

Årsredovisning

för

Brf Farmen i Täby

Org.nr. 716000-0209

Räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31

Styrelsen upprättar följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter av årsredovisning	21



Styrelsen för Brf Farmen i Täby upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Verksamhetens 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.



Fastigheter

Föreningens fastighetsinnehav

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. Föreningen äger samtliga på fri grund.

Lägenhetsyta 74 749 kvadratmeter, 866 lägenheter: 34 ettor, 23 tvåor, 601 treor, 139 fyror, 67 femmor och 2 sexor, lokalyta 5 831 kvadratmeter och parkeringsyta 34 201 kvm.

Fastigheternas taxeringsvärde är 1 549 865 000, varav markvärde 562 625 000.

Parkering

Motorcykelgarage 15-18 platser, 1 069 parkeringsplatser, 101 garage och 281 carportar. 539 med laddning av elbilar och motorvärmare.

Lokaler

Minken 948 kvm, Järven 890 kvm, Råven 1 303 kvm, Hermelinen 1 049 kvm och Grävlingen 1 641 kvm. Mötes- och festlokal på Åkerbyvägen 216 utrustad för 40 personer. Lokal för hobbyverksamhet, disponeras kostnadsfritt av medlemmarna. Cykeltvätt, sy verksamhet och bibliotek där medlemmar kan lämna in och låna böcker. Utegym på gård Järven. Gästrum för uthyrning till medlemmar. 20 barnvagnsförråd, kostnadsfritt för medlemmar. 29 tvättstugor varav 2 för grovtvätt.

Lokaler för uthyrning till olika verksamheter exempelvis dagis, frisör, hemtjänst mm ger god närservice för medlemmar och ökar föreningens intäkter.

Försäkringar

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget Gjensidige sedan maj 2026 dessförinnan var föreningen försäkrad i IF. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg för medlemmar som ingår i medlemsavgiften. Obs. Det är viktigt att medlemmar tecknar hemförsäkring pga att bostadsrättstilläggsförsäkringen inte omfattar till exempel skadeståndskrav.

Underhållsplan

Verksamhets- och underhållsplan

En av styrelsens viktigaste uppgifter är att planera för kommande underhållsbehov och investeringar för att garantera fastigheternas livslängd och bevarande.

Styrelse

Styrelsen hade 2025-12-31 följande sammansättning:

Maria Franzén, Ordförande
Bashar Baghdo Hanna, Vice ordförande
Helena Flyrin, Sekreterare
Sofia Hellsning, Ledamot
Izabel Ebbesen, Ledamot
Sebastian Grewin, Ledamot
Robert Richardsson, Ledamot
Doris Ahlberg, Suppleant

Följande personer avgick 2025-05-26

Anders Paulsson ledamot, Björn Ejdné vice ordförande, Anders Bodeberg ledamot, Anders Löfström ledamot.

Firmatecknare

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

Revisorer

Segerros Revisionsbyrå AB, 556535-0666, auktoriserad revisor Carl Segerros Östman.

Valberedning hade 2025-12-31 följande sammansättning

Karin Richardsson, Jeff Roman och Linda-Marie Palm. Izabel Ebbesen avgick 2025-01-23.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sammanträden och möten

Ordinarie föreningsstämman i Grindtorpskyrkan, Täby, den 26 maj 2025.

Styrelsen har ett verkställande utskott med behörighet att fatta beslut, som ej kan avvakta behandling vid kommande styrelsemöte. Utskottet har sedan 26 maj 2025 bestått av Maria Franzén, Bashar Baghdo och Sofia Hellsing.

Styrelsen har under året hållit ett konstituerande möte, elva ordinarie möten, ett extra styrelsemöte, en extrastämma, ett planeringsmöte och fattat tre beslut genom omröstning digitalt, så kallat per capsulam beslut. Ett beslut har fattats av det verkställande utskottet.

Styrelsens arbetsgrupper, förutom verkställande utskottet, underhåll, information och ekonomi.

Årsavgift

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

Försäkrings- och vattenskador

Under år 2025 har 9 st vattenskador inträffat i bostadsrättslägenheter och inga övriga försäkringsskador.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Av föreningens 866 bostadsrätter har under 2025 55 st lägenheter överlåtits. (År 2024 56 st).

Specifikation av förändringar i antalet medlemmar

	Medlemmar
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	1 145



Medlemmar

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut

1 153

Genomförda aktiviteter, planerat underhåll och investeringar

- Målning av lekutrustning, miljöhus och ett antal källargångar
- Installation av belysning med nödljus i trapphus
- Brandsäkring av gästlägenheter
- OVK – obligatorisk ventilationskontroll

Pågående, framtida underhåll och investeringar

- renovering av grunder och dränering, under planering
- portar
- upprustning gårdar
- solceller
- energibesparande åtgärder

SVAF

SVAF AB (556871-1856) ägs av Brf 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 ett fördelaktigt leveransavtal med Täby Miljövärme AB som gäller fram till 2040.

SVAF äger fastigheten Galten 1 i Täby. Täby Miljövärme AB arrenderar fastigheten för sin fjärrvärmeverksamhet.

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 Styrelsen utser ombud för föreningen till SVAF:s bolagsstämma.

Utdelning 2025 990 000:-.

Förvaltningsverksamhet

Utförs av anställd fastighetsförvaltare, bovärd och fastighetsskötare med hjälp av i huvudsak nedanstående entreprenörer:

- Lilla Ekonomibyrån AB ekonomi och redovisning
- Löfbergs Service städning, Åkerbyvägens städservice från och med 1 nov 2025
- Eko-Miljö & Mark i Stockholm AB utemiljö och vinterunderhåll

Information till medlemmar

Vi i Farmen, tidning med två nummer per år, digitalt och tillgängligt på förvaltningskontoret och ett informationsbrev delas ut efter varje styrelsemöte.

Hemsida

Aktuell och viktig information, akuta händelser, nyheter, felanmälan mm och inloggning till medlemsportal för tillgång till personliga dokument ex.vis avier mm.

Föreningens ekonomi

Allmänt

Föreningens ekonomi är god och den löpande driften följer budget. Årets resultat uppgår till 9 487 596 kronor efter avskrivningar och finansiella poster.

Policy

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

Nyckeltal BRF Farmen 2025

Föreningens lån per kvm lägenhetsyta	1 520 kr
Föreningens lån per kvm totalyta	1 410 kr
Genomsnittlig årsavgift per kvm lägenhetsyta	680 kr
Energikostnad per kvm totalyta	246 kr
Sparande per kvm lägenhetsyta	266 kr
Räntekostnad per kvm lägenhetsyta	34 kr
Årsavgifternas andel av de totala intäkterna	83 %
Räntekänslighet	2,24 %
Snittränta för föreningens lån	2,43 %
Skuldkvot (föreningens lån i förhållande till totala intäkter)	1,85

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt visas i tusental svenska kronor (Tkr)

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	57 197	54 820	51 036	48 958	47 749
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	680	634	599	579	573
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 520	1 520	1 641	1 788	1 981
Resultat efter finansiella poster	9 396	9 070	10 025	9 084	9 006
Balansomslutning	222 306	217 007	209 570	208 548	213 970
Soliditet (%)	38	35	32	27	22

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt: Visar medlemmarnas genomsnittliga kostnad för årsavgiften per kvadratmeter av den yta som upplåts med bostadsrätt. Beräknas genom att ta föreningens totala intäkter från årsavgifter dividerat med den totala ytan upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår alla obligatoriska avgifter som normalt ingår i årsavgiften.

Skuldsättning per kvadratmeter: Visar föreningens totala belåningsgrad i förhållande till medlemmarnas yta, vilket används för att bedöma föreningens ekonomiska risk och finansiella ställning. Beräknas genom att ta föreningens totala räntebärande skulder (banklån och eventuella andra skulder som medför räntekostnader), dividerat med den totala ytan upplåten med bostadsrätt.

Resultat efter finansiella poster: Resultat före bokslutsdispositioner och skatt.

Balansomslutning: Bolagets tillgångar eller skulder inkluderat eget kapital.

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 321 789	4 607 067	23 501 617	26 957 181	9 069 866	75 457 520
Avsättning till fond för yttre underhåll	0	0	5 000 000	-3 000 000	0	2 000 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0	0	-2 000 000	0	0	-2 000 000
Disposition av föregående års resultat	0	0	0	9 069 866	-9 069 866	0
Årets resultat	0	0	0	0	9 395 687	9 395 687
Belopp vid årets utgång	11 321 789	4 607 067	26 501 617	33 027 047	9 395 687	84 853 207

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	33 027 047
Årets resultat	9 395 687
Reservering till fond för yttre underhåll	0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Summa	42 422 734

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till fond för yttre underhåll	5 000 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-2 000 000
Balanseras i ny räkning	39 422 734
Summa	42 422 734



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	2	50 832 385	48 578 306
Hysesintäkter	2	6 364 334	6 241 382
Övriga rörelseintäkter	3	4 125 105	4 207 100
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		61 321 824	59 026 788
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-29 354 739	-27 273 904
Löpande underhåll och reparaioner	5	-3 295 565	-6 699 762
Planerat underhåll		-1 011 875	-295 573
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	6	-1 691 635	-1 591 712
Administrationskostnader	7	-4 565 947	-3 727 869
Styrelsearbete och revision	8	-1 286 949	-1 278 290
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-9 474 941	-8 425 503
Summa rörelsekostnader		-50 681 651	-49 292 612
Rörelseresultat		10 640 173	9 734 176
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		990 000	1 320 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		307 898	649 863
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 542 385	-2 634 173
Summa finansiella poster		-1 244 487	-664 309
Resultat efter finansiella poster		9 395 687	9 069 866
Resultat före skatt		9 395 687	9 069 866
Årets resultat		9 395 687	9 069 866



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	172 741 689	173 753 439
Inventarier, verktyg och installationer	10	7 760 136	9 840 901
Summa materiella anläggningstillgångar		180 501 825	183 594 340
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	11	16 500	16 500
Andel i HSB		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		17 000	17 000
Summa anläggningstillgångar		180 518 825	183 611 340
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10 823 295	11 382 208
Övriga fordringar		63 075	662 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 123 306	1 287 280
Summa kortfristiga fordringar		12 009 676	13 331 936
Kassa och bank			
Kassa och bank		29 777 984	20 063 936
Summa kassa och bank		29 777 984	20 063 936
Summa omsättningstillgångar		41 787 660	33 395 872
SUMMA TILLGÅNGAR		222 306 485	217 007 213



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 928 856	15 928 856
Fond för yttre underhåll		26 501 617	23 501 617
Summa bundet eget kapital		42 430 473	39 430 473
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		33 027 047	26 957 180
Årets resultat		9 395 687	9 069 866
Summa fritt eget kapital		42 422 733	36 027 047
Summa eget kapital		84 853 206	75 457 520
Långfristiga skulder			
Medlemmarna reparationsfond	13	483 991	483 991
Övriga skulder till kreditinstitut		25 000 000	48 650 000
Summa långfristiga skulder		25 483 991	49 133 991
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	88 650 000	65 000 000
Leverantörsskulder		2 695 403	5 893 159
Skatteskulder		282 865	210 299
Övriga skulder		319 399	598 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	20 021 621	20 713 876
Summa kortfristiga skulder		111 969 288	92 415 702
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		222 306 485	217 007 213



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		10 640 173	9 734 176
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
Avskrivningar och nedskrivningar		9 474 941	8 425 503
Erhållen ränta		307 898	649 863
Erlagd ränta		-2 542 385	-2 634 173
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning kundfordringar		558 913	-1 448 375
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		909 003	-272 025
Ökning/minskning leverantörsskulder		-3 197 757	5 012 064
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-1 044 313	2 343 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten		15 106 473	21 811 004
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-6 382 426	-11 330 646
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		0	0
Avyttring/amortering av finansiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 382 426	-11 330 646
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		0	-9 000 000
Utbetald utdelning		990 000	1 320 000
Inbetalda/återbetalda medlemsinsatser		0	0
Inbetalda/återbetalda förlagsinsatser		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		990 000	-7 680 000
Årets kassaflöde		9 714 048	2 800 358
Likvida medel vid årets början		20 063 936	17 263 578
Likvida medel vid årets slut		29 777 984	20 063 936



Noter

Not 1 – Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

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

Låneutgifter

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

Finansiella instrument

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Linjär avskrivningsmetod används per komponent. Följande nyttjandeperiod tillämpas.

Avskrivningsprinciper

Typ av tillgång	År
Byggnader	
Stomme och grund	100
Stomkompletteringar	50
Värme och sanitet	50
El	40
Inre ytskikt, vitvaror	15
Fasad	50
Fönster	50
Yttertak	40
Styr- och övervakning	10
Balkonger	40
Lokaler	10

Typ av tillgång	År
Parkeringsutrymmen	25
Serviceutrymmen	10
Innergårdar	20
Bollplaner	20
Växter	10
Ventilation	25
Inventarier	5
VS Pumpar	10
IMD	10
Portlås	10
Projekt Utemiljö - Järven	20

Not 2 – Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter	50 832 385	48 578 306
Hyra lokaler	3 028 437	3 087 691
Hyra parkeringsplatser	2 865 249	2 698 426
Hyra garage	470 649	455 266
Summa	57 196 719	54 819 688

Not 3 – Övriga intäkter

	2025	2024
Kabel-TV	881 805	881 713
Pant- och överlåtelseavgifter	103 657	96 890
Balkongtillägg	2 114 160	2 129 096
Försäkringsersättningar	209 280	226 463
Övriga intäkter	816 201	872 938
Summa	4 125 103	4 207 100



Not 4 – Driftskostnader

	2025	2024
El	4 452 510	3 291 825
Uppvärmning	11 486 483	11 380 995
Vatten	3 878 248	2 447 976
Renhållning	1 953 308	1 480 406
Snöröjning och sandsopning	471 861	326 079
Drift	721 334	581 807
Markförvaltning	2 303 671	2 739 929
Städning	668 917	1 528 323
Jourutryckning och servicecenter	94 281	148 132
Kabel-TV	1 060 775	1 044 919
Bredband	539 384	592 855
Försäkring	1 620 539	1 708 294
IMD	99 603	0
Övriga fastighetskostnader	3 827	2 364
Summa	29 354 739	27 273 904

Not 5 – Löpande underhålloch reparationer

	2025	2024
Fastighetsskötsel	5 950	161 158
Rep bostadsrätt	0	24 159
Rep vattenskador	608 662	1 345 600
Skadebesiktning	19 095	41 851
Rep tvättutrustning i tvättstuga	3 797	39 779
Nycklar och låssystem	60 023	55 631
Takprojekt	0	157 778
Projekt Utemiljö	36 241	680 378
Övriga reparationer	2 561 798	4 193 428
Summa	3 295 568	6 699 762

Not 6 – Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 724 (1 630) kr per lägenhet. Fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1% av taxeringsvärdet.

Not 7 – Administrationskostnader

Medelantal anställda under året uppgick till 4 (3).

	2025	2024
Konstorskostnader, hyra av kontorsmaskiner, trycksaker	330 665	253 007
Telefon, data, -kommunikation och underhåll	107 369	163 187
Bank, inkasso samt kostnader för pantbrev	53 721	56 135
Konsultarvoden	513 890	419 248
Löner och ersättningar	2 012 749	1 590 815
Sociala kostnader	632 393	499 819
Pensionskostnader	163 285	91 801
Uttagsskatt	213 414	223 010
Programlicenser	174 941	190 305
Övrigt	363 521	240 541
Summa	4 565 947	3 727 869

Not 8 – Styrelsearbete och revision

	2025	2024
Styrelsearvode	859 500	802 500
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	213 387	201 007
Revisionsarvoden	39 720	73 518
Valberedning	85 950	78 750
Stämman, årsredovisning, medlemsinfo, utbildning mm	88 393	122 515
Summa	1 286 949	1 278 290

Not 9 – Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	346 890 225	339 890 225
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	5 610 602	7 000 000
Utgående anskaffningsvärden	352 500 827	346 890 225
Ingående avskrivningar	-173 136 786	-167 055 913
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-6 622 352	-6 080 873
Utgående avskrivningar	-179 759 138	-173 136 786
Redovisat värde	172 741 689	173 753 439

Kommentar till specifikation av byggnader och mark

Taxeringsvärde byggnader: 987 200 000 (881 200 000)

Taxeringsvärde mark: 562 665 000 (693 813 000)

Bokfört värde byggnader: 160 001 479 (161 013 229)

Bokfört värde mark: 12 740 210 (12 740 210)

Summa: 172 741 689

Not 10 – Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 394 541	16 063 895
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	771 823	4 330 646
Utgående anskaffningsvärden	21 166 364	20 394 541
Ingående avskrivningar	-10 553 640	-8 209 010
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-2 852 589	-2 344 630
Utgående avskrivningar	-13 406 229	-10 553 640
Redovisat värde	7 760 136	9 840 901

Not 11 – Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 500	16 500
Utgående anskaffningsvärden	16 500	16 500
Redovisat värde	16 500	16 500

Specifikation innehav av andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag inklusive uppgifter om företag

Företagets namn	Typ av företag	Direkt/indirekt ägande	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar
SVAF AB	Intresseföretag	Direkt ägandeform	556871-1856	Täby	330

Företagets namn	Eget kapital	Årets resultat	Kapitalandel	Rösträttsandel	Redovisat värde
SVAF AB	17 900 138	264 252	33,00%	33,00%	16 500

Ingen årsredovisning avseende SVAF AB 2025 fanns offentliggjord vid datum för styrelsens påtecknande av årsredovisningen. Uppgifterna har därav hämtats från SVAFs bokslut 2024.

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

Typ av interimspost	2025-12-31	2024-12-31
Digital-TV	268 423	265 194
Bredband	113 823	149 754
Försäkringspremier	543 100	534 339
Övriga förutbetalda kostnader	49 114	232 919
Upplupen ränta	148 847	105 074
Summa	1 123 306	1 287 280

Not 13 – Medlemmarnas reparationsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	483 991	483 991
Utgående balans	483 991	483 991

Not 14 – Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån
Kortfristig del av långfristig skuld 88 650 000 (65 000 000)

Om fem år beräknas föreningens långfristiga skulder till kreditinstitut uppgå till 135 000 000 kr (156 000 000 kr).
Långgivaren är Nordea Bank AB

Lånenummer	Räntesats %	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
3979 82 38846			
Datum för ränteändring: 2028-02-16	4	25000000	25000000
3979 82 62395			
Datum för ränteändring: 2026-10-15	1	23650000	23650000
3979 82 62409			
Datum för ränteändring: 2025-01-13	1	0	22500000
3979 82 43897			
Datum för ränteändring: 2025-11-19	1	0	25000000
3975 83 96587			
Datum för ränteändring: 2025-01-15	3	0	17500000
3975 84 91903			
Datum för ränteändring: 2026-01-14	2	22500000	0
3975 84 91911			
Datum för ränteändring: 2026-01-16	2	17500000	0
3975 85 85738			
Datum för ränteändring: 2026-11-19	2	25000000	0

Not 15 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Typ av interimspost	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	423 759	375 923
Förutbetalda avgifter och Hyror	15 614 309	14 810 598
Värme	1 225 820	2 727 945
El	444 674	524 641
Redovisning	0	48 716
Revison	80 000	80 000
Övrigt	158 652	0
Semesterlöneskuld	217 772	219 782
Sociala avgifter	68 424	69 056
Reparationer	30 986	377 119
Renhållning	0	131 537
Markförvaltning	69 669	32 689
Bidrag	1 687 556	1 315 870
Summa	20 021 621	20 713 876

Not 16 – Ställda säkerheter

Ställda säkerheter till förmån för andra

Typ av säkerhet	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	260 133 800	260 133 800



Underskrifter av årsredovisning

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes den .

Denna har godkänts för utfärdande av styrelsen enligt den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Maria Anna Gurli Franzén
Styrelseordförande

Bashar Baghdo Hanna
Styrelseledamot

Izabel Lisbeth Ebbesen
Styrelseledamot

Sonja Helena Lennartsdotter Flyrin
Styrelseledamot

Sebastian Nils Henrik Grewin
Styrelseledamot

Hanna Sofia Hellsing
Styrelseledamot

Robert Jan Stellan Richardson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Carl Erik Wilhelm Segerros
Revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577140068

Dokument

260504 - Årsredovisning Brf Farmen i Täby 2025 (27) (1)
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2026-05-04 13:32:31 CEST (+0200) av Linda
Törnqvist (LT)
Färdigställt 2026-05-04 16:47:07 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Maria Franzen (MF)
Brf Farmen
Personnummer 19690313-0307
mf@brffarmen.com
+4673-0930900



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA FRANZÉN"
Signerade 2026-05-04 16:47:07 CEST (+0200)

Bashar Hanna Baghdo (BHB)
Brf Farmen
Personnummer 19851023-0975
bb@brffarmen.com
+46793449126



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BASHAR BAGHDO HANNA"
Signerade 2026-05-04 13:58:49 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577140068

Sofia Hellsing (SH)

Brf Farmen

Personnummer 19800213-7100

sh@brffarmen.com

+46760821682



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"SOFIA HELLSING"

Signerade 2026-05-04 13:43:04 CEST (+0200)

Helena Flyrin (HF)

Brf Farmen

Personnummer 19670414-1180

hf@brffarmen.com

+46701627623



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"HELENA FLYRIN"

Signerade 2026-05-04 13:39:09 CEST (+0200)

Sebastian Grewin (SG)

Brf Farmen

Personnummer 19921228-4450

sg@brffarmen.com

+46739461323



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"SEBASTIAN GREWIN"

Signerade 2026-05-04 15:02:34 CEST (+0200)

Robert Richardson (RR)

Brf Farmen

Personnummer 19791013-0298

rr@brffarmen.com

+46709530813



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ROBERT RICHARDSON"

Signerade 2026-05-04 13:45:06 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577140068

Izabel Ebbesen (IE)

Brf Farmen

Personnummer 19991109-9464

ie@brffarmen.com

+46704673571



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Izabel Lisbeth Ebbesen"

Signerade 2026-05-04 13:44:14 CEST (+0200)

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



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577186763

Dokument

260504 - Signerad Årsredovisning Brf Farmen i Täby 2025
(27) (1) (1)
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2026-05-04 18:00:27 CEST (+0200) av Linda
Törnqvist (LT)
Färdigställt 2026-05-05 11:40:39 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Carl Östman Segerros (CÖS)
Segerros Revisionsbyrå AB
Personnummer 9602205834
carl@segerros.se
+46707593930



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Erik Wilhelm Segerros Östman"
Signerade 2026-05-05 11:40:39 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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>

