

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Farmen i Täby

716000-0209

Räkenskapsåret

2020

MLF
AB
R
K
B
C

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Farmen i Täby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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. Vidare har föreningen till ändamål att stärka gemenskapen inom föreningen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. 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.

Medlemmar

Antalet medlemmar den 2020-12-31: 1 129 (1 123 den 2019-12-31).

Lägenhetsöverlåtelser

Av föreningens 866 bostadsrätter har under året 75 bostadsrätter överlåtit. (78 under 2019).

Styrelsen och övriga funktionärer

Under tiden 2020-01-01 - 2020-09-13

Björn Ejdne	Ordförande
Gunnar Benckert	Vice Ordförande
Charlotte Damberg	Sekreterare
Lars Gahnström	Ledamot
Anders Paulsson	Ledamot
Christine Uhrlander	Ledamot

Bashar Baghdo	Ledamot
Anders Bodeberg	Suppleant
Maria Hollmann Franzén	Suppleant

Under tiden 2020-09-13 - 2020-12-31

Gunnar Benckert	Ordförande
Björn Ejdne	Vice Ordförande
Maria Hollmann Franzén	Sekreterare
Anders Paulsson	Ledamot
Bashar Baghdo	Ledamot
Anders Bodeberg	Ledamot
Annette Harbaekvold	Ledamot

Tannerfeldt	Ledamot
Caroline Eriksson	Suppleant
Anders Löfström	Suppleant

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

Q

*Q BB
MHT
AB
A
C*

Revisorer

Ordinarie revisor har varit Grant Thornton Sweden AB, 556356-9382.
Huvudansvarig revisor Gunilla Lundskog.

Valberedning

Valberedningen har från den 2019-05-12 bestått av Peter Bergendorff, sammankallande, Camilla Forsström, Karl-Axel Karlsson och Pauline Horn.

Föreningsfrågor

På grund av den pågående pandemin kunde en ordinarie föreningsstämma ej hållas på sedvanligt sätt. Med stöd av en tillfällig lagändring rörande bostadsrättsföreningar beslöt styrelsen att årsstämman skulle uppdelas i två avdelningar.

Del 1. Poströstning

Stadgeenliga möteshandlingar jämte röstsedlar delades ut till samtliga medlemmar mellan den 2 och 3 maj 2020.

Frågorna om fastställande av årsredovisning för verksamhetsåret 2019, resultatdisposition för 2019 och ansvarsfrihet för styrelsen avseende verksamhetsåret 2019 behandlades i röstsedeln. Röstsammanräkning skedde den 23 maj 2020 under ledning av Gunnar Benckert. Rösträkningen kunde följas live via Google. 163 medlemmar deltog i röstningen.

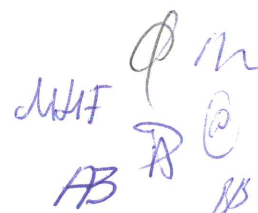
Del 2. Utomhusmöte

Under ledning av extern ordförande avhandlades den 13 september 2020 kvarvarande ärenden enligt stadgarna bland annat beslut om styrelsearvoden m.m., val av styrelse, revisorer, valberedning och motioner.

Närvarade gjorde 46 röstberättigade medlemmar.

För närmare detaljer hänvisas till respektive stämmoprotokoll.





Styrelsens arbete

Styrelsen har inom sig utsett ett verkställande utskott bestående av Björn Ejdne, Gunnar Benckert och Charlotte Damberg med behörighet fatta beslut, som ej kan avvakta behandling vid kommande styrelsemöte. Från och med 13.9.2020 har Maria Hollman Franzén tillträtt i Charlotte Dambergs ställe.

Styrelsen har under året hållit tio ordinarie och två extra styrelsemöten och ett endagsplaneringsmöte, samtliga protokollförda. Därutöver har verkställande utskottet fattat tre beslut. Vidare har styrelsen fattat tre så kallade per capsulam-beslut, som innebär att ledamöterna erhåller underlag för beslut via epost och sedan lämnar sin röst. Förfarandet används vid brådskande ärenden.

Samtliga möten har sedan mars 2020 skett genom så kallade videokonferenser.

Styrelseledamöterna har organiserat sig i ett antal arbetsgrupper, förutom verkställande utskottet, nämligen Bygg och Anläggning, Information, Ekonomi, Underhåll och Hållbarhet & Framtid. För att utröna medlemmarnas intresse för olika projekt utsändes en enkät med olika frågor, som besvarades av 267 medlemmar.

Innehav i juridiska personer

Åkerbyvägens Fastighetsförvaltning AB, Åfab, 556988-3373

Från den 2015-01-01 utförde Föreningens dotterbolag Åfab teknisk, administrativ och ekonomisk förvaltning för Föreningen och hade till uppgift att serva Föreningens medlemmar.

Enligt beslut av föreningsstämman den 2019-05-12 beslöts att bolagets verksamhet skulle avslutas och anställd personal erbjudas anställning i Föreningen med samma villkor som i Åfab, vilket beslut verkställdes i september 2020 varefter bolaget likviderades.





SVAF AB

Brf Farmen är ägare av SVAF AB till 33% med Brf Volten, Brf Storstugan och Brf Annexet som övriga ägare. SVAF i sin tur är ägare av Täby Fjärrvärme AB (TFAB) till 90,1% med Eon Värme Sverige AB (Eon) som ägare av de resterande 9,9%. TFABs enda kunder är SVAF och Eon. SVAF levererar i sin tur all inköpt värme till Farmen, Volten, Storstugan och Annexet. Distributionen av fjärrvärme köper SVAF från Eon, som administrerar Täby kommuns fjärrvärmenät.

2020 var TFABs fjärde hela verksamhetsår. Bolaget har fortsatt ett mycket gott utfall med en bränslemix som bestått till den övervägande delen av biobränsle.

Resultatet för år 2019 uppgick till 3,1 miljoner kronor och bolaget har amorterat av sin låneskuld med 5 miljoner kronor.

Någon årsredovisning för verksamhetsåret 2020 föreligger inte i skrivande stund, men under 2020 har en utdelning om 512 820 kronor ägt rum till föreningen jämte en delåterbetalning av aktieägartillskott om 312 180 kronor.

Året var varmare än ett normalår med följd att levererade volymer blev lägre än budgeterat. Då den fasta kostnaden fördelades på något lägre volymer blev snittpriset på levererad värme något över budgeterat pris. Det är osäkert om det är de första tecknen på en klimatförändring eller en naturlig variation av klimatet.

Ränteläget är fortfarande ytterst gynnsamt för SVAF. Inga nya lån har tagits upp i bolaget. Brf Farmen har inte tillskjutit något aktieägartillskott till SVAF under året.

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 SVAFs bolagsstämma.

Fastighetsskötseln

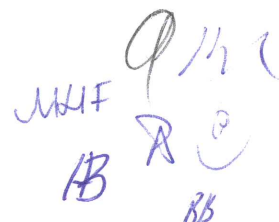
Fastighetsskötseln ombesörjs av föreningens tre anställda, fastighetsförvaltare, bovärd och fastighetsskötare med hjälp av huvudsak nedanstående entreprenörer.

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

För administration av ekonomi och redovisning anlitas Aspia AB.

Åkerbyvägens Städservice AB har skött städningen av Föreningens lokaler och allmänna utrymmen.




Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'MIF', 'AB', 'R', and 'BB'.

Föreningens fastighetsinnehav

Bostäder och lokaler

Föreningens fastighetsbestånd består av fastigheterna Minken 1 och 2, Grävlingen, Järven, Råven och Hermelinen i Täby kommun. I fastigheterna ingår 866 bostadsrättslägenheter med en total yta om 74 749 kvadratmeter och lokaler med 5831 kvadratmeter, varav 150 kvadratmeter är outhyrda. Föreningens byggnader är uppförda åren 1965-1969.

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 motorvärmaruttag. Motorvärmaruttagen kan manövreras via telefon alternativt via Internet. Det finns även för närvarande tjugo platser med möjlighet för laddning av elbilar. Kostnader för el vid laddning betalas till fullo av medlemmen. Utbyggnad av laddningsplatser pågår.

Fastighetsbeteckning:

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).

Bostadsrättsföreningen Farmen i Täby org.nr. 716000-0209

Taxeringsvärdet

Fastigheternas taxeringsvärde för 2020: 1 344 362 tkr.

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 Åkerbyvägen 154 och 270.

Föreningen har en mötes- och festlokal som är utrustad för cirka 40 gäster att användas till födelsedagsfester, uppvaktningar, möten, studieverksamhet med mera av medlemmarna samt då föreningen har möten eller andra aktiviteter.

Det finns även fyra fullt utrustade övernattningslägenheter, som under året renoverats och försetts med internet- & TV-anslutning. Beläggningen av våra lokaler har varit hög.

En hobbylokal har iordningställt och kommer att öppna våren 2021.

o

MUF PHE
B R B

Externt uthyrda lokaler

Föreningen har också lokaler som hyrs ut till olika verksamheter, som till exempel dagis, bygg, elektriker, keramik, skönhetsvård & frisör, antikvariat, hemtjänst med mera. Utgångspunkten för uthyrning är att åstadkomma en god närservice för medlemmarna och samtidigt öka föreningens intäkter. För närvarande finns endast ett mindre antal lokaler lediga, vilka kräver upprustning. Någon information om uppsägningar föreligger inte från nuvarande hyresgäster.

Inteckningar

Inteckningar (pantbrev) på föreningens fastigheter uppgår till totalt 200 283 600 kronor samt 70 950 000 kronor solidariskt till SVAF avseende säkerhet för Föreningens lån i Nordea.

Lånebelopp den 31.12.20 uppgick till 167 087 500 kronor (183 237 500 kronor den 31.12.2019).

Därutöver har Föreningen lämnat pantbrev i fastigheterna om 67 930 000 kronor i form av borgen för SVAF AB:s lån.

Borgensansvaret per den 2020-12-31 uppgick till 61 211 100 kronor (62 861 000 kronor den 31.12.2019). Någon risk för att borgensåtagandet skall aktualiseras bedöms inte föreligga.

Försäkringar

Föreningen har fullvärdesförsäkring i försäkringsbolaget IF.

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

Tidningen Farmen & Vi

Tidningens syfte är att medlemmar ska få viktig information kring vad som händer och vad som är på gång inom föreningen. Tidningen utkommer med två nummer per år och tillhandahålls digitalt eller kan hämtas på förvaltningskontoret.

Informationsblad

Utöver tidningen Farmen och Vi delar styrelsen ut ett informationsblad efter varje styrelsemöte.

Hemsida

Förvaltningen administrerar Brf Farmens hemsida. Via hemsidan kan samtliga 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.

En ny hemsida håller på att utarbetas och beräknas komma igång under våren 2021.

ea

*MF
AB
R
BS
Pka*

Underhåll och större investeringar under 2020

Fönsterbytet

Projekt Fönsterbyte BRF Farmen startade i oktober 2015 och avslutades genom besiktning hösten 2018. De anmärkningar som framkom vid besiktningen skall åtgärdas av entreprenören.

En garantibesiktning kommer att ske.

Bredband

Arbete kring uppgradering av bredbandsnät.

Grunder

Ett planerat arbete med grunderna kunde inte påbörjas på grund av den rådande pandemin.

Sedvanligt underhåll har utförts genom anlitate entreprenörer.

Tvister

På grund av otillåten andrahandsuthyrning och obetalda medlemsavgifter har Föreningen begärt att en medlems bostadsrätt skall förverkas. Genom beslut av kronofogden har lägenheten försålts på exekutiv auktion.

Inbetalningar avseende medlemsavgifter och hyror

Föreningen tillämpar följande regler för obetalda avgifter och hyror räknat från förfallodagen: Efter fem dagar: Påminnelse 1, efter tio dagar: Påminnelse 2, efter femton dagar: Inkasso.

Om medlem restar med mer än en månadsavgift skickas en underrättelse till eventuell panthavare, vanligtvis ett låneinstitut.

Betalningsmoralen är god i Föreningen, se dock under punkten tvister.

Föreningen har medgivit hyresrabatt till tio lokalhyresgäster under tre månader enligt Regeringens föreskrifter.

Verksamhetsplan & 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 både fasader, husgrunder, mark, parkeringsområden för att nämna några. Förbättringar och nya investeringar som avser komfort, trivsel och bättre ekonomisk drift skall aktiveras som nyanläggning och skrivas av under relevant antal år. Dessa investeringar innebär en höjning av fastigheternas värde.

För att få en bättre överblick i kommande åtgärder har Föreningen införskaffat ett nytt system/dataprogram.

För kontroll av värme och vattenförbrukning har ett nytt datorprogram införskaffats, vilket gör Föreningen möjliggör att övervaka förbrukningen och eventuella driftstopp i realtid.

ac

14
MHF
AB
BBS

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

1. Trädbeskrning: Pågående.
2. Laddningsstolpar för elbilar.
3. Energibesparande åtgärder.
4. Dräneringsarbete grunder.
5. Takreparationer/omläggning.
6. Solpaneler.
7. Sophantering.
8. Asfaltering gångvägar.
9. Gemensam el-upphandling.
10. Upprustning föreningslokalen.
11. Succesivt utbyte av tvättmaskiner och tumlare.

Förvaltning

Från och med den 2019-10-31 utförs Föreningens fastighetsskötsel och teknisk service i egen regi.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Se avsnitten ekonomisk utveckling, styrelsens arbete och underhåll samt större investeringar under 2020.

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna

Den genomsnittliga årsavgiften har under året varit 573 kr per kvadratmeter lägenhetsyta. Avgifterna höjdes med två (2) procent den 1 januari 2020. Föreningens ekonomiska policy är att årsavgifterna höjs i takt med inflationen, med ambition att öka amorteringstakten av föreningens lån och för att skapa utrymme för framtida underhåll och förbättringsprojekt utan kraftiga avgiftshöjningar i ett senare skede. Ingen avgiftshöjning är planerad för 2021 eftersom inflationen vid avstämmningstillfälle var nära noll.

Balkongupplåtelser

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

Varje balkonginnehavare hade ursprungligen, enligt framtagna kalkyler, 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 97 lägenhetsinnehavare, 86 enkelbalkonger och 11 dubbelbalkonger, som fram till 2020 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 32 550 kronor (för dubbelbalkonger två gånger beloppet). Sker inbetalning under året avräknas under 2021 inbetalda avgifter.

a

*MSF
A
B*

Ekonomisk utveckling

Föreningens ekonomi är sammantaget mycket god och den löpande driften har följt budget väl. Årets resultat uppgår till 13 037 tkr.

Föreningens lån har under 2020 amorterats med 16 150 000 kronor och styrelsen räknar med att under 2021 amortera 16 000 000 kronor under förutsättning att inte något oförutsett inträffar.

Under år 2019 var snitträntan 2,23 procent och under 2020 1,17 procent.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	47 504	46 203	45 294	45 089
Resultat efter finansiella poster	13 037	3 232	2 848	2 334
Balansomslutning	223 106	227 448	232 347	236 043
Soliditet (%)	17,1	11,1	9,5	8,1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	573	569	539	539
Lån kr/kvm bostadrättsyta	2 235	2 451	2 560	2 607

Förändring av 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	421 214	5 653 059	3 231 569	25 233 534
Avsättning till yttre fond enligt beslut föreningsstämma			3 000 000	-3 000 000		0
Disposition av föregående års resultat:				3 231 569	-3 231 569	0
Ianspråktagen yttre fond enligt beslut på stämman			-2 617 000	2 617 000		0
Årets resultat					13 037 480	13 037 480
Belopp vid årets utgång	11 321 789	4 605 903	804 214	8 501 628	13 037 480	38 271 014

Förslag till vinstdisposition

Till styrelsens förfogande står följande vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 501 628
årets resultat	13 037 480
Totalt	21 539 108

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till yttre reparationsfond avsätts enligt föreningens stadgar	3 000 000
Extra avsättning till yttre reparationsfond	3 000 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-1 250 487
Balanseras i ny räkning	16 789 595
Totalt	21 539 108

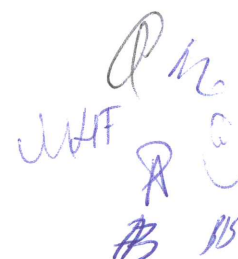
Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

☒

Handwritten signatures and initials:
D. M. A. B.
M. H. A. B.
A. B.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	2	42 158 551	41 321 500
Hysesintäkter	2	5 345 831	4 881 093
Övriga intäkter	3	3 541 866	6 047 768
		51 046 248	52 250 361
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-18 290 704	-22 878 436
Löpande underhåll och reparationer		-4 247 249	-7 013 548
Planerat underhåll		-1 250 487	-2 617 246
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	5	-1 381 135	-1 336 112
Administrationsomkostnader	6	-3 482 277	-1 782 036
Styrelsearbete och revision	7	-1 025 008	-1 139 354
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 774 654	-8 931 488
		-36 451 512	-45 698 221
Rörelseresultat		14 594 735	6 552 140
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-6 100	-126 978
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		512 820	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 219	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 067 194	-3 193 593
		-1 557 255	-3 320 571
Resultat efter finansiella poster		13 037 480	3 231 569
Resultat före skatt		13 037 480	3 231 569
Årets resultat		13 037 480	3 231 569





Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	192 407 950	199 179 620
Inventarier, verktyg och installationer	9	41 759	0
		192 449 709	199 179 620

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i dotterbolag	10	0	50 000
Andelar i intresseföretag	11, 12	1 027 224	1 339 404
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		825 000	0
Andel i HSB		500	500
		1 852 724	1 389 904
Summa anläggningstillgångar		194 302 433	200 569 524

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		8 789 772	8 973 843
Övriga fordringar		96 561	175 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2 100 168	530 566
		10 986 500	9 679 435

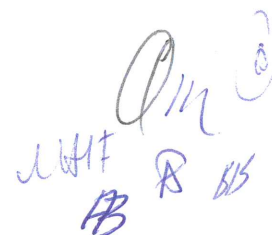
Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		17 816 820	17 199 464
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

223 105 753 227 448 424





Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 927 692	15 927 692
Fond för yttre underhåll		804 214	421 214
		16 731 906	16 348 906
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 501 628	5 653 060
Årets resultat		13 037 480	3 231 569
		21 539 109	8 884 628
Summa eget kapital		38 271 015	25 233 534
Långfristiga skulder			
Medlemmarnas reparationsfond	14	488 091	488 091
Skulder till kreditinstitut	15, 17	151 087 500	182 751 500
Summa långfristiga skulder		151 575 591	183 239 591
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	16 000 000	486 000
Leverantörsskulder		2 362 449	2 786 404
Aktuella skatteskulder		127 300	82 277
Övriga skulder		314 002	361 798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	14 455 396	15 258 819
Summa kortfristiga skulder		33 259 147	18 975 298
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		223 105 753	227 448 424

de

de
MF
AB *P* *BS*

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 avkasning.

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 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 tillgångens 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

α

Handwritten signatures and initials: MWF, RB, AB.

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, utsträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. 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 föreningen 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 föreningen 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.

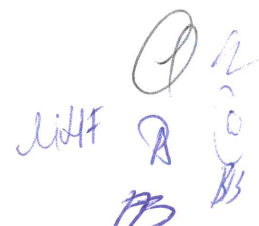
Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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.




LHFF
R
PB
Q
2
C
B

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.

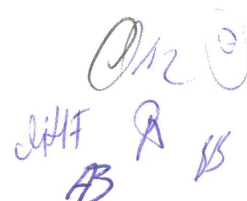
Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2020	2019
Årsavgifter	42 157 591	41 321 500
Hyror lokaler	2 449 537	2 253 252
Hyra parkeringsplatser	2 421 148	2 164 143
Hyra garage	449 555	447 866
Hyra elstolpar	26 551	15 832
	47 504 382	46 202 593

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Kabel-TV	881 480	881 252
Pant- och överlåtelseavgifter	117 056	241 328
Balkongtillägg	2 244 732	2 687 392
Försäkringsersättningar	59 188	2 024 391
Ersättningar från leverantörer	37 936	143 905
Övriga intäkter	201 473	69 500
	3 541 865	6 047 768





Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
El	1 382 306	1 310 292
Uppvärmning	6 924 988	8 460 420
Vatten	2 299 804	2 154 090
Renhållning	937 827	1 249 222
Snöröjning	67 556	467 390
Ekonomisk, teknisk samt administrativ förvaltning	254 080	2 691 862
Drift	127 562	279 285
Markförvaltning	1 874 874	1 501 344
Städning	1 513 125	1 581 582
Jourutryckning och servicecenter	124 381	144 932
Kabel-TV	921 974	898 166
Bredband	563 509	512 470
Försäkring	1 298 718	1 374 651
Radonmätning	0	252 729
	18 290 704	22 878 435

Not 5 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 429 (1 377) kr per lägenhet. Fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1 % av taxeringsvärdet.

Not 6 Administrationskostnader

	2020	2019
Kontorskostnader, hyra av kontorsmaskiner, trycksaker	239 534	145 702
Telefon, data, -kommunikation och underhåll	292 832	218 369
Bank, inkasso samt kostnader för pantbrev	64 090	34 982
Juridiska kostnader	49 007	29 909
Osäkra fordringar	0	23 225
Konsultarvoden	623 165	414 983
Löner och ersättningar	1 491 579	519 115
Sociala kostnader	370 212	169 186
Pensionskostnader	83 724	33 654
Uttagsskatt	196 908	96 841
Övrigt	71 226	96 070
	3 482 277	1 782 036

Be

*0 1 2
MHF A BB*

Not 7 Styrelsearbete och revision

	2020	2019
Styrelsearvode	604 500	599 000
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	126 137	148 177
Revisionsarvoden	122 098	172 729
Valberedning	69 750	68 250
Stämman, årsredovisning, medlemsinfo, utbildning mm.	102 523	151 198
	1 025 008	1 139 354

Arvode till styrelsen och valberedningen avser utbetalt arvode enligt beslut 2019 för arbete 2020 respektive 2019.

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	339 890 225	335 771 736
Årets aktiverade utgifter	0	4 118 489
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	339 890 225	339 890 225
Ingående avskrivningar	-140 710 605	-131 788 622
Årets avskrivningar	-6 771 670	-8 921 983
Utgående ackumulerade avskrivningar	-147 482 275	-140 710 605
Utgående restvärde enligt plan	192 407 950	199 179 620
Taxeringsvärden byggnader	706 400 000	706 400 000
Taxeringsvärden mark	637 962 000	637 962 000
	1 344 362 000	1 344 362 000
Bokfört värde byggnader	179 667 740	186 439 410
Bokfört värde mark	12 740 210	12 740 210
	192 407 950	199 179 620

ea

PM
JHF *R* *W*
AB *BB*

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 338 531	5 338 531
Inköp	44 742	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 383 273	5 338 531
Ingående avskrivningar	-5 338 531	-5 329 026
Årets avskrivningar	-2 983	-9 505
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 341 514	-5 338 531
Utgående redovisat värde	41 759	0

Not 10 Aktier i dotterbolag

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	176 978	50 000
Försäljningar	-176 978	0
Aktieägartillskott ÅFAB	0	126 978
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	176 978
Ingående nedskrivningar	-126 978	0
Återförda nedskrivningar	126 978	0
Årets nedskrivningar	0	-126 978
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-126 978
Utgående redovisat värde	0	50 000

Not 11 Andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 339 404	1 339 404
Återbetalning aktieägartillskott	-312 180	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 027 224	1 339 404
Utgående redovisat värde	1 027 224	1 339 404

de

Q m
MT A B
B

Not 12 Specifikation andelar i intresseföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
SVAF AB	33%	33%	330	1 027 224 1 027 224
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
	556871-1856	Täby	10 128 995	3 161 229

Ingen årsredovisning avseende SVAF AB 2020 fanns offentliggjord vid datum för styrelsens påtecknande av årsredovisningen. Uppgifterna har därav hämtats från SVAFs bokslut 2019. SVAF AB äger 90,9% av dotterbolaget Täby Fjärrvärme AB (org.nr 556989-0428). Resterande 9,1% ägs av E.ON. Värme Sverige AB.

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Digital-tv	229 682	229 558
Bredband	126 755	126 755
Upplupen arrendeintäkt parkeringsplatser	30 956	31 417
Fordran leverantör	437 500	437 500
Nedskrivning fordran leverantör	-437 500	-437 500
Upplupen ersättning leverantör	1 597 322	0
Övrigt	115 453	142 836
	2 100 168	530 566

Not 14 Medlemmarnas reparationsfond

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	488 091	488 091
Förändring	0	0
Summa	488 091	488 091

B

Handwritten signatures and initials:
JMF B C BK
B

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Ränta bunden till	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea 3978 85 87488	1,180	2021-10-15	23 650 000	23 800 000
Nordea 3978 87 40235	1,270	2021-10-15	24 437 500	24 437 500
Nordea 3978 87 56735	1,500	2022-01-12	45 000 000	45 000 000
Nordea 3978 88 08514	1,700	2023-02-22	25 000 000	25 000 000
Nordea 3978 89 55800	0,318	2021-02-22	15 000 000	0
Nordea 3979 82 43897	0,740	2025-11-19	25 000 000	0
Nordea 3979 82 63014	0,305	2021-12-07	9 000 000	0
Nordea 3978 89 38477	0,458	2020-11-16	0	25 000 000
Nordea 3978 89 47077	0,637	2021-11-15	0	25 000 000
Nordea 3978 88 83230	0,553	2020-02-20	0	15 000 000
			167 087 500	183 237 500

Varav kortfristig del av
långfristig skuld

16 000 000 486 000

Om fem år beräknas föreningens långfristiga skulder till kreditinstitut uppgå till 150 337 500 kr.
(180 807 500 kr).

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

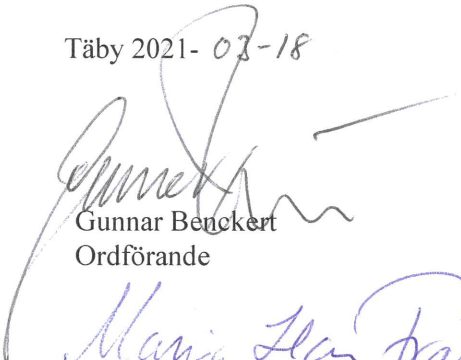
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	221 769	222 413
Förutbetalda avgifter & Hyror	12 830 430	12 767 874
Värme	537 824	1 467 347
EL	133 773	111 481
Förvaltningsarvode	0	0
Redovisning	64 166	60 000
Revision	60 000	60 000
Övrigt	364 894	276 423
Semesterlöneskuld	166 770	217 247
Sociala avgifter	75 770	76 034
	14 455 396	15 258 819

MHF
BR *BR* *BR*


Not 17 Ställda säkerheter

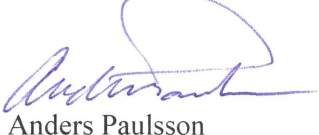
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	200 283 600	200 283 600
Ställda säkerheter till förmån för intressebolag	70 950 000	70 950 000
	271 233 600	271 233 600

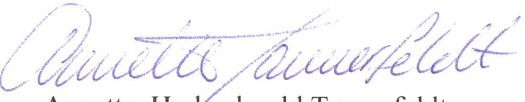
Täby 2021-03-18


Gunnar Benckert
Ordförande

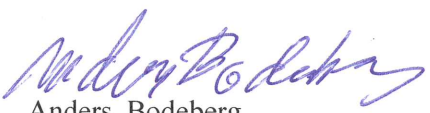

Björn Ejdne
Vice Ordförande


Maria Hollman Franzén
Sekreterare


Anders Paulsson
Ledamot

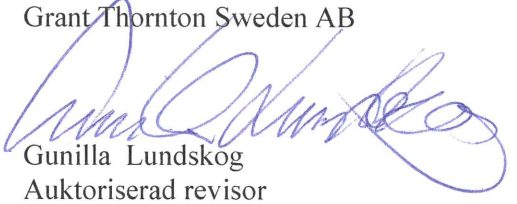

Annette Harbaekvold Tannerfeldt
Ledamot


Bashar Baghdo Hanna
Ledamot


Anders Bodeberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-04

Grant Thornton Sweden AB


Gunilla Lundskog
Auktoriserad revisor

MF