

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Farmen i Täby

716000-0209

Räkenskapsåret

2023

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 2023 - 31 december 2023.

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 2023-12-31: 1 143 (2022-12-31: 1 143)

Lägenhetsöverlåtelse

Av föreningens 866 bostadsrätter har under året 79 lägenheter överlåtits. (72 under 2022).

Styrelse

Under tiden 2023-01-01 – 2023-05-29

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

Under tiden 2023-05-29 – 2023-12-31

Gunnar Benckert	Ordförande
Maria Franzén	Vice ordförande
Bashar Baghdo Hanna	Sekreterare
Anders Paulsson	Ledamot
Björn Ejdne	Ledamot
Anders Bodeberg	Ledamot
Anders Löfström	Ledamot
Helena Flyrin	Suppleant
Alexander Follin	Suppleant

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

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen har från 2023-05-29 till 2023-12-31 bestått av Magdalena Meyer, sammankallande, Karin Richardsson och Jeff Roman.

Föreningsfrågor

Föreningsstämma 2023

Ordinarie föreningsstämman hölls i Tibble teater, Täby, den 29 maj 2023. Närvarande var 88 medlemmar varav fem genom fullmakt. Stämmoprotokoll har utdelats till samtliga medlemmar.

Styrelsens arbete

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

Styrelsen har under året hållit ett konstituerande möte, nio ordinarie möten, ett planeringsmöte och fattat sju beslut genom omröstning digitalt, så kallat per capsulam beslut. Fyra VU beslut har fattats.

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

Innehav av juridiska personer

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 2023 erhållit en utdelning om 3 465 000 kronor. Under 2022 återbetalade SVAF hela det resterande aktieägartillskottet till föreningarna och har idag inga skulder till föreningarna.

SVAF:s årsredovisning avseende år 2023 har ännu inte färdigställts, men beträffande räkenskapsåret 2022 redovisades en vinst före skatt med 17 314 681 kronor och ett eget kapital om 32 005 078 kronor. 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.

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, Råven 1, Hermelinen 1 och Grävlingen 1, Täby kommun. Tibble 9:2-6 och Tibble 9:16 i Täby kommun, (parkeringsområde med en yta om 34 201 kvm).

Fastigheternas taxeringsvärde var 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. Förutom cirka 50 parkeringsplatser för gäster har samtliga parkeringsplatser uttag för motorvärmare varv 353 platser är utrustade för laddning av elbilar. Styrelsen planerar att utöka antalet laddplatser 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.

Utegyms är beläget i kvarteret Råven.

Det finns även fyra fullt utrustade övernattningsrum som medlemmar har möjlighet att hyra. Beläggningen på våra lokaler är hög.

Föreningen har 20 barnvagnsförråd, som utplaceras 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 200 283 600 kronor. Föreningens lån den 31 december 2023 uppgick till 122 650 00 kronor (133 650 000 kronor den 31 december 2022). Det innebär att ett så kallat ägarhypotek (icke belånade inteckningar) om 77 633 600 kronor föreligger.

Försäkringar

Föreningen har fullvärdes- och ansvarsförsäkring hos försäkringsbolaget Protector. Utöver denna försäkring har Föreningen tecknat en bostadsrättstilläggsförsäkring för samtliga medlemmar som ingår i medlemsavgiften. Självrisken uppgår 1 500 kronor. Omförhandling av fastighetsförsäkringen kommer att äga rum under 2024 eftersom Protector höjt premien kraftigt, främst på grund av vattenskadorna.

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.

Större reparationer och investeringar under 2023

Fönsterbytet

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

Garantibesiktning ägde rum i oktober 2022. Vid besiktningen upptäcktes ett antal fel. Entreprenören har påbörjat åtgärder för rätta till felen vilket bland annat består av komplettering i samtliga fönster med en list.

Laddstolpar

Efter att ha införskaffat offerter från tre leverantörer utsågs Waybler AB som leverantör och installation av laddstolpar för laddning av bil alternativt anslutning av motorvärmare har skett under året.

Föreningen äger i normala fall rätt att dra av moms med 4,5 procent medan företag har en avdragsrätt på 25 procent. Enligt en ny momsregel äger bostadsrättsföreningar rätt att dra av hela momsbeloppet vilket innebär att nettokostnaden uppgick till 3 550 918 kronor. Naturvårdsverket har efter ansökan om bidrag för investeringen meddelat att bidraget kommer att uppgå till max 1 710 000 kronor, varför nettokostnaden belöper sig till cirka 1 781 000 kronor.

I avvaktan på att bidraget utbetalas kommer kostnaderna att aktiveras, dvs att kostnaderna inte belastar 2023 års resultat utan från och med 2024 avskrivs med en femtedel per år.

Tvättstugor

Under 2021 till 2023 har utbyte av ny utrustning skett i samtliga tvättstugor. Den totala kostnaden för investeringen uppgick till 4,6 miljoner.

Gemensamhetsel

Vid 2023 års stämma beslöts att gemensamhetsel ska 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.

Starten beräknas till våren 2024 och är beroende av nätleverantören Ellevios handläggning.

Skyddsrum

På grund av rådande läge startades upprustning och komplettering av våra skyddsrum 2022. Kostnaden under 2022 uppgick till 1 600 000 kronor och under 2023 till 738 000 kronor. Några mindre arbeten återstår

Vattenskador

Under 2023 har inget takläckage inträffat.

Femton lägenheter har drabbats av vattenskador och ytterligare tre i andra utrymmen. Orsaker till skadorna har bland annat varit läckage från radiatorer, diskmaskiner och kylskåp. Föreningslokalen drabbades även av en vattenskada beroende på utifrån inträngande vatten, sannolikt orsakat av ett fel på dagvattenledningen.

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 vatten tränger in utifrån, t ex genom taket, ersätter dock ingen försäkring skadan och den enskilde medlemmen får själv bekosta återställandet av ytskiktet. Styrelsen har därför i februari 2024 beslutat att föreningen täcker upp kostnaden för detta intill ett basbelopp. Historiskt sett har föreningen haft mycket få skador av denna typ där en medlem drabbats.

Om styrelsen finner att en vattenskada förorsakats av vårdslöshet kan föreningen yrka ersättning för sina kostnader, dock högst med föreningens självrisk, som idag uppgår till cirka 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. Tätning av ytterportar
2. Gemensamhetsel
3. Trädbeskrning
4. Solceller
5. Upprustning gårdar
6. Energibesparande åtgärder
7. Sophantering
8. Asfaltsarbeten

Balkongupplåtelse

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

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

Det är 110 lägenhetsinnehavare som fram till den 31 december 2023 valt att upplåta sin balkong med bostadsrätt. För de medlemmar som så önskar kan det månatliga balkongtillägget avslutas under 2024 genom att betala 23 570 kronor (för dubbelbalkonger två gånger beloppet). Under 2024 erlagda balkongavgifter avräknas.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Den genomsnittliga årsavgiften har under året varit 599 kr per kvadratmeter lägenhetsyta och år. Avgifterna höjdes med tre procent den 1 januari 2023. Eftersom inflationen ökat kraftigt beslöt styrelsen att höja avgiften med sex procent från den 1 januari 2024.

Allmänt

Föreningens ekonomi är god och den löpande driften har följt budget väl. Årets resultat uppgår till 10 204 768 kronor. Styrelsen räknar med att höja avgifterna i takt med inflationen och att detta ska räcka till för att bestrida kostnaderna i underhållsplanen. Om andra åtgärder genomförs, till exempel upprustning av gårdarna, kan avgifterna höjas mer än inflationen, men det finns ingen anledning att tro att avgifterna kommer att behöva chockhöjas.

Föreningens lån har under 2023 amorterats med 11 (elva) miljoner kronor. Under 2024 kommer ytterligare amorteringar att göras.

Nyckeltal BRF Farmen 2023

Föreningens lån per kvm lägenhetsyta	1 641 kr
Föreningens lån per kvm totalyta	1 522 kr
Genomsnittlig årsavgift per kvm lägenhetsyta	599 kr
Energikostnad per kvm totalyta	174 kr
Sparande per kvm lägenhetsyta	250 kr
Räntekostnad per kvm lägenhetsyta	34 kr
Årsavgifternas andel av de totala intäkterna	80 %
Räntekänslighet	2,74 %
Snittränta för föreningens lån	2,31 %
Skuldkvot (föreningens lån i förhållande till totala intäkter)	2,22

Några genomsnittliga nyckeltal för bostadsrättsföreningar i Sverige 2022

Lån per kvadratmeter (kvm) lägenhetsyta	5 750 kr
Genomsnittlig årsavgift per kvm lägenhetsyta	655 kr
Sparande per kvm lägenhetsyta	151 kr
Skuldkvot (föreningens lån i förhållande till totala intäkter)	7,10

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	51 036	48 958	47 749	47 504	46 203
Resultat efter finansiella poster	10 205	9 084	9 006	13 037	3 232
Balansomslutning	209 570	208 548	213 970	223 106	227 448
Soliditet %	32	27	22	17	11
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	599	579	573	573	569
Lån kr/kvm bostadsrättsyta	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	17 776 617	13 573 008	9 084 354	56 362 835
Avsättning till yttre fond			4 725 000	-2 725 000		2 000 000
Disposition av föregående års resultat:				9 084 354	-9 084 354	0
Ianspråktagaren yttre fond			-2 000 000			-2 000 000
Årets resultat					10 204 768	10 204 768
Belopp vid årets utgång	11 321 789	4 607 067	20 501 617	19 932 363	10 204 768	66 567 604

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	19 932 363
Årets vinst	10 204 768

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	27 137 131
	30 137 131

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	2	44 913 838	43 124 273
Hysesintäkter	2	6 121 793	5 833 706
Övriga intäkter	3	5 147 980	3 888 587
		56 183 611	52 846 566
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-25 283 238	-22 295 220
Löpande underhåll och reparationer		-6 060 748	-2 679 384
Planerat underhåll		-1 552 258	-3 665 071
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	5	-1 421 976	-1 518 718
Administrationskostnader	6	-3 717 522	-3 557 568
Styrelsearbete och revision	7	-1 299 225	-969 242
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 721 563	-7 687 186
		-47 056 530	-42 372 389
Rörelseresultat		9 127 081	10 474 177
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 465 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		394 233	11 560
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 781 546	-1 401 383
		1 077 687	-1 389 823
Resultat efter finansiella poster		10 204 768	9 084 354
Resultat före skatt		10 204 768	9 084 354
Årets resultat		10 204 768	9 084 354

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	172 834 312	178 886 017
Inventarier, verktyg och installationer	9	7 854 885	4 165 809
		180 689 197	183 051 826
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	10, 11	16 500	16 500
Andel i HSB		500	500
		17 000	17 000
Summa anläggningstillgångar		180 706 197	183 068 826
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		9 933 833	9 221 506
Övriga fordringar		516 417	67 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 149 733	1 055 330
		11 599 983	10 343 980
<i>Kassa och bank</i>		17 263 578	15 135 644
Summa omsättningstillgångar		28 863 561	25 479 624
SUMMA TILLGÅNGAR		209 569 758	208 548 450

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 928 856	15 928 856
Fond för yttre underhåll		20 501 617	17 776 617
		36 430 473	33 705 473
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		19 932 363	13 573 008
Årets resultat		10 204 768	9 084 354
		30 137 131	22 657 362
Summa eget kapital		66 567 603	56 362 835
Långfristiga skulder			
Medlemmarnas reparationsfond	13	483 991	485 167
Skulder till kreditinstitut	14	96 150 000	71 150 000
Summa långfristiga skulder		96 633 991	71 635 167
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	26 500 000	62 500 000
Leverantörsskulder		881 095	2 058 242
Aktuella skatteskulder		2 943	91 705
Övriga skulder		203 433	354 038
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	18 780 693	15 546 463
Summa kortfristiga skulder		46 368 164	80 550 448
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		209 569 758	208 548 450

Kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat

2023-01-01-
2023-12-31

2022-01-01-
2022-12-31

9 127 081 10 474 177

Justeringar för poster som inte ingår kassaflödet

Avskrivningar fastigheter

6 051 705 6 752 639

Avskrivningar övriga tillgångar

1 669 858 934 547

Erhållen ränta

394 232 11 560

Erlagd ränta

-2 781 546 -1 401 383

Utdelningar

3 465 000 0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före ändringar rörelsekapital

17 926 330 16 771 540

Förändringar rörelsekapital

Kassaflöde från ändringar rörelsekapital

Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar

-1 200 549 -838 087

Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder

1 246 748 -86 488

Summa Kassaflöde från ändringar rörelsekapital

46 199 -924 575

Kassaflöde från den löpande verksamheten

17 972 529 15 846 965

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Investeringar byggnader och fastigheter

-5 358 934 -2 971 766

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-5 358 934 -2 971 766

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+)/Minskning (-) av medelinsatser

0 1 164

Ökning (+)/Minskning (-) av skuld till kreditinstitut

-11 000 000 -14 437 500

Summa kassaflöde från finansieringsverksamheten

-11 000 000 -14 437 500

Årets kassaflöde

1 613 595 -1 562 301

Likvida medel vid årets början

13 573 343 15 135 644

Likvida medel vid årets slut

15 186 938 13 573 343

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
Portlås	10 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, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts 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

	2023	2022
Årsavgifter	44 913 838	43 124 273
Hyra lokaler	3 065 765	2 883 051
Hyra parkeringsplatser	2 593 621	2 912 111
Hyra garage	462 407	38 544
	51 035 631	48 957 979

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Kabel-TV	881 973	882 046
Pant- överlåtelseavgifter	128 029	136 298
Balkongtillägg	2 346 999	2 282 642
Försäkringsersättningar	1 195 042	178 963
Övriga intäkter	595 937	408 638
	5 147 980	3 888 587

Not 4 Driftkostnader

	2023	2022
El	1 609 892	1 485 226
Uppvärmning	9 587 075	9 686 599
Vatten	2 786 576	2 082 326
Renhållning	1 088 555	1 622 275
Snöröjning	627 137	456 754
Drift	1 265 438	424 511
Markförvaltning	2 708 337	2 213 070
Städning	1 469 179	1 325 385
Jourutryckning och servicecenter	89 762	104 669
Kabel-TV	1 014 436	698 067
Bredband	545 831	507 028
Försäkring	1 885 892	1 686 345
IMD	600 000	0
Övriga fastighetskostnader	5 128	2 965
	25 283 238	22 295 220

Not 5 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 589 (1 519) kr per lägenhet. Fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1% av taxeringsvärdet.

Not 6 Administrationskostnader

	2023	2022
Konstorskostnader, hyra av kontorsmaskiner, trycksaker	196 941	198 633
Telefon, data, -kommunikation och underhåll	242 814	260 331
Bank, inkasso samt kostnader för pantbrev	32 175	37 707
Konsultarvoden	611 889	729 434
Löner och ersättningar	1 541 786	1 437 806
Sociala kostnader	457 800	611 415
Pensionskostnader	272 306	90 757
Uttagsskatt	175 529	136 056
Programlicenser	85 905	0
Övrigt	100 376	55 429
	3 717 521	3 557 568

Not 7 Styrelsearbete och revision

	2023	2022
Styrelsearvode	724 500	721 000
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	180 506	0
Revisionsarvoden	151 925	99 516
Valberedning	72 449	71 400
Stämman, årsredovisning, medlemsinfo, utbildning mm.	169 845	77 326
	1 299 225	969 242

Arvode till styrelsen och valberedningen avser utbetalt arvode enligt beslut 2022 för arbete 2023.

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	339 890 225	339 890 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	339 890 225	339 890 225
Ingående avskrivningar	-161 004 208	-154 251 569
Årets avskrivningar	-6 051 705	-6 752 639
Utgående ackumulerade avskrivningar	-167 055 913	-161 004 208
Utgående redovisat värde	172 834 312	178 886 017
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	160 094 102	166 145 807
Bokfört värde mark	12 740 210	12 740 210
	172 834 312	178 886 017

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 704 961	7 733 195
Inköp	5 358 934	2 971 766
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 063 895	10 704 961
Ingående avskrivningar	-6 539 152	-5 604 605
Årets avskrivningar	-1 669 858	-934 547
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 209 010	-6 539 152
Utgående redovisat värde	7 854 885	4 165 809

Not 10 Andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 500	1 027 224
Återbetalning aktieägartillskott	0	-1 010 724
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 500	16 500
	16 500	16 500

Not 11 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
SVAF	33%	33%	330	16 500
				16 500
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
SVAF	556871-1856	Täby	32 005 078	17 314 681

Ingen årsredovisning avseende SVAF AB 2023 fanns offentliggjord vid datum för styrelsens påtecknande av årsredovisningen. Uppgifterna har därav hämtats från SVAFs bokslut 2022. 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 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Digital-tv	261 245	251 915
Bredband	147 452	126 757
Försäkringspremier	639 617	610 735
Övriga förutbetalda kostnader	63 084	65 923
Upplupen ränta	38 334	0
	1 149 732	1 055 330

Not 13 Medlemmarnas reparationsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	485 167	488 091
Förändring	-1 176	-2 924
	483 991	485 167

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
3975 83 10433	4,503	2024-01-15	22 500 000	0
3975 83 73137	4,605	2024-10-17	4 000 000	0
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	0
3979 82 62417	2,076	2023-01-12	0	22 500 000
3978 88 08514	1,700	2023-02-22	0	25 000 000
3975 82 49495	2,689	2023-02-22	0	5 000 000
3975 82 93427	2,214	2023-10-17	0	10 000 000
			122 650 000	133 650 000
Kortfristig del av långfristig skuld			26 500 000	62 500 000

Om fem år beräknas föreningens långfristiga skulder till kreditinstitut uppgå till 116 000 000 kr (120 000 000 kr).

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader		311 182
Förutbetalda avgifter och Hyror	14 307 049	13 563 263
Värme	2 411 072	989 925
El	200 921	166 212
Redovisning	8 450	60 000
Revision	140 000	60 000
Övrigt	15 647	121 851
Semesterlöneskuld	193 710	185 157
Sociala avgifter	60 864	88 872
Snöröjning	294 869	0
Reparationer	363 276	0
Renhållning	226 328	0
Markförvaltning	111 959	0
	18 334 145	15 546 462

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningar (pantbrev) i föreningens fastigheter uppgår till:	260 133 800	200 283 600
	260 133 800	200 283 600

Täby den 2024

Gunnar Benckert

Täby den 2024

Maria Franzén

Täby den 2024

Anders Löfström

Täby den 2024

Anders Paulsson

Täby den 2024

Bashar Baghdo Hanna

Täby den 2024

Anders Bodeberg

Täby den 2024

Björn Ejagne

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

Grant Thornton Sweden AB

Martina Tyseng Blank
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

för

Brf Farmen i Täby

716000-0209

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Farmen i Täby intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 2024- - . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Täby 2024-

Gunnar Benckert



Verifikat

Transaktion 09222115557514885330

Dokument

Årsredovisning Brf Farmen i Täby 2023 med
Kassaflödesanalys
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2024-04-10 15:22:19 CEST (+0200) av Linda
Törnqvist (LT)
Färdigställt 2024-04-11 12:04:00 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Gunnar Benckert (GB)
Brf Farmen i Täby
Personnummer 600924-1057
gb@brffarmen.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Gunnar Benckert"
Signerade 2024-04-10 17:05:45 CEST (+0200)

Björn Ejdne (BE)
Brf Farmen i Täby
Personnummer 194001097510
be@brffarmen.com
+4673-3727172



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJÖRN EJDNE"
Signerade 2024-04-10 15:33:57 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514885330

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BASHAR BAGHDO HANNA"
Signerade 2024-04-10 17:47:19 CEST (+0200)

Anders Bodeberg (AB)
Brf farmen i Täby
Personnummer 194512162415
ab@brffarmen.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS BODEBERG"
Signerade 2024-04-11 12:04:00 CEST (+0200)

Maria Franzén (MF)
Brf farmen i Täby
Personnummer 6903130307
mf@brffarmen.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA HOLLMANN FRANZÉN"
Signerade 2024-04-10 16:00:43 CEST (+0200)

Anders Paulsson (AP)
Brf Farmen i Täby
Personnummer 194803161456
ap@brffarmen.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anders Paulsson"
Signerade 2024-04-10 20:14:36 CEST (+0200)

Anders Löfström (AL)
Brf Farmen i Täby
Personnummer 6712042974
al@brffarmen.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anders Löfström"
Signerade 2024-04-10 16:51:54 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514885330

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>



Valberedningens förslag till nomineringar och arvoden enligt till BRF Farmens årsstämma 27 maj 2024

Valberedningen har sammanträtt 15 gånger för förberedelsearbete, rekrytering till styrelse samt enskilda intervjuer av styrelsemedlemmar.

Arvode

Valberedningen föreslår oförändrad ersättning till styrelsen med 15 prisbasbelopp. Valberedningen föreslår oförändrad ersättning till valberedningen med 1,5 prisbasbelopp.

Prisbasbeloppet för 2023 är 52 500 kr och för 2024 är 57 300kr. Styrelse och valberedning fördelar arvodena själva emellan sig.

Förslag av styrelseledamöter och suppleanter

Valberedningen föreslår oförändrat 7 ordinarie och 2 suppleanter

Ordinarie

Gunnar Benckert	(Återval 2 år)
Anders Paulsson	(Återval 2 år)
Anders Bodeberg	(Återval 2 år)
Anders Löfström	(Återval 2 år)
Björn Ejdne	1 år kvar
Bashar Bagdho	1 år kvar
Maria Franzén	1 år kvar

Suppleanter

Helena Flyrin	Återval 1 år
Sofia Hellsing	Nyval 1 år

Förslag av valberedning

Karin Richardson	Omval 1 år
Jeff Roman	Omval 1 år
Izabel Ebbesson	Nyval 1 år

Förslag nominering till SVAF:s styrelse

Lars Gahnström	Ordinarie ledamot
Gunnar Benkert	Suppleant

Förslag revisor

Auktoriserade revisorn Carl Segerros Östman, Segerros Revisionsbyrå AB

Valberedningen enligt uppdrag av 2023 års stämma

Jeff Roman Karin Richardson Magdalena Meyer

Av styrelsen hänskjutet ärende

Vid två föreningsstämmor 2018 den 22 februari respektive den 23 mars beslöts att ordinarie stämma skulle hållas före maj månads utgång (paragraf 12) mot tidigare juni månadsutgång.

Beslutet fattades trots att styrelsen anförde att problem kunde förväntas på grund av att den ekonomiska redovisningen och revisionen inte var klar inom den stadgade tiden.

Farhågorna har besannats och de senaste åren har föreningen varit nära att ej kunna följa de tidsgränser som våra stadgar innehåller (paragraferna 16 andra stycket och 34).

Den huvudsakliga anledningen till förseningar är den arbetsbörda redovisningsbyråer och revisorer har under våren.

Styrelsen föreslår att paragraf 12 i våra stadgar skall ha följande lydelse:

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före juni månads utgång,

Styrelsen för Brf Farnen i Täby

MOTION 1

2024-03-04

BRF. Farmen årsstämma 2024

Motion VAKSAM

Sverige sjunker i listan över minst korrumperade länder i världen.

Det bör inte undgå någon (utom de som sticker huvudet i sanden) som följer nyheter, TV, tidningar mm att undersökningar visar ca 30% av verksamheter i Sverige är infiltrerade av kriminella, närstående till, eller och av personer av ren girighet.

Bostadsföreningar är inte immuna mot detta.

Där det doftar pengar finns det för en del inga gränser.

I Farmen är vi väl överens om att de vi väljer till styrelsen skall arbeta för föreningen och medlemmarnas bästa utan egenintresse, Den moraliska och hederliga kompassen måste hållas högt, genom åren har det varit så med det.

Motionären har den uppfattning att vi medlemmar har rättighet (trots hot) granska verksamheten för till syvende o sist är det vi som med avgifter betalar verksamheten. I stora BRF föreningar, typ Farmen, kan det inte sällan uppstå ett fenomen

"styrelsetrogna" som med styrelsen göder ett osunt tillstånd.

Inom Farmen behöver vi vara uppmärksamma på detta så inte demokratin i föreningen sätts ur spel.

Till stämman 2016-05-11 yrkade medlemmar JO Larse`n mfl.

Om särskild granskning av "Angående begäran om särskild granskning av styrelsen för Bostadsföreningen Jml §kap.17 lagen om ekonomiska föreningar samt Bostadsrättslagen 9kap.26§ stämman biföll detta.

Advokarfirman Bentley AB lämnade granskningsrapport

"BRF FARMEN i TÄBY -716000-0209 dat 2017-11-02"

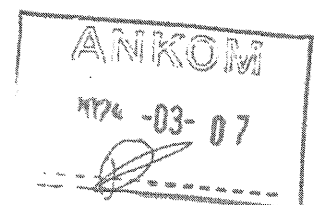
En svidande kritik på 28 sidor mot dåvarande styrelse där starka uttryck och resonemang förekommer, ej tillåtet olagligt mm.

Sen tiden för Bentleys granskning o rapport har säkert flera hundra bostadsrätter bytt ägare. Motionären rekommenderar alla som inte tagit del av rapporten begär ut den från förvaltningskontoret.

Beklaglig omständlighet är revisorns passivitet.

2024-03-04


Sven-Ove Andersson



MOTION 1

Svar på motion 1 vaksam

Motionen inte innehåller något konkret förslag för stämman att besluta om.
Rapporten i fråga har alltid funnits att tillgå på föreningens förvaltningskontor.

Styrelsen anser motionen besvarad.

MOTION 2

2024-03-13

Motion till BRF Farmens årsstämma 2024

Tak och vindskondition

På stämman 2023 utlovades kontroll av våra tak och isolering enligt motion 2022-12-29, "Redovisning resultat av undersökningar föreningens tak enligt motion 2022".

Ett arbete med kompl. Papp har utförts under vinter/vår 2023.

Konsult bolaget sefast har genomfört undersökning av isolering, Rapport lämnades 2023-01-11/20. I rapporten anges bef. Isolering till 280-310mm och lösull. Lösull introducerades på 80-talet i Sverige. Mig veterligen har inte föreningen ersatt den gamla isoleringen med ny lösull, kanske bara lagt på den gamla.?

Ingen mögelundersökning av isoleringen utfördes? Ingen undersökning av tak virket har utförts? De exempel på åtgärdsförslag med tillägg isolering 150 resp. 250 mm är felaktig.

När jag tar kontakt med repr. för bolaget om deras uppdrag kan han ej av hänsyn till beställaren (styrelsen) kommentera mina frågor, jag påpekar medlemmarna är beställare då stämman utser styrelse.

Därmed lämnar vi samtalet.

Enligt mig är takkonstruktioner med isoleringar tillsammans med stabil grundläggning/stomme det viktigaste för lång beständighet för en byggnad.

Som medlem och betalande avgifter är det med stor oro om styrelsen gett begränsningar till undersökningar och papparbeten.

Motionären yrkar stämman besluta styrelsen ska:

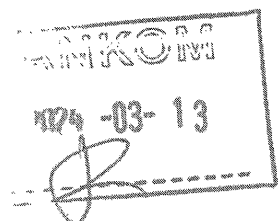
-redovisa på takplaner var papp har kompl och beskriv detta.

-tillåta 2-3 medlemmar inkl. mig själv, förvaltaren och om revisorn vill kontrollera/ verifiera åtgärderna.

2024-03-13



Sven-Ove Andersson



MOTION 2

Svar på motion 2 tak och vind kondition

Motionären har lämnat två förslag.

- Styrelsen ska upprätta en takplan (ritning av taken uppifrån sett) där utförda arbeten utmarkernas
- Motionären, ett antal medlemmar och föreningens revisor ska besiktiga arbetena som utförts

Vad avser det första förslaget ställer sig styrelsen positiv till att upprätta en sådan takplan.

Vad avser det andra förslaget har styrelsen låtit utföra en besiktning på taken. Denna har utförts av en auktoriserad besiktningsman och arbetena har i båda fallen godkänts. Styrelsen ser ingen anledning misstänka att fel skulle föreligga i de utförda arbetena. Protokollen finns att hämta ut på förvaltningskontoret för den som önskar. Föreningen inte haft någon inträngande fukt orsakat av fel av den typ som avhjälpes sedan arbetena utfördes.

Styrelsen föreslår att en takplan upprättas där utförda arbeten markernas samt att denna takplan ska hållas tillgänglig på förvaltningskontoret jämte protokollen från besiktingarna.

Styrelsen anser motionen besvarad.

MOTION 3 0 4

2024-03-04

BRF Farmen årsstämma 2024

Motion GRUSGÅNGAR/VÄGAR

I nyhetsbrev juni 2023 läser vi våra gångvägar kan eventuellt ersättas med grusvägar.

Är förslaget uttryck för att någon tycker grusvägen i Åkerbyparken är röd och fin så vill jag också ha det på våra gångvägar.

Ett fler miljon projekt som inte bara initialt är dyrt, även driftkostnad för vinterhållning och lagning på sönderkört material blir säkert mycket dyrare. Dessutom kommer vi dra in grus i port hallar och lägenheter och städning blir dyrare.

Föreningen har mer angelägna projekt ta tag i ex. Taket och isolering av vindar som ger återbäring istället för kostnader.

Motionären yrkar stämman avvisa förslaget.

2024-03-04

Sven-Ove Andersson
Sven-Ove Andersson

Motion IMD

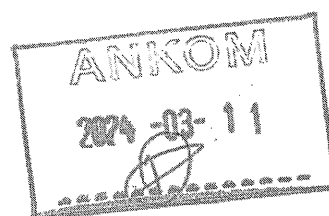
På stämman 2023 beslutades individuell mätning debitering genomförs, abonnemang och byte mätare läggs i budget, förbrukning debiteras den enskilde med avtalat pris från elleverantör.

Nu läser vi i nyhetsbrev från styrelsen att el till motorvärmare etc skall debiteras med 2,50 kr / kwh.

Motionären yrkar stämman besluta el till motorvärmare etc. skall genomföras lika som beslutat på stämman 2023.

2024-03-11

Sven-Ove Andersson
Sven-Ove Andersson



MOTION 3 e 4

Svar på motion 3 grus gångvägar

Våra innergårdar är i behov av upprustning. Styrelsen har därför uppdragit sakkunniga att lämna förslag på utformningen av våra innergårdar vid upprustningen. Under arbetets gång har många frågor avhandlats. En fråga har varit olika typer av beläggning på vägarna. Styrelsens bedömer att gruslagda gångar är ett sämre alternativ än asfalterade och någon ambition att grusbelägga gångarna finns inte från styrelsens sida.

Styrelsen anser motionen besvarad.

Svar på motion 4 IMD

Kostnaden för elen till laddstolpar och motorvärmare ska debiteras med föreningens nettokostnad plus moms för elen. När det gäller elen till laddstolparna har Waybler ett påslag på 24 öre per kWh för administration.

Styrelsen anser motionen besvarad.

MOTION 5

Till
Bostadsrättsföreningen Farmen.
Motion till nästkommande årsstämma

Täby 21/1-24

Motion: Transport-/Bilpool

Att erbjuda medlemmarna i bostadsrättsföreningen tillgång till en transport är ett klimatsmart sätt att öka trivseln i föreningen. Att dela bil lönar sig både för miljön och de boendes privata ekonomi¹.

Var är en bilpool?

En bilpool innebär att ett antal personer samsas om en eller flera bilar².

Varför en bilpool?

En "genomsnittsbil" kostar 3 380 kr per månad³ och står parkerad 95% av tiden⁴, vilket i dessa ekonomiska tiden kan vara en stor utgift för hushållets ekonomi.

Generellt kan man säga att den som kör mellan 200 och 1 200 mil per år i egen bil kan tjäna på att gå med i en bilpool⁴.

Vad krävs för en bilpool?

En försäkrad, besiktigad och skattad bil, parkering, en app att boka bilen med samt tillsyn av bil och app.

Vilka affärsmodeller finns det för bilpooler?

Det finns två klassiska modeller:

1. Ett företag som erbjuder bilpooltjänsten kommersiellt till bostadsrättsföreningar (tex www.ourgreencar.se eller www.elbilio.se/brf för att nämna två företag).
2. Att bostadsrättsföreningen äger och driver bilpoolen i egen regi.

Ett tredje alternativt är ett samarbete där föreningen hyr ut parkeringsplats till ett företag med en "öppenbilpool" (tex ett företag som www.kinto-mobility.se/kinto-share).

Vad är skillnaden mellan en Transportpool och en Bilpool?

I en transportpool kan man förutom bilar även låna cyklar och scooters (www.goride.se eller www.pedalink.se för att nämna två).

Finns det bostadsrättsföreningar i närheten med pooler?

Ja tex Ryttastugan i Täby Park.

Var kan jag läsa mer om hur man lyckas med en bilpool?

Fastighetsägarnas broschyr "Bilpool i bostadsrättsföreningar. Vägledning och underlag för beslut i föreningen" finns som pdf-fil på Fastighetsägarnas hemsida se referens nr 1 nedan.

Till stämman föreslår jag:

-att styrelsen undersöker möjligheten att kontraktera ett företag som erbjuder bilpooltjänsten kommersiellt till bostadsrättsföreningar.

Fördelen med denna lösning är att den inte belastar föreningens ekonomi samt att vi på så sätt får en uppfattning av behovet för att eventuellt driva en pool i egen regi i framtiden.

-att styrelsen kontaktar våra grannföreningar BRF Volten (Marknadsvägen) och BRF Storstugan för att undersöka deras intresse för delta i en pool.

Detta för att bli "en stor-kund" vilket ger förutsättningar att förhandla fram ett bra pris för medlemmarna.

-att styrelsen även överväger alternativet av ett samarbete där föreningen hyr ut parkeringsplats till ett företag med en "öppenbilpool".



Nille Kamra, Åkerbyvägen 184

Källor:

1. <https://www.fastighetsagarna.se/aktuellt/nyheter/2021/sa-lyckas-du-med-bilpool-i-bostadsrattsforeningen/>
2. <https://bransch.trafikverket.se/for-dig-i-branschen/Planera-och-utreda/planera-person-och-godstransporter/Planera-persontransporter/Hallbart-resande/Tjanste--och-pendlingsresor/Bilpool/#:~:text=En%20bilpool%20inneb%C3%A4r%20att%20ett,s%C3%A4kra%20och%20bra%20f%C3%B6rs%C3%A4krade%20bilar>
3. <https://www.swedbank.se/privat/privatlan-och-krediter/lana-till-bil/bilens-kostnader.html>
4. <https://www.taby.se/bygga-bo-miljo/energi-och-uppvarmning/transport/bilpool/>

MOTION 5

Svar på motion 5 transport bilpool

Styrelsen tillstyrker att förslaget med en bilpool utreds men anser att bara ett upplägg där drift och ansvar inte faller på föreningen eller förvaltningen är aktuellt.

Styrelsen anser motionen besvarad.

MOTION 607

Motion

Alexandre Ribeiro <aribeiro2@gmail.com>

Fre 2024-03-15 22:26

Till:Information Brf Farmen <info@brffarmen.com>

Hej!

Först och främst, tack för en trevlig förening! Vi är nyinflyttade i år och är hittills mycket tacksamma för en så mysig och trivsamt förening!

Gällande allt från årsmöte till inskickande av motioner så är vi ganska nya och inte helt säkra på hur det går till. Men här görs ett försök!

1. Innetemperaturen som regleras på det kalla vinterhalvåret skulle vi vilja höjs till min. 21 grader istället för 20 grader Celcius. Detta för två enkla skäl: 1. Om man vill ha det kallare inne är det lätt att dra ner elementen och få den önskvärda temperaturen. 2. Enligt Folkhälsomyndigheten är det bättre att ha en varmare innemiljö i hemmet speciellt för äldre, sjuka och så vidare. Det är inte mysigt att temperaturen ofta går ner under tjugo grader, speciellt inte när man sitter vid skrivbordet och studerar, jobbar eller dylikt. Om minimum istället är 21, så skulle det inte kännas av lika starkt om temperaturen ibland går ner lite till en grad under, vilket vi märkt händer ganska ofta i vår lägenhet. Folkhälsomyndigheten talar emot en innetemp. under tjugo grader och detta skulle lätt undvikas om min. temp. höjdes med en ynka grad. Kläder kan man ta på sig, men när man blir kall om öronen och näsan är det svårt att hålla leendet uppe!

2. Rökning: Vi har märkt att det ibland kan kännas av röklukt i både trapphus, balkonger och till och med upp genom badrumsventilationen. Därför föreslår vi någon typ av regel eller stark uppmuntran om att inte röka varken inomhus eller på balkongen. Detta skulle givetvis gynna personen i frågas egen hälsa men också grannarnas välbefinnande och även minska brandrisken som medförs med inomhusrökning!

Stort tack för att ni tog er tiden att läsa och på återseende!

Vänliga hälsningar
Alexandre och Isabella

MOTION 6 & 7

Svar på motion 6 innetemperaturen

Kostnaden för en ökning av innetemperaturen beräknas ligga i spannet mellan 180 000 och 265 000 kr enligt Täby Miljövärme AB.

Styrelsen kommer i detta fall inte med någon rekommendation.

Svar på motion 7 rökning

Styrelsen har vid flera tillfällen uppmanat medlemmar att inte röka på balkongerna. Det finns tyvärr ingen möjlighet att införa någon regel om detta eller rökning i lägenheterna. Saken har prövats av en hovrätt där man funnit att en sådan regel inte kan införas. Rökning i trapphusen är inte tillåten.

Styrelsen anser motionen besvarad.

MOTION 8

Till
Bostadsrättsföreningen Farmen
Motion till nästkommande årsstämma

Täby 31/10-23

Motion: Beredskap Skyfall

"Mellan klockan 08.00 tisdag 17 augusti till klockan 08.00 onsdag 18 augusti föll 161,6 milliliter regn över Gävle." Året var 2021. Efter skyfallet tog klimatanpassningen fart i Gävle.

Vi vet att klimatförändringarna innebär fler och kraftigare skyfall – inte i framtiden – utan nu. Det drabbade oss i Farmen senast 2023.

Vem är ansvarig?

Staten, Länsstyrelsen, kommunen eller fastighetsägaren - det kan den som vill fördjupa sig kan läsa i källorna nedan.

Kort och enkelt är det upp till oss i Farmen att klimatanpassa våra fastigheter. Det är vårt ansvar.

Vad kan vi i Farmen göra?

I ett privat sammanhang träffade jag en arkitekt från Gävle som sedan 2021 arbetat med klimatanpassning. Här är några av mina lärdomar från vårt samtal om skyfall.

- För att skydda mot översvämning via kommunens dagvattenledningar i tvättstugor och källare sätt en **backskyddventil**. Dessa sätts oftast vid tomtgränsen.
- För att skydda våra utomhustrappor ner till källarna:
 - sätts "**förhöjd**" **kantsten** som en "tröskel" så vattnet kan rinna förbi
 - **jordmassor** grävs bort så att vattnet inte rinner mot trapporna/fastigheten utan från
 - **tak sätts** över trapporna så att skyfallen vatten styrs bort från trappnedgången
- För skydd vid skyfall när kapaciteten i kommunens dagvattenbrunnar inte räcker till skapa vattenvägar ovan jord där vattnet kan rinna förbi våra fastigheter (tex **diken**, **reservoarer** etc.).

Vad kan vi göra tillsammans med Täby kommun?

Inför valet 2022 talade jag med Johan Algernon (m), ordförande i stadsbyggnadsnämnden, om vilka åtgärder Täby kommun planerar mot skyfall. Han svarade att efter valet skulle en kommundiensteman tillsättas för att arbeta med klimatanpassning.

Idag kan man på Täby kommunshemsida läsa "En skyfallskartering för Täby har tagits fram..."

Jag föreslår:

- att styrelsen tillsammans med en konsult/arkitekt gör en kartläggning om åtgärder för att höja beredskapen mot kommande skyfall
- att styrelsen planerar in klimatanpassning i arbetet med att fräscha upp våra gårdar
- att styrelsen kontaktar Johan Algernon (m) ordförande i stadsbyggnadsnämnden för att tillsammans planerar vattenvägar ovan jord så att vattnet från skyfall rinner förbi Farmen istället för in i våra källare



Nille Kamra, Åkerbyvägen 184

Källor:

Gävle kommun: Så drabbades Gävle av skyfallet 2021

<https://www.gavle.se/kommunens-service/sa-drabbades-gavle-av-skyfallet-2021/>

Länsstyrelsen Gävleborg: Utredning av skyfall och översvämningar i Gävleborgs län, augusti 2021

<https://www.lansstyrelsen.se/download/18.74b418a31817ff11b11152a4/1656404563637/Utredning%20av%20skyfall%20och%20%C3%B6versv%C3%A4mningar%20i%20G%C3%A4vleborgs%20l%C3%A4n,%20augusti%202021.pdf>

Länsstyrelsen Gävleborg: Regional handlingsplan för klimatanpassning i Gävleborgs län

https://catalog.lansstyrelsen.se/store/29/resource/2014_11

Länsstyrelsen Stockholms län: Checklista för klimatanpassning i fysisk planering

https://catalog.lansstyrelsen.se/store/39/resource/2016_61

Länsstyrelsen Stockholms län: Klimatanpassning - så här arbetar kommunerna i Stockholms län 2022

<https://www.lansstyrelsen.se/stockholm/om-oss/vara-tjanster/publikationer/2023/klimatanpassning---sa-har-arbetar-kommunerna-i-stockholms-lan-2022.html>

Täby kommun: Klimat

<https://www.taby.se/bygga-bo-miljo/miljo-och-hallbarhet/klimat/>

Täby kommun: Stadsbyggnadsnämnden

<https://www.taby.se/kommun-och-politik/politik-och-beslut/namnder/stadsbyggnadsnamnden/>

MOTION 8

Svar på motion 8 skyfall

Vad gäller översvämningar i källargångarna har redan åtgärder vidtagits och det bedöms som om att risken för en liknande händelse nu är mycket liten. Nedgången till föreningslokalen har också byggts om.

Täby kommun håller på med åtgärder för att kontrollera och förbättra dagvattensystemet. Grävarbetet är planerat till försommaren.

Dessa åtgärder bedöms vara tillräckliga. Om de inte är det, kommer styrelsen och förvaltningen att gå vidare, men vi önskar inte att sätta i gång nya, kostnadskrävande projekt om det inte behövs.

Styrelsen anser motionen besvarad.

Motion nr 9

Av oklar anledning kom denna motion inte med tillsammans med övriga motioner. Styrelsen ber om ursäkt och tackar motionären för att denne uppmärksammat och påpekat detta så att rättelse kunnat ske.

Vår nuvarande underhållsplan upprättades 2021 av en konsultfirma, Sustend. Planen uppdateras löpande i samråd med vår nuvarande konsultfirma, Sefast. Den är detaljerad och innehåller beräknade kostnader för underhållet fram till år 2072. Hänsyn har tagits till uppskattad inflation när kostnaderna har beräknats. Planen finns att tillgå hos förvaltningen för den som önskar ta del av den.

Utöver vad som finns upptaget i planen pågår några projekt som till exempel upprustning av våra gårdar. Detta projekt beräknas ta fem år. Projektet med laddstolpar innebär att antalet stolpar utökas succesivt. Hur länge det kommer att ta beror på efterfrågan av stolpar. Styrelsen hoppas att på en extra stämma i höst presentera ett förslag till solceller på våra tak. Gemensamhetselen kommer, såvitt det nu ser ut, att vara på plats innan sommaren. Skyddsrummen är nu helt klara, liksom tvättstugorna. Energibesparing är ett viktigt projekt men det går för närvarande inte att sätta någon tidsgräns för det eftersom inga konkreta åtgärder ännu bestämts.

Vidare sker ett löpande underhåll. Tidsåtgång och kostnader beror på vilka åtgärder som krävs.

Styrelsen anser motionen besvarad.

Vänd sida för att se motion.

2024-03-12

Motion BRF föreningen Farnen årsstämma 2024

Löpande underhåll -Planerat underhåll-Projekt

Motionären anser styrelsen måste klassificera och redovisa arbete för vad dom är samt tidsredovisa och i fall de går också kostnadsredovisa hur i tiden de ligger, Allt är nu ett hopkok till projekt utan tidsredovisning, för oss medlemmar är det ofullständigt få överblick vad som pågår.
I årsredovisningen för 2023 är uppräknat 14 st projekt.
I min värld karakteriseras ett projekt med en början och ett slut.

<u>Ex. Löpande underhåll</u>	<u>Planerat underhåll</u>	<u>Projekt</u>
-byte lampor	?	energibesparing
-byte marmorsocklar/trasiga		utbyggnad laddstolpar
-trädbeskärning		taket
-lekplatser		grundkonstruktion
-trädgårdsskötsel		solceller
-vinterhållning		IMD
-städning trapphus		utomhusmiljö
		gångvägar

Lägg in detta sen i en tidsaxel samt redovisa var i tiden de hör hemma samt beskriv arbetet och om entreprenörer anlitas.
Kan vara en början på bättre information till medlemmarna som också bifogas till månadsrapporten. Styrelsen har olika ansvarsområden redovisa också dessa på tidsaxeln.

Ett bra exempel på god förvaltning är det fina arbete med våra portar som en boende snickare genomförde för några år sen de håller många år till därför ska de inte upp som projekt. Styrelsen får inte falla till föga för någon tycker vi ska som andra.

Motionären yrkar stämman besluta uppdra åt styrelsen genomföra detta .

2024-03-12


Sven-Ove Andersson

