006 303	47 277 317
				-13 000 00		
Avsättning till yttre fond			13 000 000	0		0
Disposition av föregående års resultat:				9 006 303	-9 006 303	0
Ianspråktagaren yttre fond		1 164	-777 110	777 110		1 164
Årets resultat					9 084 354	9 084 354
Belopp vid årets utgång	11 321 789	4 607 067	17 776 617	13 573 008	9 084 354	56 362 835

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	13 573 008
årets vinst	9 084 354
	22 657 362

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till yttre reparationsfond avsätts enligt föreningens stadgar	4 725 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-2 000 000
Balanseras i ny räkning	19 932 362
	22 657 362

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

BB MIF @
m BR

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	2	43 124 273	42 203 878
Hysesintäkter	2	5 833 706	5 544 724
Övriga intäkter	3	3 888 587	3 963 905
		52 846 566	51 712 507
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-22 295 220	-22 389 188
Löpande underhåll och reparationer		-2 679 384	-4 887 318
Planerat underhåll		-3 665 071	-716 068
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	5	-1 518 718	-1 407 115
Administrationskostnader	6	-3 557 568	-3 076 342
Styrelsearbete och revision	7	-969 242	-1 163 137
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 687 186	-7 038 005
		-42 372 389	-40 677 173
Rörelseresultat		10 474 177	11 035 334
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 560	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 401 383	-2 029 031
		-1 389 823	-2 029 031
Resultat efter finansiella poster		9 084 354	9 006 303
Resultat före skatt		9 084 354	9 006 303
Årets resultat		9 084 354	9 006 303

BB 9 MS
© m A
AB A

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	178 886 017	185 638 656
Inventarier, verktyg och installationer	9	4 165 809	2 128 590
		183 051 826	187 767 246

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag	10, 11	16 500	1 027 224
Andel i HSB		500	500
		17 000	1 027 724

Summa anläggningstillgångar		183 068 826	188 794 970
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		9 221 506	9 002 630
Övriga fordringar		67 144	242 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 055 330	260 704
		10 343 980	9 506 163

Kassa och bank

		15 135 644	15 668 895
Summa omsättningstillgångar		25 479 624	25 175 058

SUMMA TILLGÅNGAR

		208 548 450	213 970 028
--	--	--------------------	--------------------

BB
m.c. @
MHT B R 15

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

15 928 856

15 927 692

Fond för yttre underhåll

17 776 617

5 553 727

33 705 473

21 481 419

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

13 573 008

16 789 596

Årets resultat

9 084 354

9 006 303

22 657 362

25 795 899

Summa eget kapital

56 362 835

47 277 318

Långfristiga skulder

Medlemmarnas reparationsfond

13

485 167

488 091

Skulder till kreditinstitut

14

71 150 000

138 087 500

Summa långfristiga skulder

71 635 167

138 575 591

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

62 500 000

10 000 000

Leverantörsskulder

2 058 242

2 116 796

Aktuella skatteskulder

91 705

134 442

Övriga skulder

354 038

288 654

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

15 546 463

15 577 227

Summa kortfristiga skulder

80 550 448

28 117 119

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

208 548 450

213 970 028

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande;

Årsavgifter i den period avgiften avser.

Hysesintäkter i den period uthydningen avser.

Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Efter att beslut har tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångs nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används per komponent. Följande nyttjandeperiod tillämpas.

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar	50 år
Värme och sanitet	50 år
El	40 år
Inre ytskikt, vitvaror	15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Styr- och övervakning	10 år
Balkonger	40 år
Lokaler	10 år
Parkeringsutrymmen	25 år
Serviceutrymmen	10 år
Innergårdar	20 år
Bollplaner	20 år
Växter	10 år
Ventilation	25 år
Inventarier	5 år
Portlås	10 år

UHF
B m g p @

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

I föreningen redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänförs.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Föreningen har även utbetalat arvode till styrelse, valberedning och för informationsutdelning.

BB
m
B
@
B

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter	43 124 273	42 203 878
Hyra lokaler	2 883 051	2 708 895
Hyra parkeringsplatser	2 912 111	2 380 318
Hyra garage	38 544	455 511
	48 957 979	47 748 602

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Kabel-TV	882 046	881 775
Pant- överlåtelseavgifter	136 298	141 296
Balkongtillägg	2 282 642	2 266 429
Försäkringsersättningar	178 963	98 426
Ersättningar från leverantör	0	5 000
Övriga intäkter	408 638	570 979
	3 888 587	3 963 905

Not 4 Driftkostnader

	2022	2021
El	1 485 226	1 393 464
Uppvärmning	9 686 599	10 235 480
Vatten	2 082 326	3 244 069
Renhållning	1 622 275	470 063
Snöröjning	456 754	298 721
Drift	424 511	251 639
Markförvaltning	2 213 070	1 971 313
Städning	1 325 385	1 419 861
Jourutryckning och servicecenter	104 669	112 731
Kabel-TV	698 067	1 151 442
Bredband	507 028	507 585
Försäkring	1 686 345	1 321 233
Övriga fastighetskostnader	2 965	11 587
	22 295 220	22 389 188

Not 5 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 519 (1 459) kr per lägenhet. Fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1% av taxeringsvärdet.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MB", "CHF", "BB", "BA", and "A".

Not 6 Administrationskostnader

	2022	2021
Konstorskostnader, hyra av kontorsmaskiner, trycksaker	198 633	256 697
Telefon, data, -kommunikation och underhåll	260 331	331 866
Bank, inkasso samt kostnader för pantbrev	37 707	64 101
Juridiska kostnader	0	35 800
Konsultarvoden	729 434	630 642
Löner och ersättningar	1 437 806	1 279 839
Sociala kostnader	611 415	622 937
Pensionskostnader	90 757	63 488
Uttagsskatt	136 056	174 361
Konstaterad förlust fordran	0	-437 500
Övrigt	55 429	51 513
	3 557 568	3 073 744

Not 7 Styrelsearbete och revision

	2022	2021
Styrelsearvode	721 000	709 500
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	0	206 006
Revisionsarvoden	99 516	120 375
Valberedning	71 400	70 950
Stämma, årsredovisning, medlemsinfo, utbildning mm.	77 326	56 306
	969 242	1 163 137

Arvode till styrelsen och valberedningen avser utbetalt arvode enligt beslut 2021 för arbete 2022.

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	339 890 225	339 890 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	339 890 225	339 890 225
Ingående avskrivningar	-154 251 569	-147 482 275
Årets avskrivningar	-6 752 639	-6 769 294
Utgående ackumulerade avskrivningar	-161 004 208	-154 251 569
Utgående redovisat värde	178 886 017	185 638 656
Taxeringsvärden byggnader	881 200 000	706 400 000
Taxeringsvärden mark	693 813 000	637 962 000
	1 575 013 000	1 344 362 000
Bokfört värde byggnader	166 145 807	172 898 446
Bokfört värde mark	12 740 210	12 740 210
	178 886 017	185 638 656

BB
10
15
B
R

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 733 195	5 383 273
Inköp	2 971 766	2 349 922
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 704 961	7 733 195
Ingående avskrivningar	-5 604 605	-5 341 514
Årets avskrivningar	-934 547	-263 091
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 539 152	-5 604 605
Utgående redovisat värde	4 165 809	2 128 590

Not 10 Andelar i intresseföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 027 224	1 027 224
Återbetalning aktiägertillskott	-1 010 724	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 500	1 027 224
	16 500	1 027 224

Not 11 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
SVAF	33%	33%	330	16 500
				16 500
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
SVAF	556871-1856	Täby	17 753 196	5 763 644

Ingen årsredovisning avseende SVAF AB 2022 fanns offentliggjord vid datum för styrelsens påtecknande av årsredovisningen. Uppgifterna har därav hämtats från SVAFs bokslut 2021. SVAF har varit majoritetsägare i fjärrvärmebolaget TFAB med 90,1% ägande. I december 2022 avyttrade SVAF sitt ägande till E.ON Infrastruktur AB och tecknade samtidigt ett nytt leveransavtal med E.ON som gäller fram till 2040.

BB UNH
b.l. R @
B A B

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Digital-tv	251 915	0
Bredband	126 757	126 755
Försäkringspremier	610 735	0
Övriga förutbetalda kostnader	65 923	0
Upplupen ersättning leverantör	0	20 910
	1 055 330	147 665

Not 13 Medlemmarnas reparationsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	488 091	488 091
Förändring	-2 924	0
	485 167	488 091

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
3975 82 49495	2,689	2023-02-22	5 000 000	0
3975 82 93427	2,214	2023-10-17	10 000 000	0
3978 88 08514	1,700	2023-02-22	25 000 000	25 000 000
3979 82 43897	0,740	2025-11-19	25 000 000	25 000 000
3979 82 62395	0,920	2026-10-15	23 650 000	23 650 000
3979 82 62417	2,076	2023-01-12	22 500 000	0
3979 82 62409	0,830	2025-01-13	22 500 000	0
3978 87 56735	1,500	2022-01-12	0	45 000 000
3975 82 29060	0,269	2022-10-17	0	19 437 500
3979 82 64495	0,299	2022-02-22	0	10 000 000
			133 650 000	148 087 500
Kortfristig del av långfristig skuld			62 500 000	10 000 000

Om fem år beräknas föreningens långfristiga skulder till kreditinstitut uppgå till 120 000 000 kr (157 010 000 kr).

BB
12
15
ga
BR

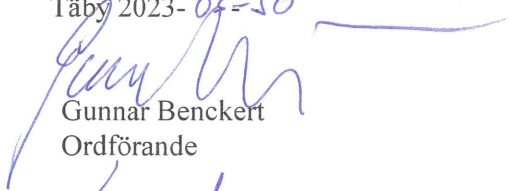
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	311 182	327 806
Förutbetalda avgifter och Hyror	13 563 263	13 136 672
Värme	989 925	1 336 862
El	166 212	153 968
Redovisning	60 000	60 000
Revision	60 000	60 000
Övrigt	121 851	251 221
Semesterlöneskuld	185 157	164 134
Sociala avgifter	88 872	86 564
	15 546 462	15 577 227

Not 16 Ställda säkerheter

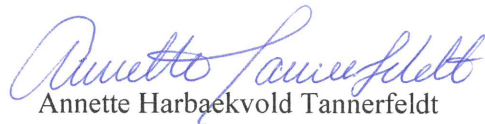
	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningar (pantbrev) i föreningens fastigheter uppgår till:	200 283 600	200 283 600
	200 283 600	200 283 600

Täby 2023-03-30


Gunnar Benckert
Ordförande

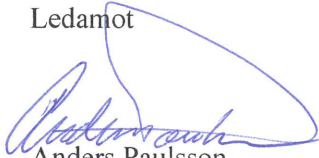

Björn Ejdne
Ledamot


Bashar Baghdo Hanna
Ledamot


Annette Harbækvold Tannerfeldt
Ledamot


Anders Bodeberg
Ledamot


Maria Hollmann Franzén
Ledamot


Anders Paulsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-17

Grant Thornton Sweden AB


Martina Tyseng Blank
Auktoriserad revisor



