

Årsredovisning 2024

Brf Farstavik

769600-1259



Välkommen till årsredovisningen för Brf Farstavik

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Gustavsberg, Värmdö Kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-08-18 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gustavsberg 1:57	1995	Gustavsberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Medlemmar måste själva teckna bostadsrättstillägg i sin egna hemförsäkring.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1995

Föreningen har 45 bostadsrätter om totalt 3 262 kvm.

På föreningens mark finns sex tvåvåningshus med ett trapphus per hus.

Till varje lägenhet finns ett förråd beläget endera på vind, källare eller samma plan som lägenheten.

Föreningen hyr ut 10 vinfack i en gemensam vinkällare inom området.

Fem båtplatser för mindre båtar kan hyras i mån av plats. Cykelrum finns i carportlängan på FSlv 2-6. Soprum finns på varje sida av FSlv 2-6 resp 7-11. En mindre tvättstuga finns på FSlv 2.

Föreningen har tillgång till 42 parkeringsplatser, varav 27 platser i carport och 8 platser med laddstolpar för elbilar, samtliga platser har eluttag.

Styrelsens sammansättning

Åke Hamber	Ordförande
Bo Miréus	Ledamot, vice ordförande
Agneta Forss	Ledamot
Gun-Marie Gustavsson	Ledamot
Elisabeth Penderud	Ledamot
Marie Noréus	Suppleant

Valberedning

Ingrid Sjödin
Tomas Brytting
Ingrid Sjöbeck

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Nikola Pljevaljic Revisor RevisionsDuon AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan, som uppdateras kontinuerligt.

Planens syfte är att säkerställa att förutsättningar finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Utförda historiska underhåll

- 2024**
- Byte av fläktar för ventilation i samtliga hus
 - Uppgradering av hisslarmen
 - Byte räckesgrund och målning
 - Bättring puts på fasader
 - Byte tak FSlv 4

Planerade underhåll

- 2025**
- Målning fönster utvändigt en lägenhet Farsta Slottsväg 4
 - Planerad start med renovering av hissar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB (tidigare Brf-Ekonomen i Stockholm AB)
Fastighetsskötsel	HO fastighetsservice
Trädgårdsskötsel	Förvaltningsservice på Värmdö AB
Bredband och Tv	Tele2 Sverige AB
Snöröjning/sandning	Jövans Mark & Trädgård AB

Medlem i samfällighet

Samfälligheten förvaltar föreningens fastighet, Gustavsberg 1:57, är delägare i tre GA tillsammans med 12 bostads- och samfällighetsföreningar inom Farsta Slottsvik.

GA:11 (vägar). kostnaden fördelas enligt andelstal 36 för Gustavsberg 1:57 (Brf Farstavik)

GA:12 (naturmark). Kostnaden fördelas enligt andelstal 45 för Gustavsberg 1:57 (Brf Farstavik)

GA:14 (medieanläggning) Kostnaden fördelas enligt andelstal 45 för Gustavsberg 1:57 (Brf Farstavik)

Övrig verksamhetsinformation

Bostadsrättsföreningen är ansluten till Bostadsrätterna. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Stämma

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En större om- och tillbyggnad av grannfastigheten Farsta Udde 1:58, Farsta slottsväg 8, har utförts under det gångna året och planeras vara färdigställd oktober 2025. Kvälls- och helgarbeten, många och tunga transporter samt sprängningsarbeten har påverkat oss mycket störande. Dessutom har det orsakat oss mindre sprickbildning i våra fastigheter med putsade fasadytor.

Den sedan tidigare planerade ombyggnaden av hissar i våra sex fastigheter och med nyttjande av Gummessons Hisskonsult för ledande av detta arbete har under året omarbetats. Vi har tillsammans med Motala Hiss AB och delvis även med Kone Hiss AB nu arbetat fram ett helt nytt sätt att genomföra detta på istället för att den tidigare planerade ombyggnaden ledd av hisskonsult. Det gemensamt framarbetade utförandet innebär uppgradering mot nya krav, ny hisskorg, innerdörr skjutbar, nytt maskineri, hastighet ökas och med "långsam" start/inbromsning. Provhiss har utförts i Motala Hiss AB som dessutom är det företag som byggde våra hissar från början. Den anlitate hisskonsultens arbete med inköp, byggledning m.m. ombesörjer vi på egen hand eftersom kunskap för detta arbete finns i styrelsen. Den stora fördelen, förutom stor skillnad kostnadsmässigt, är att vi kan börja med två hissar och vid nedmontering av befintliga hissar så tar vi hand om maskineriet m.m., förvarar och nyttjar detta så att vi då kan använda det om vi får problem med resterande fyra hissar under en framskjuten tidsperiod om fem till tio år.

Slutligen, för modernisering av hissarna gäller även en sedvanlig 5 års garanti, mycket lägre byggkostnad men framför allt, en utdragen investeringstid!

Medlemsinformation

Föreningen hade 61 (fg. år 60) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret.

Under året har 2 (fg. år 5) överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar.

Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 912	2 703	2 494	2 484
Resultat efter fin. poster	-182	42	-1 234	-
Soliditet (%)	70	67	66	68
Taxeringsvärde	63 365	63 365	63 365	-
Årsavgifter per kvm, bostadsrättsyta, kr	854	794	738	738
Årsavgifternas andel av totala intäkter, %	95,7	95,8	97	97
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 465	3 870	3 917	3 792
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 465	3 870	3 917	3 792
Sparande per kvm totalyta, kr	294	298	163	238
Energikostnad per kvm totalyta, kr	142	157	204	146
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,99	2,03	-	-
Räntekänslighet, %	4,06	4,88	5,3	5,14

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 549 tkr.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	12 275	-	-	12 275
Upplåtelseavgifter	9 840	-	-	9 840
Fond, yttre underhåll	141	-	-	141
Balanserat resultat	4 457	42	-	4 499
Årets resultat	42	-42	-182	-182
Eget kapital	26 754	0	-182	26 573

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 499
Årets resultat	-182
Totalt	4 317

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	190
Att från yttre fond i anspråk ta	-141
Balanseras i ny räkning	4 268
	4 317

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 912	2 713
Övriga rörelseintäkter	3	-0	192
Summa rörelseintäkter		2 912	2 905
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 814	-1 692
Övriga externa kostnader	9	-165	-208
Personalkostnader	10	-68	-68
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-731	-731
Summa rörelsekostnader		-2 778	-2 699
RÖRELSERESULTAT		134	206
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		44	44
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-359	-208
Summa finansiella poster		-316	-164
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-182	42
ÅRETS RESULTAT		-182	42

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	36 610	37 297
Maskiner och inventarier	13	113	157
Summa materiella anläggningstillgångar		36 724	37 455
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 724	37 455
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23	19
Övriga fordringar	14	0	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	70	79
Summa kortfristiga fordringar		93	100
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 355	2 462
Summa kassa och bank		1 355	2 462
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 448	2 562
SUMMA TILLGÅNGAR		38 171	40 016

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 115	22 115
Fond för yttre underhåll		141	141
Summa bundet eget kapital		22 256	22 256
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 499	4 457
Årets resultat		-182	42
Summa fritt eget kapital		4 317	4 499
SUMMA EGET KAPITAL		26 573	26 754
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	4 619	7 365
Summa långfristiga skulder		4 619	7 365
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	6 683	5 259
Leverantörsskulder		38	137
Skatteskulder		7	9
Övriga kortfristiga skulder		13	30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	239	461
Summa kortfristiga skulder		6 980	5 897
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 171	40 016

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	134	206
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	731	731
	865	937
Erhållen ränta	44	44
Erlagd ränta	-366	-201
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	542	780
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8	419
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-334	-340
Kassaflöde från den löpande verksamheten	216	858
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-12	0
Avyttring av finansiella tillgångar	12	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 322	-153
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 322	-153
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 106	705
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 462	1 756
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 355	2 462

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Farstavik har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 6,67 %
Maskiner och inventarier	6,67 - 20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 786	2 589
Hysesintäkter, p-platser	115	113
Övriga intäkter	4	4
Intäktsreduktion	0	-5
Laddbox, moms	4	2
Hysesintäkter, övrigt	0	1
Påminnelseavgift	0	1
Pantförskrivningsavgift	1	1
Överlåtelseavgift	3	8
Summa	2 912	2 713

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Erhållna statliga bidrag	0	93
Övriga intäkter	0	4
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	94
Summa	0	192

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Samfälligheter	127	130
Servicekostnad, CC web värmesystem	11	22
Fastighetsskötsel	72	45
Städning	66	63
Besiktning och service	77	71
Trädgårdsarbete	85	41
Snöskottning	12	24
Övrigt	0	6
Summa	450	400

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Övrigt	0	68
Trapphus/port/entr	0	3
Dörrar och lås/porttele	0	5
VA	6	52
Värme	51	58
El	5	0
Hissar	10	47
Tak	0	21
Fönster	16	0
Summa	88	254

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	17	48
Reservering hissbyte	0	151
Värme	43	0
Ventilation	230	0
Hissar	92	0
Fasader	27	0
Summa	409	199

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Uppvärmning	295	344
Vatten	167	167
Sophämtning	123	74
Återvinning	1	17
Summa	585	602

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Övrigt	3	0
Fastighetsförsäkringar	90	76
Bredband/Kabeltv	115	90
Fastighetsskatt	73	72
Summa	281	238

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	5	14
Kontorsmaterial	2	8
Trycksaker	0	4
Telekommunikation	2	5
Datakommunikation	3	3
Postbefordran	1	2
Inkasso	0	0
Revisionsarvoden	15	21
Styr.möte/stämman/städdag	17	13
Ekonomisk förvaltning	89	89
Övriga förvaltningskostnader	18	40
Serv.avg branschorg.	6	0
Bankkostnader	6	8
Summa	165	208

NOT 10, STYRELSEARVODEN

	2024	2023
Styrelsearvoden	60	60
Sociala avgifter	8	8
Summa	68	68

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	358	205
Övriga räntekostnader	1	3
Summa	359	208

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	50 764	50 764
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	50 764	50 764
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 467	-12 780
Årets avskrivning	-687	-687
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 153	-13 467
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	36 610	37 297
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 080</i>	<i>2 080</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 400	46 400
Taxeringsvärde mark	16 965	16 965
Summa	63 365	63 365

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	511	511
Utgående anskaffningsvärde	511	511
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-354	-310
Avskrivningar	-44	-44
Utgående avskrivning	-398	-354
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	113	157

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga fordringar	0	2
Summa	0	2

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70	79
Summa	70	79

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek Handelsbanken	2025-05-04	2,80 %	3 918	3 918
Stadshypotek Handelsbanken	2027-01-30	3,89 %	1 619	1 619
Stadshypotek Handelsbanken	2026-06-01	1,10 %	3 000	3 000
Stadshypotek Handelsbanken	2025-03-03	3,59 %	2 765	3 488
Stadshypotek Handelsbanken	2024-01-30	0,75 %		600
Summa			11 302	12 624
Varav kortfristig del			6 683	5 259

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 302 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Utgiftsräntor	19	26
Förutbetalda avgifter/hyror	200	243
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	193
Beräknat revisionsarvode	20	0
Summa	239	461

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	34 900 000	34 900 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning med 5 % från 1 april 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Värmdö

Agneta Forss
Ledamot

Bo Miréus
Ledamot, vice ordförande

Elisabeth Penderud
Ledamot

Gun-Marie Gustavsson
Ledamot

Åke Hamber
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

RevisionsDuon AB
Nikola Pljevaljic
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 22:00

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 14.04.2025 21:17

DOCUMENT ID:

B17ePyyo0yx

ENVELOPE ID:

rkexDy1sCye-B17ePyyo0yx

DOCUMENT NAME:

Brf Farstavik, 769600-1259 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Agneta Maria Forss agnetaforss47@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 10:44 15.04.2025 10:41	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.175.243
2. SIRI GUN-MARIE GUSTAVSSON gunmarie.gustavsson1@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 20:56 15.04.2025 20:55	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.144
3. Bo Lennart Mireus bosse.mireus@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 12:22 14.04.2025 21:37	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.209.176
4. Karin Elisabeth Penderud elisabeth.penderud@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 12:22 14.04.2025 22:50	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.218.216
5. CHRISTER HAMBER akehamber@hotmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 15:56 15.04.2025 10:28	eID Low	Swedish BankID IP: 188.126.67.13
6. Nikola Pljevaljic nikola@revisionsduon.se	Signed Authenticated	22.04.2025 22:00 22.04.2025 22:00	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.125.124

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Farstavik
Org.nr. 769600-1259

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Farstavik för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och

ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Farstavik för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Nikola Pljevaljic

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 22:02

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 14.04.2025 21:17

DOCUMENT ID:

H1Zgw11sAyx

ENVELOPE ID:

H1lwJkoAyl-H1Zgw11sAyx

DOCUMENT NAME:

Brf Farstavik - Revisionsbera?ttelse 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Nikola Pljevaljic	 Signed	22.04.2025 22:02	eID	Swedish BankID
nikola@revisionsduon.se	Authenticated	22.04.2025 22:01	Low	IP: 94.254.125.124

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed