

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Farmen i Täby

716000-0209

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Noter	14
Underskrifter	20



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Farmen i Täby, 716000-0209, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari 2024 - 31 december 2024.

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 är en äkta bostadsrättsförening och 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 2024-12-31: 1 145 (2023-12-31: 1 143)

Lägenhetsöverlåtelse

Av föreningens 866 bostadsrätter har under året 56 lägenheter överlåtits. (79 under 2023).

Styrelse

Under tiden 2024-01-01 – 2024-05-29

Gunnar Benckert

Maria Franzén

Bashar Baghdo Hanna

Anders Paulsson

Björn Ejdné

Anders Bodeberg

Annette Harbaekvold Tannerfeldt

Helena Flyrin

Anders Löfström

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Suppleant

Suppleant

Under tiden 2024-05-29 – 2024-10-17

Gunnar Benckert	Ordförande
Maria Franzén	Vice ordförande
Bashar Baghdo Hanna	Sekreterare
Anders Paulsson	Ledamot
Björn Ejndne	Ledamot
Anders Bodeberg	Ledamot
Anders Löfström	Ledamot
Helena Flyrin	Suppleant
Sofia Hellsing	Suppleant

Under tiden 2024-10-18– 2024-12-31

Maria Franzén	Ordförande
Björn Ejndne	Vice ordförande
Bashar Baghdo Hanna	Sekreterare
Anders Paulsson	Ledamot
Anders Bodeberg	Ledamot
Anders Löfström	Ledamot
Helena Flyrin	Suppleant
Sofia Hellsing	Suppleant

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

Revisorer

Ordinarie revisor har varit Segerros Revisionsbyrå AB, 556535-0666. Huvudansvarig: auktoriserade revisorn Carl Segerros Östman.

Valberedning

Valberedningen har från 2024-01-30 till 2024-05-26 bestått av Magdalena Meyer, sammankallande, Karin Richardsson och Jeff Roman och 2024-05-27 – 2024-12-31 Karin Richardsson, Jeff Roman och Izabel Ebbesen.

Föreningsfrågor

Föreningsstämma 2024

Ordinarie föreningsstämma hölls i Tibble teater, Täby, den 27 maj 2024. Närvarande var 97 medlemmar varav en genom fullmakt. Stämmoprotokollet har utdelats till samtliga medlemmar.

Styrelsens arbete

Föreningens ordförande, Gunnar Benckert, avgick på egen begäran i oktober 2024.

Vid konstituerande styrelsemöte den 21 oktober valdes Maria Franzén till ordförande med Björn Ejndne som vice ordförande.

Styrelsen har inom sig utsett ett verkställande utskott med behörighet att fatta beslut, som ej kan avvakta behandling vid kommande styrelsemöte. Utskottet har fram till oktober 2025 bestått av Gunnar Benckert, Björn Ejndne och Anders Paulsson. Därefter har Maria Franzén inträtt i egenskap av ordförande i Gunnar Benckerts ställe.

Styrelsen har under året hållit två konstituerande möten, nio ordinarie möten, ett planeringsmöte och fattat sju beslut genom omröstning digitalt, så kallat per capsulam beslut. Fyra beslut har fattats av det verkställande utskottet.

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 SVAF:s 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.

Föreningen har under 2024 erhållit en utdelning om 1 320 000 kronor.

Tidigare, 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.

Årsredovisning avseende år 2024 har ännu inte redovisats, men beträffande räkenskapsåret 2023 redovisades en vinst före skatt med 130 808 kronor och ett eget kapital om 21 635 886 kronor.

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 har fram till den 1 oktober 2023 anlitas Grant Thornton Sweden AB och därefter Lilla Ekonomibyrån 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, Räven 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 2023: 1 575 013 000 kronor (mark 693 813 000 och byggnader 881 200 000).

Föreningen äger samtliga ovan nämnda fastigheter på fri grund.

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 491 kvadratmeter är outhyrda.

Parkeringsplatser

Föreningen har tre motorcykelgarage med plats för 15 - 18 motorcyklar och 1 069 parkeringsplatser varav 101 är garage och 281 carportar.

539 platser är utrustade för laddning av elbilar och uttag för motorvärmare. Styrelsen planerar att utöka antalet ladd platser om behov senare framkommer.

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.

Vidare finns en lokal för hobbyverksamhet, som kostnadsfritt kan disponeras av medlemmarna. Under 2022 har det även tillkommit lokaler för cykeltvätt och sy verksamhet och under 2023 ett bibliotek där medlemmarna kan lämna in och låna böcker.

Ett utegym är beläget i kvarteret Råven.

Fyra fullt utrustade gästrum finns för uthyrning till medlemmarna. Beläggningen på rummen är hög. För närvarande genomgår lägenheterna en omfattande renovering för att uppfylla gällande brandföreskrifter. Lokalerna beräknas vara tillgängliga under våren 2025.

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

Lämnade inteckningar (pantbrev) i föreningens fastigheter uppgår till totalt 260 133 800 kronor.

Föreningens lån den 31 december 2023 uppgick till 122 650 000 kronor (133 650 000 kronor den 31 december 2022). Det innebär att ett så kallat ägarhypotek (icke belånade inteckningar) om 137 633 600 kronor föreligger.

Lån och Inteckningar

Föreningens lån den 31 december 2024 uppgick till 113 650 000 kronor, mot 122 650 000 kronor den 31 december 2023.

Långivare Nordea banken.

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

Långivare: Nordea Banken

Detta innebär att ett så kallat ägarhypotek (icke belånade inteckningar) om 86 633 600 kronor föreligger.

Att notera att Föreningens låneskuld den 31.12.2019 uppgick till en 190 885 944 kronor.

Försäkringar

Föreningen har haft fullvärdes- och ansvarsförsäkring hos försäkringsbolaget Protector fram till den sista april 2024. Efter inhämtande av anbud från flera försäkringsbolag tecknades avtal med Fastighetsägarna, varvid försäkringen omfattade samma villkor som tidigare.

Utöver denna, försäkring har Föreningen tecknat en bostadsrättstilläggs-

försäkring för medlemmarna och som ingår i medlemsavgiften, självrisken uppgår till 1500 kronor.

Obs. Det är viktigt att medlemmarna själva tecknar en hemförsäkring då bostadsrättstilläggsförsäkringen inte omfattar till exempel skadeståndskrav.

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.

Akuta händelser såsom tillfälligt vattenstopp läggs ut på sidan.

Större reparationer och investeringar under 2024

Fönsterbytet

Projektet startade i oktober 2015 och avslutades genom garantibesiktning hösten 2022. De brister som konstaterades har 2024 äntligen åtgärdats.

Laddstolpar

Installation av laddstolpar för laddning av bil alternativt anslutning av motorvärmare har fortsatt under året till en kostnad om 1 727 222 kronor.

Leverantör är Waybler AB med vilken Föreningen har ett femårigt avtal om leveranser till ett fast pris. Waybler AB handhar även service av utrustningen och fakturering av elkostnaderna för laddningen. Kostnaden avskrivs på fem år.

Föreningen äger i normala fall rätt att dra av moms med fyra procent, medan företag har en avdragsrätt på 25 procent. Enligt en ny momsregel äger bostadsrättsföreningar nu rätt att dra av hela momsbeloppet vilket innebär att ovan redovisade kostnad är ett nettobelopp.

Naturvårdsverket har efter ansökan om bidrag för årets investering meddelat att bidraget kommer att uppgå till 875 817 kronor.

Årets kostnader kommer att aktiveras med en avskrivning på fem år, dvs att hela kostnaden belastar resultatet med en femtedel per år.

Tvättstugor

Samtliga tvättstugor har de senaste åren försetts med ny utrustning för 4,6 miljoner kronor och ommålats.

Gemensamhetsel även kallad IMD

Vid 2023 års stämma beslöts att gemensamhetsel skulle införas. Föreningen har efter införskaffande av offerter tecknat avtal med Infometric AB för en kostnad om 2 500 000 kronor inkl. moms. Även här gäller ovanstående momsregler varför nettokostnaden uppgår till 2 000 000 kronor.

Avskrivningstid tio år.

I augusti 2024 installerades nya elmätare och våra medlemmar och lokalhyresgäster kopplades in på Föreningens elnät.

Föreningen har efter anbudsförfarande med hjälp av en konsult tecknat avtal med Fortum om elleveranser. Frågan om fast eller rörligt pris bestäms efter samråd med en konsult.

Föreningen äger rätt att efter installation av gemensamhetsel avräkna fakturerad moms varför Föreningens inköpskostnad då blir 25 procent lägre än tidigare.

Föreningen debiterar medlemmarna elavgiften på månadsaviseringen. Av tekniska och ekonomiska orsaker sker debiteringen med en fördröjning av tre månader.

Kilowattpriset bestäms av det pris som föreningen betalar för medelpriset per kvartal, dvs föreningens pris utan moms. Medlemmarna betalar moms på sin elförbrukning.

Exempel:

Elpris Fortum = 60 öre per kWh, Ellevio, nätavgift, effektavgift och energiskatt=90öre per kWh.

Medlemsavgift: $60+90=150$ * moms 25 procent= 187 öre per kWh.

Exemplet bygger inte på verkliga värden.

Upprustning av gården i kvarteret Järven

Styrelsen har, precis som många medlemmar, ansett att våra gårdar är i behov av upprustning. Efter att ha konsulterat konsultbolaget Sefast AB upprättade bolaget ett förfrågningsunderlag avseende kvarteret Järven, som bedömdes vara mest i behov av åtgärder. Efter anbudsförfrågan till flera entreprenörer antogs Lestra AB som totalentreprenör. Arbetet, som även omfattade asfaltering av kvarterets gångvägar avslutades i december till en kostnad av 7,6 miljoner, varav 7 miljoner avskrivs på tjugo år.

Skyddsrum

Samtliga skyddsrum uppfyller, efter under 2024 gjorda kompletteringar, myndigheternas krav.

Det är viktigt att alla boende vet var närmaste skyddsrum finns.

Vattenskador

Under 2024 har inget takläckage inträffat.

Ett mindre antal lägenheter har drabbats av vattenskador och ett antal källarförråd. Orsakerna till skadorna har bland annat varit läckage från radiatorer, diskmaskiner och kylskåp.

Föreningen drabbades även av en vattenskada beroende på utifrån

inträngande vatten orsakat av brott på kommunens huvudvattenledning. Kostnaden för återställande åtgärder uppgick till 290 517 kronor,

vilket belopp Föreningen kommer att yrka ersättning av Täby kommun.

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 100 000 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 anlåtits vid uppdateringen av planen.

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

1. Renovering av grunder och dränering, under planering
2. Portar
3. Upprustning gårdar
4. Solceller
5. Energibesparande åtgärder

Balkongupplåtelser

Tidigare beslutades att utbyggnaden och inglasningen av balkongerna skulle finansieras genom en extra avgift, som bestämdes till 230 kronor per månad och balkong.

Varje balkonginnehavare hade ursprungligen en fiktiv skuld till Föreningen på 48 127 kronor. Beloppet amorteras årligen med 2 760 kronor minus Föreningens snitt låneränta beräknad på det ingående skuldbeloppet. Senare beslöt dåvarande styrelsen 2019 att medlemmarna kunde

köpa ut sin balkong med bostadsrätt till en engångsbetalning på 49 000 kronor och därmed undvika balkongtillägget på 230 kronor per månad.

Det är 117 lägenhetsinnehavare som fram till den 31.12 2024 valt att upplåta sin balkong med bostadsrätt. För de medlemmar som så önskar kan det månatliga balkongtillägget avslutas under 2025 genom att betala 20 810 kronor (för dubbelbalkonger två gånger beloppet). Under 2025 erlagda balkongavgifter avräknas.

Föreningens ekonomi

Allmänt

Föreningens ekonomi är god och den löpande driften har följt budget väl. Årets resultat uppgår till 9 069 866 kronor efter avskrivningar och finansiella poster.

Årsavgifter

Den genomsnittliga årsavgiften har under året varit 634 kr per kvadratmeter/lägenhetsyta och år. Avgifterna höjdes med sex procent

den 1 januari 2024. Styrelsen beslöt i november 2024 att höja avgiften med två procent från den 1 januari 2025.

Policy

Styrelsens policy har varit att höja avgifterna i takt med inflationen och att detta skulle täcka kostnaderna i underhållsplanen. Emellertid har ett akut behov uppkommit avseende dränering och isolering av grunderna, vilket kommer att påverka avgifterna, men det finns ingen anledning att anta att avgifterna kommer att behöva chockhöjas.

Nyckeltal BRF Farmen 2024

Föreningens lån per kvm lägenhetsyta	1 520 kr
Föreningens lån per kvm totalyta	1 410 kr
Genomsnittlig årsavgift per kvm lägenhetsyta	634 kr
Energikostnad per kvm totalyta	212 kr
Sparande per kvm lägenhetsyta	235 kr
Räntekostnad per kvm lägenhetsyta	35 kr
Årsavgifternas andel av de totala intäkterna	81 %
Räntekänslighet	2,33 %
Snittränta för föreningens lån	2,22 %
Skuldkvot (föreningens lån i förhållande till totala intäkter)	2,2 %

Några genomsnittliga nyckeltal för bostadsrättsföreningar i Sverige 2023 (Enligt En analys av Nabo)

Lån per kvadratmeter (kvm) lägenhetsyta	7 117 kr
Genomsnittlig årsavgift per kvm lägenhetsyta	774 kr
Sparande per kvm lägenhetsyta	123 kr

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	54 820	51 036	48 958	47 749	47 504	46 203
Resultat efter finansiella poster	9 070	10 025	9 084	9 006	13 037	3 232
Balansomslutning	217 007	209 570	208 548	213 970	223 106	227 448
Soliditet %	35	32	27	22	17	11
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	634	599	579	573	573	569
Lån kr/kvm bostadsrättsyta	1 520	1 641	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	4 607 067	20 501 617	19 932 363	10 024 818	66 387 653
Avsättning till yttre fond			5 000 000	-3 000 000		2 000 000
Disposition av föregående års resultat:				10 024 818	-10 024 818	0
Ianspråktagaren yttre fond			-2 000 000			-2 000 000
Årets resultat					9 069 866	9 069 866
Belopp vid årets utgång	11 321 789	4 607 067	23 501 617	26 957 180	9 069 866	75 457 520

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	26 957 180
Årets vinst	9 069 866

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till yttre reparationsfond avsätts enligt föreningens stadgar	5 000 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-2 000 000
Balanseras i ny räkning	33 027 046
	36 027 046

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	2	48 578 306	44 913 838
Hysesintäkter	2	6 241 382	6 121 793
Övriga intäkter	3	4 207 100	5 147 980
		59 026 788	56 183 611
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-27 273 903	-25 283 238
Löpande underhåll och reparationer	5	-6 699 762	-6 060 748
Planerat underhåll		-295 573	-1 552 258
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	6	-1 591 712	-1 556 205
Administrationskostnader	4	-3 727 869	-3 717 522
Styrelsearbete och revision	8	-1 278 290	-1 299 225
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9,10	-8 425 503	-7 721 563
		-49 292 612	-47 236 480
Rörelseresultat		9 734 176	8 947 131
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 320 000	3 465 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		649 863	394 233
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 2 634 173	-2 781 546
		-664 309	1 077 687
Resultat efter finansiella poster		9 069 866	10 024 818
Resultat före skatt		9 069 866	10 024 818
Årets resultat		9 069 866	10 024 818

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	173 753 439	172 834 312
Inventarier, verktyg och installationer	10	9 840 901	7 854 885
		183 594 340	180 689 197

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag	11, 12	16 500	16 500
Andel i HSB		500	500
		17 000	17 000

Summa anläggningstillgångar		183 611 340	180 706 197
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		11 382 208	9 933 833
Övriga fordringar		662 449	516 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 287 280	1 149 733
Summa kortfristiga fordringar		13 331 937	11 599 983

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		20 063 936	17 263 578
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		217 007 213	209 569 758
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

15 928 856

15 928 856

Fond för yttre underhåll

23 501 617

20 501 617

39 430 473

36 430 473

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

26 957 180

19 932 363

Årets resultat

9 069 866

10 024 818

36 027 046

29 957 180

Summa eget kapital

75 457 520

66 387 653

Långfristiga skulder

Medlemmarnas reparationsfond

14

483 991

483 991

Skulder till kreditinstitut

15

48 650 000

96 150 000

Summa långfristiga skulder

49 133 991

96 633 991

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15

65 000 000

26 500 000

Leverantörsskulder

5 893 159

881 095

Aktuella skatteskulder

210 299

182 893

Övriga skulder

598 368

203 433

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

20 713 876

18 780 693

Summa kortfristiga skulder

92 415 702

46 548 114

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

217 007 213

209 569 758

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseresultat	9 734 176	8 947 131

Justeringar för poster som inte ingår kassaflödet

Avskrivningar fastigheter	6 080 873	6 051 705
---------------------------	-----------	-----------

Avskrivningar övriga tillgångar	2 344 630	1 669 858
---------------------------------	-----------	-----------

Erhållen ränta	649 863	394 232
----------------	---------	---------

Erlagd ränta	-2 634 173	-2 781 546
--------------	------------	------------

Utdelningar	0	3 465 000
-------------	---	-----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före ändringar rörelsekapital

	16 175 369	17 746 380
--	------------	------------

Förändringar rörelsekapital

Kassaflöde från ändringar rörelsekapital

Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 731 954	-1 257 178
---	------------	------------

Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	7 367 588	1 997 666
--	-----------	-----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	21 811 003	18 486 868
--	------------	------------

Investeringsverksamhet

Investeringar byggnader och fastigheter	-7 000 000	-5 358 934
---	------------	------------

Övriga investeringar	-4 330 646	0
----------------------	------------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

	-11 330 646	-5 358 934
--	-------------	------------

Utdelningar	1 320 000	0
-------------	-----------	---

Ökning (+)/Minskning (-) av medelminsatser	0	0
--	---	---

Ökning (+)/Minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-9 000 000	-11 000 000
---	------------	-------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 680 000	-11 000 000
---	------------	-------------

Årets kassaflöde

	2 800 358	2 127 934
--	-----------	-----------

Likvida medel vid årets början	17 263 578	15 135 644
--------------------------------	------------	------------

Likvida medel vid årets slut	20 063 936	17 263 578
------------------------------	------------	------------

Utdelningar har under 2024 klassificerats som kassaflöde från finansieringsverksamheten, Till skillnad från 2023 redovisas de därför inte längre som kassaflöde från den löpande verksamheten.

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 uthyrningen 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
VS Pumpar	10 år
IMD	10 år
Portlås	10 år
Projekt Utemiljö - Järven	20 år

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, uträddas 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 sig.

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 förpliktelserna 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättat med indirekt metod, visar förändringar av förenings likvida medel under räkenskapsåret.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter	48 578 306	44 913 838
Hyra lokaler	3 087 691	3 065 765
Hyra parkeringsplatser	2 698 426	2 593 621
Hyra garage	455 266	462 407
	54 819 688	51 035 631

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Kabel-TV	881 713	881 973
Pant- överlåtelseavgifter	96 890	128 029
Balkongtillägg	2 129 096	2 346 999
Försäkringsersättningar	226 463	1 195 042
Övriga intäkter	872 938	595 937
	4 207 100	5 147 980

Not 4 Driftkostnader

	2024	2023
El	3 291 825	1 609 892
Uppvärmning	11 380 995	9 587 075
Vatten	2 447 976	2 786 576
Renhållning	1 480 406	1 088 555
Snöröjning	326 079	627 137
Drift	581 807	1 265 438
Markförvaltning	2 739 929	2 708 337
Städning	1 528 323	1 469 179
Jourutryckning och servicecenter	148 132	89 762
Kabel-TV	1 044 919	1 014 436
Bredband	592 855	545 831
Försäkring	1 708 294	1 885 892
IMD	0	600 000
Övriga fastighetskostnader	2 364	5 128
	27 273 904	25 283 238

Not 5 löpande underhåll

	2024	2023
Fastighetsskötsel	161 158	71 790
Rep bostadsrätt	24 159	9 282
Rep vattenskador	1 345 600	716 409
Skadebesiktning	41 851	94 089
Rep av lokaler	0	210 097
Rep tvättutrustning i tvättstuga	39 779	0
Nycklar och låssystem	55 631	52 483
Takprojekt	157 778	1 743 022
Projekt Utemiljö	680 378	0
Övriga reparationer	4 193 428	3 163 574
	6 699 762	6 060 746

Not 6 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 630 (1 589) kr per lägenhet. Fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1% av taxeringsvärdet.

Not 7 Administrationskostnader

	2024	2023
Konstorskostnader, hyra av kontorsmaskiner, trycksaker	252 646	196 941
Telefon, data, -kommunikation och underhåll	163 187	242 814
Bank, inkasso samt kostnader för pantbrev	56 135	32 175
Konsultarvoden	419 248	611 889
Löner och ersättningar	1 590 815	1 541 786
Sociala kostnader	499 819	457 800
Pensionskostnader	91 801	272 306
Uttagsskatt	223 010	175 529
Programlicenser	190 305	85 905
Övrigt	240 903	100 376
	3 727 869	3 717 521

Not 8 Styrelsearbete och revision

	2024	2023
Styrelsearvode	802 500	724 500
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	201 007	180 506
Revisionsarvoden	73 518	151 925
Valberedning	78 750	72 449
Stämma, årsredovisning, medlemsinfo, utbildning mm.	122 515	169 845
	1 278 290	1 299 225

Arvode till styrelsen och valberedningen avser utbetalt arvode enligt beslut 2023 för arbete 2024.

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	339 890 225	339 890 225
Inköp	7 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	346 890 225	339 890 225
Ingående avskrivningar	-167 055 913	-161 004 208
Årets avskrivningar	-6 080 873	-6 051 705
Utgående ackumulerade avskrivningar	-173 136 786	-167 055 913
Utgående redovisat värde	173 753 439	172 834 312
Taxeringsvärden byggnader	881 200 000	881 200 000
Taxeringsvärden mark	693 813 000	693 813 000
	1 575 013 000	1 575 013 000
Bokfört värde byggnader	161 013 229	160 094 102
Bokfört värde mark	12 740 210	12 740 210
	173 753 439	172 834 312

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 063 895	10 704 961
Inköp	4 330 646	5 358 934
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 394 541	16 063 895
Ingående avskrivningar	-8 209 010	-6 539 152
Årets avskrivningar	-2 344 630	-1 669 858
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 553 640	-8 209 010
Utgående redovisat värde	9 840 901	7 854 885

Not 11 Andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 500	16 500
Återbetalning aktiägartillskott	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 500	16 500
	16 500	16 500

Not 12 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	21 635 886	130 808

Ingen årsredovisning avseende SVAF AB 2024 fanns offentliggjord vid datum för styrelsens påtecknande av årsredovisningen. Uppgifterna har därav hämtats från SVAFs bokslut 2023. 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.

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Digital-tv	265 194	261 245
Bredband	149 754	147 452
Försäkringspremier	534 339	639 617
Övriga förutbetalda kostnader	232 919	63 084
Upplupen ränta	105 074	38 334
	1 287 280	1 149 732

Not 14 Medlemmarnas reparationsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	483 991	485 167
Förändring	0	-1 176
	483 991	483 991

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
3975 83 10433	4,503	2024-01-15	0	22 500 000
3975 83 73137	4,605	2024-10-17	0	4 000 000
3979 82 62409	0,830	2025-01-13	22 500 000	22 500 000
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
3975 83 38846	4,260	2028-02-16	25 000 000	25 000 000
3975 83 96587	3,176	2025-01-15	17 500 000	0
			113 650 000	122 650 000
Kortfristig del av långfristig skuld			65 000 000	26 500 000

Om fem år beräknas föreningens långfristiga skulder till kreditinstitut uppgå till 156 000 000 kr (116 000 000 kr). Långgivaren är Nordea Bank AB

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	375 923	0
Förutbetalda avgifter och Hyror	14 810 598	14 307 049
Värme	2 727 945	2 411 072
El	524 641	200 921
Redovisning	48 716	8 450
Revision	80 000	140 000
Övrigt	0	15 647
Semesterlöneskuld	219 782	193 710
Sociala avgifter	69 056	60 864
Snöröjning	0	294 869
Reparationer	377 119	363 276
Renhållning	131 537	226 328
Markförvaltning	32 689	111 959
Bidrag	1 315 870	0
	20 713 876	18 334 145

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningar (pantbrev) i föreningens fastigheter uppgår till:	260 133 800	260 133 800
	260 133 800	260 133 800

Täby den 2025

Täby den 2025

Maria Franzén

Björn Ejdne

Täby den 2025

Täby den 2025

Bashar Baghdo Hanna

Anders Bodeberg

Täby den 2025

Täby den 2025

Anders Paulsson

Helena Flyren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

Segerros Revisionsbyrå AB

Carl Segerros Östman
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

för

Brf Farmen i Täby

716000-0209

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Farmen i Täby intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 2025- - . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Täby 2025-

Maria Franzén



Verifikat

Transaktion 09222115557546501762

Dokument

Årsredovisning Brf Farmen i Täby 2024ver 5
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-05-12 12:25:21 CEST (+0200) av Linda
Törnqvist (LT)
Färdigställt 2025-05-12 13:30:23 CEST (+0200)

Signerare

Linda Törnqvist (LT)
Brf Farmen i Täby
lt@brffarmen.com
Signerade 2025-05-12 12:25:23 CEST (+0200)

Maria Franzén (MF)
BRF Farmen i Täby
Personnummer 196903130307
mf@brffarmen.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA FRANZÉN"
Signerade 2025-05-12 12:46:41 CEST (+0200)

Björn Ejdne (BE)
BRF Farmen i Täby
Personnummer 194001097510
be@brffarmen.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJÖRN EJDNE"
Signerade 2025-05-12 12:28:10 CEST (+0200)

Bashar Baghdo (BB)
Brf Farmen i Täby
Personnummer 198510230975
bb@brffarmen.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BASHAR BAGHDO HANNA"
Signerade 2025-05-12 12:28:35 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546501762

Helena Flyrin (HF)
BRF Farmen i Täby
Personnummer 196704141180
hf@brffarmen.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HELENA FLYRIN"
Signerade 2025-05-12 12:46:22 CEST (+0200)

Anders Bodeberg (AB)
BRF Farmen i Täby
Personnummer 194512162415
ab@brffarmen.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS BODEBERG"
Signerade 2025-05-12 13:30:23 CEST (+0200)

Anders Paulsson (AP)
BRF Farmen i Täby
Personnummer 4803161456
ap@brffarmen.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anders Paulsson"
Signerade 2025-05-12 13:13:23 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Verifikat

Transaktion 09222115557546516253

Dokument

Årsredovisning Brf Farmen i Täby 2024ver 5 (2)
Huvuddokument
24 sidor
*Startades 2025-05-12 13:49:22 CEST (+0200) av Linda
Törnqvist (LT)*
Färdigställt 2025-05-12 14:01:04 CEST (+0200)

Initierare

Linda Törnqvist (LT)
Brf Farmen i Täby
lt@brffarmen.com

Signerare

Carl Segerros Östman (CSÖ)
Segerros Revisionsbyrå AB
Personnummer 199602205834
carl@segerros.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Erik Wilhelm Segerros Östman"*
Signerade 2025-05-12 14:01:04 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

