

Årsredovisning
för
Brf Franstorpsvägen 11-17

769617-0013

Räkenskapsåret

2019

Verksamhetsberättelse

Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.

Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.

Året i korthet

Under året har arbetet med projekteringen för en ny fasad fortsatt. Föreningen har tillsammans med projektledaren Peter Hladish och arkitekten arbetet på att ta fram ett förslag på fasadutformning som skall godkännas av Sundbybergs Stad. Efter att ha fått göra en hel del ändringar skickade föreningen in en slutlig bygglovsansökan i december 2019. Besked väntas inom 10 veckor från ansökningsdatum. Föreningen har fått starka indikationer på att ansökan kommer bli beviljad och att föreningen under 2020 kan påbörja planeringen för när arbetet med fasaden kan starta.

Parallellt med detta pågår ju även ett projekt med att få bygga fler lägenheter på fastighetens tak. Rätten till detta är såld till ett företag som driver bygglovsansökan hos Sundbybergs Stad. Deras ansökan är beroende av utslaget på bygglovsansökan för fasaden. Om allt blir beviljat är målet att samköra så många delar av de två projekten som möjligt för att minimera byggtiden och dess påverkningar för de boende i så stor utsträckning som möjligt.

Föreningen har fortsatt att åtgärda punkter från den underhållsplan som finns för fastigheten. Under 2019 har en ny undercentral för fastighetens uppvärmning installerats. Ventilationssystemet som är för lokalerna i port 11 och 13 har bytts ut till ett nytt. En OVK genomfördes vilken visade på punkter i respektive lägenhet som behöver åtgärdas innan den kan bli godkänd. Detta arbete fortsätter under 2020. I samband med OVK'n arbetade man även med att justera in ventilationen som är till föreningens bostäder. Ventilationssystemet är gammalt och behöver lagas ofta. I samband med en påbyggnation kommer det att bytas till ett nytt. Styrelsen ser över om detta behöver ske tidigare.

Övriga arbeten som skett är bland annat att ny belysning som är automatisk har installerats i cykel- och soprummen, väggfasta stolar har monterats i de tre trapphusens entréer, fastighetens träd på framsidan har fått en kronreducering, nya utemöbler till innergården.

Föreningen har även bytt teknisk förvaltare. Sedan 1 juli 2019 är det SBC som sköter tillsynen av fastigheten.

Föreningen sålde under 2019 ett antal tidigare hyreslägenheter. Intäkterna från försäljningarna har använts för att betala av delar av föreningens lån. Under 2019 betalades ett lån om 8,2 miljoner av och i början av 2020 kommer en delbetalning om 2,5 miljoner göras på ett annat av föreningens lån.

I början av 2019 byttes den andra tvättmaskinen ut. Den första byttes ut i slutet av 2018. Detta betyder att vi nyligen har införskaffat 2st nya maskiner till tvättstugan.

Under 2020 kommer styrelsen fortsätta fokusera på att föreningens ekonomi är god och att vår fastighet tas om hand om på bästa sätt. Arbetet med fasaden kommer att fortsätta samt planerna för en påbyggnad. Utöver det som skrivits tidigare gällande arbeten i fastigheten så planeras det bland annat även för en uppgradering av eltillförseln till fastigheten och ett byte av termostater på alla radiatorer.

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Franstorp 1 och byggår 1967, belägen i Sundbyberg inom Stockholms län, med adress Franstorpsvägen 11-17 förvärvades 2010. På fastigheten finns ett flerbostadshus i 7 plan, varav 2 i souterräng, innehållande 48 lägenheter, varav 4 för närvarande är hyreslägenheter, 43 är bostadsrätter, en uppsagd hyresrätt samt 4 lokaler. Byggnaden har trapphus. Lägenheter i bottenplanet är till bostäder ombyggda lokaler.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 4 255 kvm, varav boytan uppgår till 3 471 kvm (bostadsrättsyta 3 166 kvm och hyresrättsyta 305 kvm) och lokalytan till 784 kvm. Föreningen har varken p-platser eller garage.

Lägenhetsfördelningen av de 48 lägenheterna är som följer:

<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>	<i>5 rok</i>
15 st	2 st	20 st	1 st	10 st

Lokaler

Föreningen har 4 st lokaler för uthyrning enligt följande:

<i>Hyresgäst</i>	<i>Area</i>	<i>Typ</i>	<i>Status</i>
Acnespecialisten Dahl AB	392 kvm	kontor/lager	Kontrakt löper till 2021-09-30
Okma AB	193 kvm	kontor	Kontrakt löper till 2023-01-14
Vindskuggan AB (Contrax/Arcada)	176 kvm	kontor	Kontrakt löper till 2021-12-31
Jeppis Bygg	23 kvm	kontor/förråd	Kontrakt löper tillsvidare

Gemensamhetsanläggningar

Pergola.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada AB. Den löpande fastighetsskötseln har utförts av SBC. Utöver detta har den tekniska fastighetsförvaltningen skötts av för ändamålet inhyrda specialister.

Planerade åtgärder / underhåll

Under 2020 kommer ingående el, radiatorer, ventilation samt fasad att ses över. Vi planerar även införskaffa ett torkskåp.

Fastighetens tekniska status

Vår fastighet har många brister som måste åtgärdas vilket kommer att utföras underhand i den takt som ekonomin tillåter.

<i>År</i>	<i>Beskrivning</i>
2018	Stambyte vatten, avlopp och el
2019	Fläkt- och värmesystem

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-10. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2010-11-02 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-12.

Styrelse

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Till och med stämman 2019-05-28

Catharina Dahl	Ordförande
Göran Lundqvist	Ledamot
Fredrik Angerfelt	Ledamot
Lars Malmqvist	Ledamot
Niklas Gulin	Ledamot
Karolina Gombrii	Ledamot
Alexandra Bråkenhielm	Suppleant

från och med stämman 2019-05-28

Fredrik Angerfelt	Ordförande
Karolina Gombrii	Ledamot
Niklas Gulin	Ledamot
Hanna Malm	Ledamot (avgått maj 2020)
Johan Höglund	Ledamot
Peter Hoch	Ledamot
Alexandra Bråkenhielm	Suppleant

Revisorer

Peter Johansson	Auktoriserad revisor, Allegretto AB
-----------------	-------------------------------------

Valberedning

Monika Moravcsik	Sammanställande
Berith Enman	

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 10 protokollförda sammanträden. Årsstämman hölls 2019-05-28.

Information och kommunikation

Föreningen och dess medlemmar använder sig av Egrannar för information. Utöver det skriver även styrelsen kortare sammanfattningar som även sätts upp på informationstavlor i fastigheten.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 2 överlåtelser samt 3 upplåtelser ägt rum.

Andrahandsuthyrning

Totalt har föreningen för närvarande två beviljade andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa lagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte har möjlighet att bo i lägenheten. Nyttjande rätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand.

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes 2018-07-01 med 10%. Årsavgifterna har dessförinnan inte förändrats sedan bildandet.

Enligt föreningens stadagar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift för finansiering av föreningens kostnader. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas insatser och det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna.

Underhåll

Under 2018 genomfördes stambyte som delvis finansierades genom upptagande av nya lån. Årets underhåll har kunnat genomföras med befintlig kassa som tack vare försäljning av hyresrätter räckt. En underhållsplan finns tillgänglig och redovisades på extrastämma 2015.

Finansiering

Föreningens resultat genererar ett överskott för att spara för framtida underhåll men det bör sannolikt öka för att vara tillfredsställande. Föreningen har inga samlade reserver för framtida underhåll men det skall ses i ljuset av föreningens nyligen utförda stambyte som nyttjade alla reserver som fanns. Föreningen har god soliditet tack vare medlemsinsatserna och därmed finns sannolikt låneutrymme vid behov.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Belåning

Under året har föreningen sålt tre hyresrätter och fått in 10,6 mkr. Amortering av banklån har skett med 8,2 mkr och kassan uppgår till 6,4 mkr. Lånen är uppdelade på tre lån. Alla lånen är rörliga med ränteförändring var tredje månad. Lånen kan komma att ökas för att finansiera större underhåll i framtiden, men de kan också komma att minskas ytterligare om nuvarande hyresrätter återlämnas och upplåts med bostadsrätt i framtiden.

Föreningens lån vid förvärvet av fastigheten uppgick till 66 % av taxeringsvärdet vid tidpunkten. För aktuell belåningsgrad se tabellen med nyckeltal nedan. Belåningsgraden förändras dels vid amorteringar och dels vid ökning av taxeringsvärdet.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 82 309 000 kr, varav markvärde 40 730 000 kr och byggnaderna 41 579 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2019 har varit 1 337 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Nyckeltal

	2019	2018	2017	2016
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	449	449	408	408
Hyrer bostäder kr/kvm hyresrättsyta	1 136	1 131	982	980
Hyesintäkter lokaler kr / kvm lokalyta	852	590	946	933
Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta	643	643	601	595
Fastighetskötsel tkr	121	75	68	66
Städning tkr	65	65	61	55
Drift och förvaltning kr/kvm byggnadsyta	421	508	376	379
Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta	89	89	89	89
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	8 275	11 271	5 732	5 732
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	32	57	27	27
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	2	neg	152	129
Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta	43	43	43	43
Totala underhållsreserver i tkr	neg	neg	2 705	2 298

(Bostadsrättsyta 3 166 kvm, hyresrättsyta 305 kvm, lokalyta 784 kvm samt byggnadsyta 4 255 kvm)

Nyckeltalsdefinitioner

Drift och förvaltningskostnader kr/kvm byggnadsyta

Anger föreningens utgifter för löpande verksamheten per kvm, alltså ej med reparationer, periodiskt underhåll och avskrivningar.

Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta

Anger föreningens totala intäkter per kvadratmeter av den totala byggnadsytan. Intäkterna skall dels täcka de årliga utgifterna och bör dels täcka de beräknade kostnaderna för årets slitage på fastigheten..

Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta

Avskrivningar är en kostnad som inte genererar en utbetalning. Förutsatt att föreningens resultat täcker avskrivningarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser avskrivningarna skapar för framtida underhåll.

Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett marknadsvärde (tax värde uppskattas till 75% av ett marknadsvärde)

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka utgifterna även räcker till reserver för framtida underhåll.

Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta

Förutsatt att föreningens resultat är positivt och täcker avsättningen till underhållsfond enligt stadgarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser underhållsfonden skapar för framtida underhåll.

Totala underhållsreserver i tkr

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fyra reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för yttre underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt.

Styrelsen för Brf Franstorpsvägen 11-17 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Medlemsinformation

Föreningen har 43 st medlemslägenheter och därmed röstberättigade. Vid årets början hade föreningen 53 medlemmar. Under året har 2 överlåtelser med tillträde skett samt 3 nya upplåtelser ägt rum och 2 medlemmar har därav utträtt och 6 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 57 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 498	2 282	2 555	2 532	2 444
Resultat efter finansiella poster	-1 470	-20 560	36	124	106
Soliditet (%)	61	47	72	73	73

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 582	5 712	747	-1 164	-20 560	32 318
Tre nya upplåtelser	3 072	7 578				10 650
Disposition av föregående års resultat:				-20 560	20 560	0
Avsättning enl stadgar			183	-183		0
Nyttjande enl stämmobeslut			-930	930		0
Årets resultat					-1 470	-1 470
Belopp vid årets utgång	50 654	13 290	0	-20 977	-1 470	41 497

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-20 976 577
årets förlust	-1 470 397
	-22 446 974

behandlas så att

Avsättes enligt stadgarna till fond för yttre underhåll	246 927
i ny räkning överföres	-22 693 901
	-22 446 974

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		2 498 477	2 282 268
Övriga rörelseintäkter		238 760	457 325
Summa rörelseintäkter	1	2 737 237	2 739 593
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-3 231 977	-22 005 899
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-297 096	-563 696
Arvoden till styrelsen	7	-2 198	-109 516
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-378 639	-378 639
Summa rörelsekostnader		-3 909 910	-23 057 750
Rörelseresultat		-1 172 673	-20 318 157
Finansiella poster			
Räntekostnader		-297 724	-241 765
Resultat efter finansiella poster		-1 470 397	-20 559 922
Årets resultat	8	-1 470 397	-20 559 922

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	59 846 414	60 223 920
Inventarier, verktyg och installationer	10	1 134	2 267
Pågående projektering tillbyggnad		1 503 622	1 246 043
Summa materiella anläggningstillgångar		61 351 170	61 472 230
Summa anläggningstillgångar		61 351 170	61 472 230
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		0	455
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	11	1 563 193	3 047 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		110 537	515 032
Summa kortfristiga fordringar		1 673 730	3 563 372
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 416 798	3 114 239
Summa omsättningstillgångar		7 090 528	6 677 611
SUMMA TILLGÅNGAR		68 441 698	68 149 841

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 654 400	47 582 400
Upplåtelseavgifter		13 289 973	5 711 973
Fond för yttre underhåll		0	747 229
Summa bundet eget kapital		63 944 373	54 041 602
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-20 976 577	-1 163 884
Årets resultat		-1 470 397	-20 559 922
Summa fritt eget kapital		-22 446 974	-21 723 806
Summa eget kapital		41 497 399	32 317 796
Långfristiga skulder	12		
Övriga skulder till kreditinstitut	13	26 200 000	34 400 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		246 851	1 092 941
Skatteskulder		16 636	9 005
Övriga skulder		71 324	90 242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		409 488	239 857
Summa kortfristiga skulder		744 299	1 432 045
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 441 698	68 149 841

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1% / 100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10% / 10 år

Not 1 Rörelseintäkter

	2019	2018
Årsavgifter	1 379 989	1 238 226
Förhöjda årsavgifter andrahandsuthyrning	9 191	10 476
Hyror bostäder	403 471	517 914
Hyror lokaler	667 604	462 432
Hyror förråd	24 203	23 765
Övriga intäkter	5 906	21 516
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	8 113	7 939
Försäkringsersättning	238 760	457 325
	2 737 237	2 739 593

Not 2 Fastighetsskötsel

	2019	2018
Fastighetsskötsel	121 247	75 037
Städning	65 070	65 070
Mattvätt	10 609	10 188
Snöröjning	16 039	30 898
Hiss	13 279	13 083
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)	144 600	0
Övrig fastighetsskötsel	64 337	48 055
	435 181	242 331

Not 3 Reparationer

	2019	2018
Reparation hyreslägenheter	544	0
Reparation gemensamhetsutrymmen	0	6 062
Reparation portar	3 932	1 728
Reparation soprum/sophus	0	1 488
Reparation tvättstuga	2 629	1 711
Reparation VVS	16 778	4 290
Reparation lås	5 611	1 385
Reparation värmeanläggning	544	0
Reparation elinstallationer	946	4 675
Reparation ventilation	14 030	32 695
Reparation hiss	9 193	41 807
Vattenskada	333 854	552 638
Övriga reparationer	15 063	0
Konsultarvode reparation och underhåll	14 275	7 230
Skadegörelse	3 832	1 205
	421 231	656 914

Not 4 Periodiskt underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll byggnad	9 500	9 000
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	10 754	0
Periodiskt underhåll stammar	30 280	19 768 424
Periodiskt underhåll värmeanläggning	320 331	0
Periodiskt underhåll fasad	10 000	0
Periodiskt underhåll tvättstuga	44 409	42 440
Periodiskt underhåll ventilation	676 332	42 255
	1 101 606	19 862 119

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2019	2018
Fastighetsel	230 937	96 646
Uppvärmning	536 048	624 345
Vattenkostnader	104 437	125 339
Sophantering	150 095	128 944
Försäkring	55 440	89 593
Kommunikation (TV, Tele, IT)	66 441	65 594
Fastighetsskatt	130 563	114 073
	1 273 961	1 244 534

Av elkostnaden avser 72 tkr utebliven faktura från Vattenfall för år 2018. Kostnaden 2018 skulle alltså varit 168 tkr och kostnaden för 2019 skulle varit 159 tkr.

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enligt avtal	59 800	57 917
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 782	8 207
Revisionsarvode (extern)	17 232	15 707
Juridiska åtgärder	33 525	145 500
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	8 113	7 939
Möteskostnader styrelse och stämma	15 674	10 637
Övriga förvaltningskostnader (I år mäklararvoden, och varav nya pantbrev fg år för banklån 198 tkr)	155 971	217 789
Ersättning avsågd hyreslägenhet	0	100 000
	297 097	563 696

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal. Inget arvode har utbetalats 2019.

	2019	2018
Styrelsearvoden	0	91 000
Sociala avgifter, korrigerig för 2018	2 198	18 516
	2 198	109 516

Not 8 Årets resultat

Det justerade resultatet nedan benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2019	2018
Årets resultat	-1 470 397	-20 559 922
Justering för avskrivningskostnader	378 639	378 639
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	1 101 606	19 862 119
Underhållsöverskott	9 848	-319 164

Byggnadsytan är 4 255 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 2 kr/kvm (neg kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 486 343	62 486 343
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 486 343	62 486 343
Ingående avskrivningar	-2 262 423	-1 884 917
Årets avskrivningar	-377 506	-377 506
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 639 929	-2 262 423
Utgående redovisat värde	59 846 414	60 223 920
Taxeringsvärden byggnader	41 579 000	32 127 000
Taxeringsvärden mark	40 730 000	28 729 000
	82 309 000	60 856 000
Bokfört värde mark	24 738 343	24 738 343
	24 738 343	24 738 343

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 331	11 331
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 331	11 331
Ingående avskrivningar	-9 064	-7 931
Årets avskrivningar	-1 133	-1 133
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 197	-9 064
Utgående redovisat värde	1 134	2 267

Not 11 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2019-12-31	2018-12-31
Likvida medel på skattekonto	494 926	150 829
Bankmedel på eget konto i SHB hos ekonomisk förvaltare	1 068 267	2 526 007
Momsfordran	0	338 573
Övriga kortfristiga fordringar	0	32 476
	1 563 193	3 047 885

Not 12 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	26 200 000	34 400 000
	26 200 000	34 400 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank AB	0,833	3-mån	8 200 000	8 200 000
Swedbank AB			0	8 200 000
Swedbank AB	0,833	3-mån	8 200 000	8 200 000
Swedbank AB	0,833	3-mån	9 800 000	9 800 000
			26 200 000	34 400 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	34 000 000	34 400 000
	34 000 000	34 400 000

Sundbyberg den 25 maj 2020



Fredrik Angerfelt
Ordförande



Niklas Gulin

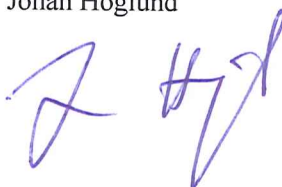


Peter Hoch

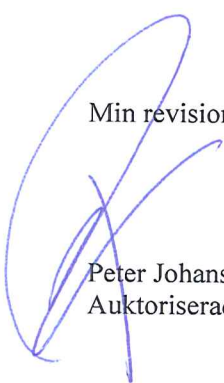
Johan Höglund



Karolina Gombrii



Min revisionsberättelse har lämnats 2020-06-02



Peter Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Franstorpsvägen 11-17
Org.nr 769617-0013

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Franstorpsvägen 11-17 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Franstorpsvägen 11-17 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

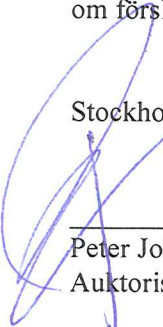
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm den 2 juni 2020


Peter Johansson
Auktoriserad revisor