

Årsredovisning 2020

Bostadsrättsföreningen Fröet 2 i Solna

716402–8693



Innehåll

Förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2020	1
Underhåll och reparationer.....	4
Resultaträkning.....	8
Balansräkning – Tillgångar.....	9
Balansräkning – Eget kapital och skulder.....	9
Noter.....	10
Styrelsens underskrifter.....	16

Årsredovisning 2020

Bostadsrättsföreningen Fröet 2 i Solna

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Fröet 2 i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari – 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2020

Föreningens ändamål

Föreningen har enligt sina stadgar till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades hos Patent- och registreringsverket (PRV) den 30 januari 1987. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens ursprungliga ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 11 november 2013 och ersattas av den aktuella Underhållsplanen i april 2014.

Reviderade stadgar, som fastställdes av föreningsstämman 2018, registrerades den 17 maj 2018 hos Bolagsverket.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Joar Orefjård	Ledamot, ordförande
Gabriele Bergnor	Ledamot, vice ordförande
Lisa Höglund	Ledamot, kassör
Carin Hemlin	Ledamot, sekreterare
Fredrik Smitt	Ledamot
Karin Wedin	Ledamot
Malgorzata Mizgalewicz	Ledamot
Ylva Persson	Suppleant t.o.m. 2020-09-01
Ignat Harczuk	Suppleant

Föreningen tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

Vid den ordinarie föreningsstämman i år 2021 löper mandatperioden ut för följande personer: Joar Orefjård, Malgorzata Mizgalewicz, Karin Wedin, Lisa Höglund, Ignat Harczuk.

Under året har styrelsen haft 14 protokollförda möten. Arvode om 189 161 kronor (fyra prisbasbelopp) plus sociala avgifter har utgått till styrelsens ledamöter.

Styrelsen har under året organiserat sitt arbete i olika arbetsgrupper:

Ordförande Joar Orefjärd	Vice ordförande Gabriele Bergnor	Sekreterare Carin Hemlin
Ekonomi Lisa Höglund Fastighetsägarna	Kommunikation Gabriele Bergnor Lisa Höglund	Juridik Fastighetsägarna Ylva Persson (delvis)
Fastighet Fredrik Smitt Margareta Mizgalewicz Karin Wedin	Utemiljö Gabriele Bergnor Carin Hemlin	Säkerhet Karin Wedin Ignat Harczuk

Revisorer

Robert Hasslund

Auktoriserad revisor, RSM

Ordinarie, Extern

Valberedningen

Anne Marie Lips

Sammankallande

Maria Heikkilä

Johan Eklund

Claes Heinerud

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 21 april 2020.

Föreningens fastigheter

Fastighetsbeteckning

Föreningens fastigheter byggdes åren 1984–1985 i Solna kommun. Fastigheten Fröet 3 (Carl Malmstens Väg 14) förvärvades av föreningen i december 2003. Under 2004 anslöts i Fröet 3 fastigheterna Fröet 2 och 7 (Carl Malmstens Väg 2, 4, 6, 8, 10, 12) samt Fröet 8 (gatu- och tomtmark samt parkeringsplatser). Marken innehas med äganderätt.

Byggnader och tomtyta

Föreningens fastigheter består utav 6 bostadshus i 6–7 våningar samt ett låghus med lokal (förskola). Vissa hus har souterrängplan/källare. Trapphus med hiss finns i varje bostadshus.

Till föreningen hör tomtyta på cirka 17 664 m², som inkluderar Carl Malmstens Väg med tillhörande 153 parkeringsplatser. Boarea utgör 14 766 m² och lokalarea 588 m².

Fastigheter	Adress	Boarea (m2)	Lokalarea (m2)	Tomtarea (m2)
Fröet 8	Tomtmark, gata, P-platser			9 162
Fröet 7	Carl Malmstens Väg 2-4-6	8 135	48	4 238
Fröet 2	Carl Malmstens Väg 8-10-12	4 479	540	2 808
Fröet 3	Carl Malmstens Väg 14	2 152		1 456
	Summa	14 766	588	17 664
Varav:	Bostadsrätter	13 893		
	Hyresrätter	873		

Taxeringsvärdet för fastigheterna i Fröet 3 är 333 962 000 kr. fr.o.m. 1 januari 2019. Föreningen betalar full fastighetsskatt för taxeringsvärdet.

Uppvärmning sker via fjärrvärme som levereras av Norrenergi.

Föreningens fastigheter har energideklarerats enligt de nya reglerna för byggnaders energiprestanda. Samtliga fastigheter uppnådde energiklass "D". Energideklarationen är giltig till 2029-02-12.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Brandkontoret. Som tilläggförsäkring ingår en styrelse-ansvarsförsäkring. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Lägenheter och lokal

Föreningen upplåter 176 lägenheter med bostadsrätt och 11 lägenheter med hyresrätt. En lägenhet, 1 rum och pentry, uthyrs som gästlägenhet till föreningens boende. En lokal (52m²) uthyrs som samlingslokal, även den till föreningens boende. Dessutom finns två lokaler med hyresrätt: en restaurang (48 m²) och en förskola (540 m²).

Lägenhetsfördelning:

Antal	Antal rum	Storlek
2 st.	1 rum och pentry	26 m ²
2 st.	2 rum och kök	53 m ²
33 st.	2 rum och kök	64 m ²
37 st.	2 rum och kök	71 m ²
1 st.	3 rum och kök	80 m ²
38 st.	3 rum och kök	81 m ²
34 st.	3 rum och kök	84 m ²
39 st.	4 rum och kök	96 m ²
1 st.	6 rum och kök	148 m ²

Medlemmar och kommunikation

Antal medlemmar per 2020-12-31 var 266, samma antal som året innan. Av föreningens 176 bostadsrätts-lägenheter har under året 12 lägenheter överlåtits. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Styrelsen har löpande informerat de boende via:

- Informationsblad publicerade på elektronisk anslagstavla i entréerna
- Information via de boendes egna sidor i föreningens digitala informationssystem
- Informationsblad i boendes brevlåda vid extraordinära behov
- Föreningens hemsida www.froet2.se

För kontakt med styrelsen har de boende haft tillgång till:

- Mejladress (info@froet2.se)
- Brevlåda vid föreningens kontor Carl Malmstens Väg 14 n.b.

En husvärd är utsedd i varje hus och fungerar som en informationspunkt och länk mellan de boende och styrelsen. Under senhösten har de ordinarie husmötena uteblivit, pga. pandemin. Husvärdarna har samlat in medlemmarnas synpunkter via enkäter. Sammanställning av synpunkter delgavs styrelsen vid möte med husvärdarna 2020-11-04.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Driftia AB
Bredbands-TV och internet	Ownit
Passér- och bokningssystem	CLS / Wisehouse
Trädgårdsskötsel	Crafttech
Städning	KEAB Gruppen AB
Snöröjning	PEAB Anläggning AB
Gästparkeringen	Estate fm group

Underhåll och reparationer

Större underhålls- och förbättringsarbeten

Under 2020 genomfördes följande planerade underhåll:

- Nya brandluckor på alla 6 fastigheters tak
- Påbörjat tätning av tak på alla 6 fastigheter, återstår på CMv 2 och 14, samt finns ännu omfattande läckor som kommer att kunna åtgärdas först när snön smält. Byggåtgärder av skadade väggar och vindsgolv har omhändertagits.
- Renovering av hyreslägenheter, byte av en kyl och frys
- Radonmätning i lägenheterna med godkänt resultat
- Rengöring av ventilationskanaler samt injustering av flöden och efterföljande OVK med godkänt resultat
- Arbeten med fastigheternas värmesystem (se nedan "Värme och ventilation").
- Nyplantering i föreningens planteringar utanför CMv 6 och 8
- Beskrining av träd
- Fasadvätt
- Besiktning av lekplatser inom föreningens område, inklusive den som tillhör Montessoriförskolan, som blev godkänd (Sep 2020)

Under 2021 planeras följande underhåll:

- Utbyte av takutstigningsluckor på samtliga fastigheternas tak
- Installation av nödbelysning i trapphus samt timerstyrd belysning i gemensamma utrymmen
- Genomgång av ventiler och kopplingar för värme och tappvatten distribution och vid behov utföra byten
- Utredning och installation av tekniska lösningar för bättre uppföljning av inomhustemperaturen i lägenheterna. Förslagsvis installera trådlösa temperaturgivare i utvalda lägenheter. Det systemet kan även i framtiden användas för att reglera värmeleveransen och gå ifrån prognosstyrningen vi har i dagsläget
- Renovering av samlingslokalen med nytt kök med ny diskmaskin, mikrovågsugn, kyl och frys samt ny köksö. Målning av samlingslokal och kök samt nya ljudabsorbenter i taket
- Renovering av hyresrätter

- Besiktning och åtgärder av föreningens två skyddsrum
- Kontinuerlig underhållsbeskrning, gallring och nyplantering med mera av träd och buskar
- Ansökan om bygglov för nedtagning av grovsopshagen
- Etablering av laddstolpar för eldrivna/hybrida bilar
- Ny asfalt på nedre delen av Carl Malmstens väg
- Fortsatt arbete med frågan om fönsterrenovering/fönsterbyte: utreda och fastställa medlemmars behov och önskemål samt tekniska möjligheter. Bygglövsansökan, ta in offerter
- Förberedande arbeten inför större åtgärd på våra tak. bland annat att upprätta plan och förfrågan inklusive underlag till denna, för att kunna ta in skarpa offerter inför upphandling av ny takkonstruktion och ta fram ritningsfiler till bygglov

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Räkenskapsåret 2020 slutade planenligt med ett positivt resultat efter avskrivningar och finansiella kostnader om 2 626 210,78 kronor, att jämföra med ett positivt resultat om 3 325 933,51 kronor för räkenskapsåret 2019. Hyresintäkter och årsavgifter är i praktiken oförändrade (10 610 574 kronor jämfört med 10 607 000 kronor). Årets resultat var något sämre än förra årets vilket förklaras med upphandling av utökade tjänster inom främst fastighetsförvaltning. Under 2020 tecknades ett nytt avtal med föreningens ekonomiska förvaltare, Fastighetsägarna, efter en konkurrensutsättning.

Föreningen har därmed en fortsatt god och stabil ekonomi. Medlemsavgiften var oförändrad under räkenskapsåret 2020 och ingen förändring planeras för 2021.

Under 2020 har föreningens banklån inte amorterats då besparingar pågår till kommande investeringar. Samtliga tre banklån har fortsatt mycket låga räntor, ett lån har omförhandlats varpå räntan kunnat sänkas från 0,75% till 0,41%.

Framtida investeringar

Givet föreningens starka likviditet (14 742 763 kronor per 31 december 2020) har styrelsen beslutat att avsätta 1 800 000 kronor till framtida betydande investeringar: renovering av tak samt fönster och balkong-/altandörrar och i värmesystemet. Styrelsen planerar att göra ytterligare avsättningar de kommande åren. Målet är att föreningen ska kunna självfinansiera huvuddelen av kommande större investeringar.

Värme och ventilation

Under 2020 har leveransen av tappvarmvatten generellt fungerat bra efter uppgraderingen i undercentralen som gjordes under våren. Dipparna i temperatur som kom med jämna mellanrum tidigare har vi inte sett sedan uppgraderingen, trots att fler varit hemma samtidigt under Corona.

Ventilationen i lägenheterna har under 2020 injusterats och kanalerna har rensats. Det har även i samband med detta skett optimering i styrningen av ventilationen. Efter detta arbete fick föreningen en godkänd OVK.

Värmeleveransen i fastigheterna har fungerat bra med undantag för en period då en givare i undercentralen gav felaktigt värde. I samband med det var värmeleveransen ojämn. Efter att givaren byttes ut så har det fungerat bra igen.

Alla hus delar på en gemensam undercentral i CMv 14 som distribuerar ut varmt vatten till radiatorerna. Styrningen av denna följs kontinuerligt upp för att optimera värmeleveransen till lägenheterna. Vi har som mål att alla medlemmar ska ha en godkänd inomhustemperatur. Dock är det alltid vissa lägenheter som är kallare än andra och vice versa. En komplett injustering av värmesystemet på lägenhetsnivå bör ske efter det att fönsterbytet är utfört. Under tiden är det viktigt att termostaterna på enskilda radiatorer är rätt inställda, mellan siffran 2 och 4 beroende på hur varmt man vill ha inomhus. Då undviker vi att vissa lägenheter blir för varma.

Vissa medlemmar har haft problem med element som inte blivit varma. Det är oftast enkelt att åtgärda av fastighetsskötaren och beror på att ventilen fastnar efter sommaren.

Styrelsen kommer fortsätta sitt arbete inom dessa områden för att ytterligare optimera värme- och ventilationssystem.

Styrelsens arbete

Styrelsen har fortsatt arbetet med effektivisering av sitt arbete från 2019 och har pga. pandemin genomfört sina möten digitalt. Styrelsen har genom anbudsförfarande (fyra leverantörer) och förhandling sänkt kostnaderna för den ekonomiska förvaltningen och får nu bättre och mer effektiv service av leverantören (Fastighetsägarna).

Vi har också fokuserat på att få en hållbar lösning för att bättre möta medlemmarnas behov genom att inrätta en vicevärd. Tjänsten har under 2020 ingått i Driftias uppdrag men kommer att omarbetas under 2021.

Digitalt informationssystem

Det digitala informationssystemet installerades i början av året 2020 och har gett styrelsen ytterligare en kanal för kommunikation med föreningens boende. De boende kan logga in på informationssystemets hemsida från sin mobiltelefon, dator eller surfplatta och på så sätt, när som helst, få tillgång till viktig information som publicerats där. Den digitala informationen är både tids- och kostnadseffektiv för styrelsen som därför önskar vidareutveckla den.

Bokning av tvättstugor, gästlägenhet och samlingslokalen kan även ske den vägen eller via elektroniska anslagstavlor i fastigheternas entréer.

Det digitala passersystemet har förbättrat säkerheten i föreningens fastigheter. Systemet har dock uppvisat en viss instabilitet varför styrelsen har en löpande och konstruktiv dialog med ledningen hos leverantören. Flera systemförbättringar och kompletteringar har gjorts och målet är självklart att ha ett stabilt system för inpassering.

Yttre miljö

Styrelsen prioriterar fortsatt föreningens yttre miljö och mycket tid och pengar har investerats under året. Fokus har legat på att beskära och förnygra befintliga buskar och att anlägga nya blomsterrabatter och nyplanteringar främst framför fastigheternas entréer. Arbetet med föreningens utemiljö och trivsel kommer fortsätta de kommande åren och vi planerar också en förbättring och renovering av utemöbler och sittplatser.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	10 714	10 735	10 641	10 620
Resultat efter fin. poster (tkr)	2 626	3 326	1 895	1 948
Soliditet (%)	71,3	71	70	69

**Förändringar
i eget kapital**

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	149 314 352	13 714 434	5 902 409	-6 351 023	3 325 934	165 906 105
Resultatdisposit ion enl. föreningsstämma - avsättning till yttre fond - balanseras i ny räkning			1 800 000	-1 800 000	3 325 934 -3 325 934	
Årets resultat					2 626 211	2 626 211
Belopp vid						
årets utgång	149 314 352	13 714 434	7 702 409	-4 825 089	2 626 211	168 532 316

Resultatdisposition*Belopp i kr***Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):**

- ansamlad förlust	-4 825 089
- årets vinst	2 626 211
Totalt	-2 198 878
behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond	1 800 000
- balanseras i ny räkning	-3 998 878
Summa	-2 198 878

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 713 502	10 734 574
Övriga rörelseintäkter		98 792	253 685
Summa rörelseintäkter		10 812 294	10 988 259
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-5 538 431	-4 895 353
Övriga externa kostnader	4	-484 039	-390 334
Personalkostnader och arvoden	5	-222 813	-347 843
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 514 073	-1 523 992
Summa rörelsekostnader		-7 759 356	-7 157 522
Rörelseresultat		3 052 938	3 830 737
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		288	222
Räntekostnader och liknande resultatposter		-427 016	-505 026
Summa finansiella poster		-426 728	-504 804
Resultat efter finansiella poster		2 626 210	3 325 933
Resultat före skatt		2 626 210	3 325 933
Skatter			
Årets resultat		2 626 211	3 325 934

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	221 118 688	222 590 272
Inventarier, maskiner och installationer	7	250 551	293 041
Summa materiella anläggningstillgångar		221 369 239	222 883 313
Summa anläggningstillgångar		221 369 239	222 883 313
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		44 890	38 395
Övriga fordringar		58 133	5 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		246 353	287 166
Summa kortfristiga fordringar		349 376	331 317
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		14 742 763	10 107 337
Summa kassa och bank		14 742 763	10 107 337
Summa omsättningstillgångar		15 092 139	10 438 654
SUMMA TILLGÅNGAR		236 461 378	233 321 967
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		149 314 352	149 314 352
Fond för yttre underhåll		7 702 409	5 902 409
Upplåtelseavgifter		13 714 434	13 714 434
Summa bundet eget kapital		170 731 195	168 931 195
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 825 089	-6 351 023
Årets resultat		2 626 211	3 325 934
Summa fritt eget kapital		-2 198 878	-3 025 089
Summa eget kapital		168 532 317	165 906 106
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	29 579 749	65 954 178
Summa långfristiga skulder		29 579 749	65 954 178
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga låneskulder		36 374 429	-
Leverantörsskulder		771 471	78 601
Skatteskulder		30 492	20 716
Övriga skulder		28 305	2 557
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 144 615	1 359 809
Summa kortfristiga skulder		38 349 312	1 461 683
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		236 461 378	233 321 967

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg. år)</i>
Följande avskrivningstider Tillämpas		
Byggnad, 100 år.	1	(1)
Förbättringsåtgärder		
- säkerhetsdörrar och brytskydd, 10 år, avskriven år 2017	10	(10)
- inglasning balkong, 15 år, avskriven år 2018	6,7	(6,7)
- reparationer/ombyggnad uteplatser, 20 år, avskriven år 2021	5	(5)
- reparationer/ombyggnad uteplatser, 10 år, avskriven år 2017	10	(10)
- tvättutrustningen, 10 år, avskriven 2016	10	(10)

- undercentral, 20 år, avskriven år 2027	5	(5)
- våningsselektorer, bärlinor, överlastvågar hiss 5 år	20	(20)
- termostater, 15 år avskriven år 2019	6,7	(6,7)
- vitvaror hyreslägenheter, avskriven år 2021	5,6	(5,6)
- gallergrindar, 50 år	2	(2)
- bredband, 10 år. avskriven år 2018	10	(10)
- kabel-TV 10 år. avskriven år 2016	10	(10)

Avskrivna materiella anläggningstillgångar

- kompost, 10 år, avskriven
- styrelserum, 5 år, avskriven
- kopianator, avskriven

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	7 710 916	7 710 166
Hyror	2 938 433	2 900 408
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	24 963	25 525
Övriga hyresintäkter	39 190	98 475
	10 713 502	10 734 574

Not 3 Drift- och fastighetskostnader**Drift**

Fastighetsskötsel	297 005	240 417
Städning	226 044	220 459
Tillsyn, besiktning, kontroller	46 346	157 504
Trädgårdsskötsel	5 526	135 033
Snöröjning	66 318	129 210
Reparationer	329 153	422 835
El	260 224	261 228
Uppvärmning	1 289 223	1 184 422
Vatten	273 607	231 259
Sophämtning	195 411	223 962

Brf Fröet 2 i Solna
 2020 Årsredovisning

Försäkringspremie	141 253	138 216
Fastighetsavgift bostäder	268 652	258 876
Fastighetsskatt lokaler	69 620	69 620
Övriga fastighetskostnader	32 824	87 371
Kabel-tv/Bredband/IT	302 420	347 624
Panter och överlåtelser	31 632	49 003
Juridiska åtgärder	53 385	44 809
Övriga externa tjänster	26 011	27 336
	3 914 654	4 229 184
Underhåll		
Bostäder	29 961	
Gemensamma utrymmen	490 234	26 250
Tvättstuga	26 240	
VA/Sanitet		171 894
Ventilation	240 298	13 538
El	65 000	24 727
Hissar		43 719
Lås		48 227
Byggnad	10 993	9 554
Tak	201 951	
Fasader	153 581	
Fönster	28 848	
Mark		260 707
Lekutrustning		9 500
Parkeringsplatser		24 352
Gård	376 671	33 701
	1 623 777	666 169
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	5 538 431	4 895 353

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / telefon	41 199	32 520
Lokalhyra		1 100
Konsultarvode	42 037	9 392
Revisionsarvode	40 587	40 587
Ekonomisk förvaltning	315 459	306 735
Teknisk förvaltning	12 488	
Teknisk förvaltning utöver avtal	32 269	
Summa	484 039	390 334

Med revisionsarvode avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltningsuppgifter, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	112 700	200 000
Arvoden vicevärdar	76 500	76 500
Sociala kostnader	33 613	71 343
	222 813	347 843

Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	146 625 672	146 625 672
-Ombyggnad	390 843	390 843
-Mark	94 896 206	94 896 206
	241 912 721	241 912 721
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-19 322 450	-17 850 850
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-1 466 256	-1 466 256
-Årets avskrivning ombyggnad enligt plan	-5 327	-5 343
	-20 794 033	-19 322 449
Redovisat värde vid årets slut	221 118 688	222 590 272
Taxeringsvärde 2019 Värdeår=nybyggnadsår= år 1985		
Byggnader	180 725 000	180 725 000
Mark	153 237 000	153 237 000
	333 962 000	333 962 000
Bostäder, 188 lägenheter	327 000 000	327 000 000
Lokaler	6 962 000	6 962 000
	333 962 000	333 962 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 328 422	2 328 422
	2 328 423	2 328 422
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 035 381	-1 982 990
-Årets avskrivning enligt plan	-42 491	-52 391
	-2 077 872	-2 035 381
Redovisat värde vid årets slut	250 551	293 041

Not 8 Kassa och bank

Handelsbanken	7 000 000	7 000 000
Nordea	359 569	832 687
Transaktionskonto Fastighetsägarna	7 383 194	2 274 650
Summa	14 742 763	10 107 337

Not 9 Skulder till kreditinstitut, reverslån

Långgivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Skuldbelopp 2019-12-31
Nordea, bundet	2023-04-04	0,40	3 651 395	3 651 395
Nordea, bundet	2021-01-20	0,74	36 374 429	36 374 429
Nordea, bundet	2022-02-16	0,48	25 928 354	25 928 354
Summa			65 954 178	65 954 178

Föreningens lån amorteringsfria. Lånemixen framgår av ovanstående tabell. Lånet som uppgår till 36 374 429 kr förfaller till betalning den 20 januari 2021 och lånet redovisas som en kortfristig skuld. Lån som har längre förfallotid än 12 månader redovisas som långfristig skulder. sammantaget redovisas 25 579 749 kr som långfristig skuld

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	127 059 000	127 059 000
Summa ställda säkerheter	127 059 000	127 059 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Solna den / 2021

Joar Orefjärd
Ordförande

Gabriele Bergnor
Ledamot

Lisa Höglund
Kassör

Fredrik Smitt
Ledamot

Karin Wedin
Ledamot

Carin Hemlin
Ledamot

Margareta Mizgalewicz
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Robert Hasslund
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557444855922

Dokument

Årsredovisning 2020 Brf Fröet 2 i Solna
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2021-04-07 14:25:00 CEST (+0200) av Felicia
Krusell (FK)
Färdigställt 2021-04-08 12:58:50 CEST (+0200)

Initierare

Felicia Krusell (FK)
RSM Stockholm AB
felicia.krusell@rsm.se

Signerande parter

Joar Orefjård (JO)
Personnummer [REDACTED]



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOAR OREFJÄRD"
Signerade 2021-04-07 14:45:56 CEST (+0200)

Robert Hasslund (RH)
RSM Stockholm AB
Personnummer [REDACTED]



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Robert Jan Hasslund"
Signerade 2021-04-08 12:58:50 CEST (+0200)

Gabriele Bergnor (GB)
Personnummer [REDACTED]



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GABRIELE BERGNOR"
Signerade 2021-04-07 15:18:44 CEST (+0200)

Lisa Höglund (LH)
Personnummer [REDACTED]



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LISA
HÖGLUND"
Signerade 2021-04-07 14:29:01 CEST (+0200)





Fredrik Smitt (FS)

Karin Wedin (KW)



Verifikat

Transaktion 09222115557444855922

<p>Personnummer [redacted]</p>  <p>BankID</p> <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK SMITT"</i> <i>Signerade 2021-04-07 22:02:29 CEST (+0200)</i></p>	<p>Personnummer [redacted]</p>  <p>BankID</p> <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARIN WEDIN"</i> <i>Signerade 2021-04-07 23:33:19 CEST (+0200)</i></p>
<p>Carin Hemlin (CH) Personnummer [redacted]</p>  <p>BankID</p> <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARIN HEMLIN"</i> <i>Signerade 2021-04-07 14:47:45 CEST (+0200)</i></p>	<p>Margareta Mizgalewicz (MM) Personnummer [redacted]</p>  <p>BankID</p> <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MALGORZATA MIZGALEWICZ"</i> <i>Signerade 2021-04-08 10:41:10 CEST (+0200)</i></p>

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>

