

Årsredovisning

för

Brf Franstorpsvägen 11-17

769617-0013

Räkenskapsåret

2020

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

I slutet av mars 2020 blev föreningens ansökan om bygglov för renovering av fasaden slutligen godkänd. För bygglovet gäller att föreningen inom två år måste ha påbörjat någon av de delar som bygglovet avser. Med bygglovet beviljat var det möjligt för det företag som föreningen avtalat om en påbyggnation av fastigheten att ta det bygglovsärendet vidare med kommunen. Tyvärr drog det ut på tiden så när avtalstiden för det ingångna avtalet om påbyggnationen gick ut i slutet av november så valde företaget att inte förlänga det. Föreningen tog då beslut att på egen hand driva vidare bygglovsärendet hos kommunen och initierade en ny kontakt för att komma vidare.

Projektet med fasadrenoveringen har ej inletts i avvaktan på hur processen med bygglovet för påbyggnationen fortsätter. Föreningens projektledare har fått i uppdrag att under 2021 påbörja upphandlingen av fasadrenoveringen så att delar av det projektet kan starta inom de två åren för bygglovets giltighet.

Föreningens förhoppning är fortsatt att bygglovet för påbyggnationen skall beviljas av Sundbybergs kommun och att delar av fasadrenoveringen och påbyggnationen kan utföras samtidigt så att byggtiden minimeras och påverkan för föreningens boende blir så liten som möjligt.

Föreningen har under 2020 bytt ut termostater i alla lägenheter i föreningen.

En två-årsbesiktning efter stambytet 2018 har utförts och en besiktningsman har tillsammans med entreprenören och föreningens projektledare gått igenom de punkter som föreningen och dess medlemmar anmält. Entreprenören har därefter åtgärdat de av besiktningsmannen fastställda punkterna som omfattas av garantin för stambytet.

Föreningen har även bytt teknisk förvaltare. Sedan december 2020 är det Driftia som sköter tillsynen av fastigheten. Föreningen var inte nöjda med den tidigare förvaltaren och avslutade avtalet.

Föreningen sålde under 2020 en tidigare hyreslägenhet. Intäkterna från försäljningen har använts för att betala av delar av föreningens lån.

Under 2021 kommer styrelsen fortsätta fokusera på att föreningens ekonomi är god och att vår fastighet tas om hand om på bästa sätt. Arbetet med fasadprojektet kommer att fortsätta samt bygglovsansökan gällande påbyggnation av fastigheten. Gällande fastighetens elförsörjning så kommer ett avtal med Vattenfall tecknas för att genomföra en uppgradering.

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 och 44 är bostadsrätter 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 3 244 kvm och hyresrättsyta 227 kvm) och lokalytan till 784 kvm. Föreningen har varken p-platser eller garage.

Lägenhetsfördelningen av de 48 lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
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 2022-09-30
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. Den löpande fastighetsskötseln har utförts av Driftia. Utöver detta har den tekniska fastighetsförvaltningen skötts av för ändamålet inhyrda specialister.

Planerade åtgärder / underhåll

Under 2021 kommer ingående el samt fasad att ses över.

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
2020	Byte av termostater

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.

Fredrik Angerfelt	Ordförande
Karolina Gombrii	Ledamot
Niklas Gulin	Ledamot
Johan Höglund	Ledamot
Peter Hoch	Ledamot
Henrig Palmlov	Ledamot (avgick april 2021 pga flytt)
Annelie Öberg	Suppleant
Therese Kugelberg	Suppleant

Revisorer

Peter Johansson
Auktoriserad revisor, MOORE Allegretto AB

Valberedning

Berith Enman
Cecilia Edvinsson
Sammanställande

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 10 protokollförda sammanträden. Årsstämman hölls 2020-06-16.

Information och kommunikation

Föreningen och dess medlemmar använder sig av Egrannar för information.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 4 överlåtelser samt 1 upplåtelse 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 stadgar 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

Föreningen har under året utfört underhåll av radiatorer och undercentral.

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 en hyresrätt. Amortering av banklån har skett med 2,5 mkr och kassan uppgår till 8 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 2020 har varit 1 429 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Styrelsen för Brf Franstorpsvägen 11-17 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 57 medlemmar. Under året har 4 överlåtelser med tillträde skett samt 1 ny upplåtelse ägt rum och 6 medlemmar har därav utträtt och 8 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 59 medlemmar.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 518	2 498	2 282	2 555	2 532
Resultat efter fin. poster (tkr)	-252	-1 470	-20 560	36	124
Soliditet (%)	65	61	47	72	73
Årsavgift /kvm bostadsrättsyta (kr)	449	449	449	408	408
Hyror bostäder /kvm hyresrättsyta (kr)	1 147	1 136	1 131	982	980
Lokalhyror /kvm lokalyta (kr)	919	852	590	946	933
Drift & Förvaltning /kvm byggnadsyta (kr)	403	571	662	409	406
Bankskuld /kvm bostadsrättsyta (kr)	7 306	8 275	11 271	5 732	5 732
Belåningsgrad % av taxeringsvärde (kr)	29	32	57	27	27
Underhållsöverskott /kvm byggnadsyta (kr)	131	2	-75	152	129
Underhållsöverskott (kr)	556 841	9 848	-319 164	684 845	546 978
Totala underhållsreserver (tkr)	-3 635	-6 517	-13 003	2 705	2 298

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

Bostadsrättsyta 3 244 kvm, hyresrättsyta 227 kvm, lokalyta 784 kvm samt byggnadsyta 4 255 kvm

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 654	13 290	0	-20 977	-1 470	41 497
En ny upplåtelse	1 253	2 757				4 010
Disposition av föregående års resultat:			247	-1 717	1 470	0
Årets resultat					-252	-252
Belopp vid årets utgång	51 907	16 047	247	-22 694	-252	45 255

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-22 693 902
årets förlust	-252 222
	-22 946 124

behandlas så att

Avsättes enligt stadgarna till fond för yttre underhåll	246 927
Nyttjas från fond för yttre underhåll	-430 422
i ny räkning överföres	-22 762 629
	-22 946 124

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	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		2 517 536	2 498 477
Övriga rörelseintäkter		0	238 760
Summa rörelseintäkter	1	2 517 536	2 737 237
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-1 926 162	-3 231 977
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-220 424	-297 096
Arvoden till styrelsen	7	0	-2 198
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-378 640	-378 639
Summa rörelsekostnader		-2 525 226	-3 909 910
Rörelseresultat		-7 690	-1 172 673
Finansiella poster			
Räntekostnader		-244 532	-297 724
Resultat efter finansiella poster		-252 222	-1 470 397
Årets resultat	8	-252 222	-1 470 397

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	59 468 908	59 846 414
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	1 134
Pågående projektering tillbyggnad		1 565 747	1 503 622
Summa materiella anläggningstillgångar		61 034 655	61 351 170
Summa anläggningstillgångar		61 034 655	61 351 170
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		59 186	0
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	11	1 067 551	1 563 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		119 870	110 537
Summa kortfristiga fordringar		1 246 607	1 673 730
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 416 798	5 416 798
Summa omsättningstillgångar		8 663 405	7 090 528
SUMMA TILLGÅNGAR		69 698 060	68 441 698

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 907 200	50 654 400
Upplåtelseavgifter		16 047 173	13 289 973
Fond för yttre underhåll		246 927	0
Summa bundet eget kapital		68 201 300	63 944 373
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-22 693 902	-20 976 577
Årets resultat		-252 222	-1 470 397
Summa fritt eget kapital		-22 946 124	-22 446 974
Summa eget kapital		45 255 176	41 497 399
Långfristiga skulder	12		
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	23 700 000	26 200 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		427 159	246 851
Skatteskulder		25 463	16 636
Övriga skulder		51 436	71 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		238 826	409 488
Summa kortfristiga skulder		742 884	744 299
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 698 060	68 441 698

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

Nyckeltalsdefinitioner

Drift och förvaltningskostnader kr/kvm byggnadsyta

Summa rörelsekostnader exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll. Anger föreningens totala drift och förvaltningskostnader för löpande verksamheten per kvm.

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll per kvm byggnadsyta som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll och om avgifterna ligger på en rimlig nivå, se även not till årets resultat.

Underhållsöverskott

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll.

Totala underhållsreserver

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

Not 1 Rörelseintäkter

	2020	2019
Årsavgifter	1 432 624	1 379 989
Förhöjda årsavgifter andrahandsuthyrning	7 421	9 191
Hyror bostäder	282 860	403 471
Hyror lokaler	720 551	667 604
Hyror förråd	28 696	24 203
Övriga intäkter	35 944	5 906
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	9 439	8 113
Försäkringsersättning	0	238 760
	2 517 535	2 737 237

Not 2 Fastighetsskötsel

	2020	2019
Fastighetsskötsel		
Städning enligt avtal	47 732	121 247
Städning enligt beställning	65 070	65 070
Mattvätt	23 281	0
Snöröjning	10 787	10 609
Hiss	4 989	16 039
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)	23 477	13 279
Kontroll -Tillsynsavgift (energindeklaration)	0	144 600
Övrig fastighetsskötsel	8 429	0
	44 472	64 337
	228 237	435 181

Not 3 Reparationer

	2020	2019
Reparation hyreslägenheter		
Reparation lokaler	15 932	544
Reparation portar	12 033	0
Reparation tvättstuga	0	3 932
Reparation VVS	0	2 629
Reparation lås	84 903	16 778
Reparation värmeanläggning	1 591	5 611
Reparation elinstallationer	0	544
Reparation ventilation	0	946
Reparation hiss	9 057	14 030
Reparation fönster	17 313	9 193
Vattenskada	7 640	0
Övriga reparationer	13 900	333 854
Konsultarvode reparation och underhåll	20 584	15 063
Skadegörelse	125 051	14 275
	2 250	3 832
	310 254	421 231

Not 4 Periodiskt underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll byggnad	0	9 500
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	10 754
Periodiskt underhåll stammar	10 676	30 280
Periodiskt underhåll värmeanläggning	209 600	320 331
Periodiskt underhåll fasad	23 600	10 000
Periodiskt underhåll tvättstuga	36 410	44 409
Periodiskt underhåll ventilation	94 231	676 332
Periodiskt underhåll hiss	34 900	0
Periodiskt underhåll elinstallationer	21 006	0
	430 423	1 101 606

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2020	2019
Fastighetsel	-44 873	230 937
Uppvärmning	478 359	536 048
Vattenkostnader	123 046	104 437
Sophantering	142 692	150 095
Försäkring	57 521	55 440
Kommunikation (TV, Tele, IT)	67 395	66 441
Fastighetsskatt	133 111	130 563
	957 251	1 273 961

Av tidigare års reserverade elkostnad för utebliven faktura från Vattenfall för år 2018-2019 har 187 283 kr återförts under 2020 efter att Vattenfall har meddelat att de stängt ärendet. Därav redovisas en negativ kostnad för el 2020.

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enligt avtal	60 019	59 800
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 056	6 782
Revisionsarvode (extern)	17 340	17 232
Juridiska åtgärder	0	33 525
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	9 439	8 113
Möteskostnader styrelse och stämma	12 105	15 674
Övriga förvaltningskostnader (I år mäklararvode samt avhysningskostnad, fg år mäklararvoden)	118 466	155 971
	220 425	297 097

Not 7 Arvoden till styrelsen

	2020	2019
Arbetsgivaravgifter	0	2 198
	0	2 198

Styrelsen tog inte ut något arvode under 2020 av det som beslutats på stämman 2019. Beslutade arvoden på stämman 2020 utbetalas i anslutning till stämman 2021.

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.

	2020	2019
Årets resultat	-252 222	-1 470 397
Justering för avskrivningskostnader	378 640	378 639
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	430 423	1 101 606
Underhållsöverskott	556 841	9 848

Byggnadsytan är 4 255 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 131 kr/kvm (2 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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 486 343	62 486 343
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 486 343	62 486 343
Ingående avskrivningar	-2 639 929	-2 262 423
Årets avskrivningar	-377 506	-377 506
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 017 435	-2 639 929
Utgående redovisat värde	59 468 908	59 846 414
Taxeringsvärden byggnader	41 579 000	41 579 000
Taxeringsvärden mark	40 730 000	40 730 000
	82 309 000	82 309 000
Bokfört värde mark	24 738 343	24 738 343
	24 738 343	24 738 343

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 331	11 331
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 331	11 331
Ingående avskrivningar	-10 197	-9 064
Årets avskrivningar	-1 134	-1 133
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 331	-10 197
Utgående redovisat värde	0	1 134

Not 11 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel på skattekonto	409 722	494 926
Bankmedel på eget konto i SHB hos ekonomisk förvaltare	657 829	1 068 267
	1 067 551	1 563 193

Not 12 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	23 700 000	26 200 000
	23 700 000	26 200 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

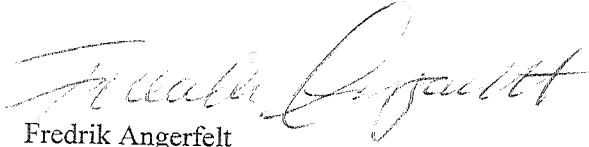
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank AB	0,807	3-mån	8 200 000	8 200 000
Swedbank AB	0,807	3-mån	8 200 000	0
Swedbank AB	0,807	3-mån	7 300 000	8 200 000
Swedbank AB			0	9 800 000
			23 700 000	26 200 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	34 000 000	34 000 000
	34 000 000	34 000 000

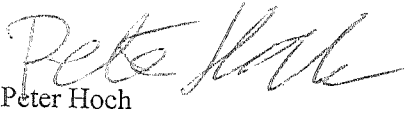
Sundbyberg den 27 maj 2021



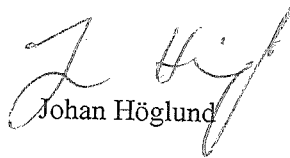
Fredrik Angerfelt
Ordförande



Niklas Gulin



Peter Hoch

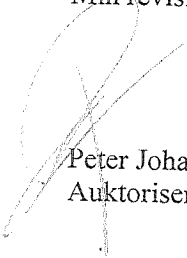


Johan Höglund

Karolina Gombrii



Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-28



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 2020.

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 2020-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionssed 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 2020 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 28 maj 2021

Peter Johansson
Auktoriserad revisor