



Årsredovisning 2023



Brf Franstorpsvägen 11-17

Org nr 769617-0013

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.



Årsredovisning 2023



Brf Franstorpsvägen 11-17

Org nr 769617-0013

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

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 föreningen fortsatt arbetet med att försöka få kommunen att arbeta med detaljplanearbetet gällande föreningens ansökan om att bygga på fastigheten med två våningar. I början av året fortskred arbetet och kommunen uttryckte förhoppningar om att kunna driva igenom detaljplanen innan slutet av 2023. Under hösten så blev dock kommunen svårare att få tag i och till slut kom ett mail där de informerade om att kommunen bara har kapacitet att arbeta med ett begränsat antal ansökningar/projekt och att föreningens ansökan inte är en av de ansökningar som prioriterades. Föreningen lyckades i skiftet dec 2023/januari 2024 få till ett möte med ansvarig chef och kunde genom att hänvisa till tidigare kommunikation i ärendet få kommunen att göra ett undantag och ta med föreningens ansökan som en av de prioriterade. Arbetet med att färdigställa allt material i samråd med kommunen påbörjades igen för att i mars 2024 avstanna igen. Kommunen har nu informerat om att inget arbete i projektet kommer fortsätta innan kommunen blivit klar med den VA-utredning som görs. Den utredningen kommer ligga till grund för att se om kommunen har kapacitet för fler bostäder inom det befintliga VA-nätet.

Eftersom föreningens renovering av fasaden är beroende av intäkter från en påbyggnad har det projektet inte påbörjats. Nuvarande bygglov för fasadrenoveringen går ut i april och ansökan om förlängning av bygglovet har skickats in till kommunen.

Största projektet i fastigheten under 2023 var att komma till rätta med värmen i lägenheterna under vintermånaderna. I flera år hade många boenden upplevt att lägenheterna var väldigt kalla. I en del lägenheter var det bara 16 grader under vintermånaderna. Det blev en betydande kostnad för föreningen att komma till rätta med problemet. Nya ritningar över systemet behövdes ta fram och genomgång av alla lägenheter. Kostnaden för det här ligger under planerat underhållsarbete men var inget som föreningen hade budgeterat för innan.

Under 2023 gör föreningen ett minusresultat på ca 350 000kr innan avskrivningar. Det minusresultatet beror på kostnaden för genomgången och åtgärderna avseende värmen i fastigheten.

Föreningen betalade under 2023 av föreningens lån med 2 miljoner och har nu lån på 17 700 000kr vid utgången av 2023.

Under 2023 har föreningen varit tvungen att höja avgifterna för att möta de ökade utgifter som föreningen har främst på grund av ökade ränteutgifter. I slutet av 2023 beslutades även om ytterligare höjning av avgifterna från 1 februari 2024. Föreningen har under 2023 arbetat med att byta ut nuvarande bredbandsleverantör och skapa ett gemensamt avtal för att sänka kostnaden för föreningens medlemmar. Målsättningen är att bredbandsabonnemang kommer att ingå i avgiften för föreningens medlemmar från 1 februari 2024.

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. Marken innehas med äganderätt.

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 2024-09-30
Okma AB	193 kvm	kontor	Kontrakt löper till 2026-01-14
OKMA AB	176 kvm	kontor	Kontrakt löper till 2026-12-31
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 Fastum. Den löpande fastighetsskötseln har utförts av Driftia. Utöver detta har den tekniska fastighetsförvaltningen skötts av för ändamålet inhyrda specialister.

Planerade åtgärder / underhåll

Under 2024 är inga särskilda åtgärder planerade.

Fastighetens tekniska status

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

År	Beskrivning
2018	Stambyte vatten, avlopp och el
2019	Fläkt- och värmesystem
2020	Byte av termostater
2021	Nytt torkskåp och torktumlare i tvättstuga
2022	Förstärkning av elen till fastigheten
2023	Genomgång av föreningens uppvärmning och genomföring av åtgärder

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
Niklas Gulin	Ledamot
Annelie Öberg	Ledamot
Frida Envall	Ledamot
Therese Kugelberg	Suppleant (fram till stämman 2023)
Viktor Noack	Suppleant
Peter Hoch	Suppleant

Revisorer

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

Valberedning

Berith Enman	Sammanställande
Karolina Gombrii	
Catharina Dah	

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 9 protokollförda sammanträden. Årsstämman hölls 2023-06-01.

Information och kommunikation

Föreningen och dess medlemmar använder sig av Egrannar för information.

Andrahandsuthyrning

Totalt har föreningen för närvarande fyra 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

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.

Finansiering av underhåll

Föreningen bör ha ett resultat som genererar ett överskott för att spara för framtida underhåll. Så är inte fallet under 2023. Ökade utgifter för räntor, fastighetsel och uppvärmning leder till att föreningen gör ett minusresultat under året. Föreningen har inga samlade reserver för framtida underhåll men det skall ses i ljuset av stambytet 2018 som nyttjade alla reserver som fanns. Föreningen har god soliditet tack vare medlemsinsatserna och en låg belåning. I kontakt med föreningens bank så informerar de om att det finns 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

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 öknings av taxeringsvärdet.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 88 138 000 kr, varav markvärde 42 094 000 kr och byggnaderna 46 044 000 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 2023 har varit 1 589 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 2023.

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 46 st medlemslägenheter och därmed röstberättigade. Vid årets början hade föreningen 64 medlemmar. Under året har 4 överlåtelser med tillträde skett och 7 medlemmar har utträtt och 5 personer beviljats inträde med nytt medlemsskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 62 medlemmar.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 888	2 623	2 554	2 518
Resultat efter fin. poster (tkr)	-701	-281	143	-252
Soliditet (%)	71	69	69	64
Belåningsgrad % av taxeringsvärde (kr)	20	22	24	29
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	525	460	449	449
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 160	4 630	4 630	5 570
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 456	6 073	6 073	7 306
Sparande per kvm (kr/kvm)	32	36	136	131
Räntekänslighet (%)	10	13	14	17
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	205	204	182	131
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	58	57	57	57

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

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 relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

I nyckeltalet årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

En nyckeltal i årsredovisningen som tas med för första gången.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens har ett underskott på 701 tkr. Orsaken till årestsförlust är ökade priser som har lett till högre kostnader och en högre ränta som har lett till en fördubblad lånekostnad.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 907	16 047	310	-22 866	-281	45 117
Disposition av föregående års resultat:			264	-545	281	0
Årets resultat					-701	-701
Belopp vid årets utgång	51 907	16 047	574	-23 411	-701	44 416

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-23 411 738
årets förlust	-701 264
	-24 113 002

behandlas så att

Avsättes enligt stadgarna till fond för yttre underhåll	264 414
Ianspråk tas av fond för yttreunderhåll	-460 952
i ny räkning överföres	-23 916 464
	-24 113 002

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 samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		2 888 112	2 623 121
Övriga rörelseintäkter		38 208	0
Summa rörelseintäkter	1	2 926 320	2 623 121
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-2 385 503	-1 972 561
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-178 524	-124 287
Arvoden till styrelsen	7	0	-125 112
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-377 506	-377 506
Summa rörelsekostnader		-2 941 533	-2 599 466
Rörelseresultat		-15 213	23 655
Finansiella poster			
Ränteintäkter		15 012	1 870
Räntekostnader		-701 063	-306 481
Summa finansiella poster		-686 051	-304 611
Resultat efter finansiella poster		-701 264	-280 956
Årets resultat	8	-701 264	-280 956

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	58 336 390	58 713 896
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
Pågående projektering tillbyggnad	11	2 784 809	2 784 809
Summa materiella anläggningstillgångar		61 121 199	61 498 705
Summa anläggningstillgångar		61 121 199	61 498 705
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		5 227	0
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	12	707 772	846 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		148 918	107 938
Summa kortfristiga fordringar		861 917	954 809
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		882 342	2 868 617
Summa omsättningstillgångar		1 744 259	3 823 426
SUMMA TILLGÅNGAR		62 865 458	65 322 131

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 907 200	51 907 200
Upplåtelseavgifter		16 047 173	16 047 173
Fond för yttre underhåll		574 773	310 359
Summa bundet eget kapital		68 529 146	68 264 732
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-23 411 738	-22 866 368
Årets resultat		-701 264	-280 956
Summa fritt eget kapital		-24 113 002	-23 147 324
Summa eget kapital		44 416 144	45 117 408
Långfristiga skulder	13		
Övriga skulder till kreditinstitut	14, 15	0	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		17 700 000	19 700 000
Leverantörsskulder		244 377	18 433
Skatteskulder		13 441	10 081
Övriga skulder		15 440	21 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	476 056	454 259
Summa kortfristiga skulder		18 449 314	20 204 723
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 865 458	65 322 131

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-701 264

-280 956

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

377 506

377 506

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-323 758

96 550

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-5 227

462 021

Förändring av kortfristiga fordringar

-40 980

16 091

Förändring av leverantörsskulder

225 944

-210 913

Förändring av kortfristiga skulder

-9 871

-77 000

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-153 892

286 749

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-524 609

Finansieringsverksamheten

Amortering

-2 000 000

0

Årets kassaflöde

-2 153 892

-237 860

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

3 690 801

3 928 661

Likvida medel vid årets slut

1 536 909

3 690 801

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 701 649	1 492 356
Hysesintäkter, bostäder	268 375	254 046
Hysesintäkter, lokaler	870 246	825 439
Hyror förråd	23 889	30 878
Avgift andrahandsupplåtelse	12 688	7 228
Övriga intäkter	11 265	8 145
Pantförskrivningsavgift (motsvaras av kostnad)	0	5 030
Elprisstöd	38 208	0
	2 926 320	2 623 122

Not 2 Fastighetsskötsel

	2023	2022
Fastighetsskötsel	53 255	123 981
Städning enligt avtal	72 098	71 298
Städning extradebiteringar	0	6 025
Snöröjning/sandning	35 495	7 050
Hiss	39 692	18 568
Övrig fastighetsskötsel	57 659	40 865
Entrémattor	13 178	11 715
Fastighetsskötsel extradebitering	0	1 229
Besiktningsskostnader	6 305	0
Gemensamhetsanläggning	1 620	0
	279 302	280 731

Not 3 Reparationer

	2023	2022
Reparation hyreslokaler	0	1 219
Reparation tvättstuga	1 180	0
Reparation VA	25 737	10 438
Nycklar o lås	4 011	6 235
Reparation el	0	7 513
Reparation ventilation	5 403	0
Reparation hissar	65 001	81 170
Reparation vattenskada	5 108	137 065
Övriga reparationer	45 172	50 526
Skadegörelse	0	6 175
Reparation tak	28 920	6 748
	180 532	307 089

Not 4 Periodiskt underhåll

	2023	2022
Planerat underhåll	460 952	0
Underhåll fasader	0	11 296
Underhåll tvättstuga	0	35 157
Underhåll av installationer	0	9 790
	460 952	56 243

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2023	2022
Fastighetsel	134 731	203 581
Fjärrvärme	591 374	510 498
Vatten- och avlopp	145 721	155 781
Sophantering	216 828	182 700
Fastighetsförsäkring	70 563	65 086
Självrisker	72 000	0
Kommunikation, Kabel-tv och bredband	85 848	66 560
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	147 652	144 292
	1 464 717	1 328 498

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

	2023	2022
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enligt avtal	61 286	61 916
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 454	6 793
Revisionsarvode (extern)	20 485	18 557
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	-60	5 030
Möteskostnader styrelse och stämma	9 164	6 666
Övriga förvaltningskostnader	14 667	15 439
Övriga externa tjänster	67 528	9 886
	178 524	124 287

Not 7 Arvoden till styrelsen

	2023	2022
Styrelsearvode	0	95 200
Sociala avgifter på arvoden	0	29 912
	0	125 112

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.

	2023	2022
Årets resultat	-701 264	-280 956
Justering för avskrivningskostnader	377 506	377 506
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	460 952	56 244
Underhållsöverskott	137 194	152 794

Byggnadsytan är 4 255 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 32 kr/kvm (36 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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 486 343	62 486 343
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 486 343	62 486 343
Ingående avskrivningar	-3 772 447	-3 394 941
Årets avskrivningar	-377 506	-377 506
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 149 953	-3 772 447
Utgående redovisat värde	58 336 390	58 713 896
Taxeringsvärden byggnader	46 044 000	46 044 000
Taxeringsvärden mark	42 094 000	42 094 000
	88 138 000	88 138 000
Bokfört värde mark	24 738 343	24 738 343
	24 738 343	24 738 343

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 331	11 331
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 331	11 331
Ingående avskrivningar	-11 331	-11 331
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 331	-11 331
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående arbeten	2 784 809	2 784 809
	2 784 809	2 784 809

Not 12 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel på skattekonto	53 206	24 687
Klientmedelskonto i SHB hos ekonomisk förvaltare	0	701 111
Klientmedelskonto i Danske banken hos ekonomisk förvaltare	654 566	121 073
	707 772	846 871

Not 13 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank AB	4,489	3-mån	8 200 000	8 200 000
Swedbank AB	4,489	3-mån	8 200 000	8 200 000
Swedbank AB	4,489	3-mån	1 300 000	3 300 000
			17 700 000	19 700 000
Kortfristig del av långfristig skuld			17 700 000	19 700 000

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	34 400 000	34 000 000
	34 400 000	34 000 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen kostnad snöröjning		0
Upplupen elkostnad	13 372	31 159
Upplupen värme	103 689	79 960
Upplupna konsultkostnader	0	3 796
Övriga upplupna kostnader	0	1 691
Upplupen städkostnad	0	17 073
Upplupna reparationskostnader	0	92 515
Upplupen medlemsavgift	0	6 090
Upplupen avfallshantering	0	1 674
Upplupna räntekostnader	141 252	88 360
Förutb hyror/avgifter, ej moms	217 744	131 942
	476 057	454 260

Sundbyberg

Fredrik Angerfelt
Ordförande

Niklas Gulin

Frida Envall

Annelie Öberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Peter Johansson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Franstorpsvägen_1117.pdf

Kvittensen skapad: 2024-06-04 14:12:33

Dokumentet är undertecknat av:

	ANNELIE ÖBERG (19740104XXXX) Styrelsemedlem	2024-06-04 13:45:48
	Mats Fredrik Angerfelt (19761111XXXX) Styrelsemedlem	2024-06-03 14:39:28
	FRIDA KRISTINA ENVALL (19910606XXXX) Styrelsemedlem	2024-06-03 14:42:10
	Erik Peter Johansson (19730606XXXX) Revisor	2024-06-04 14:12:33
	NIKLAS GULIN (19740416XXXX) Styrelsemedlem	2024-06-03 14:24:52



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Franstorpsvägen_1117.pdf (289287 byte)

4B40628B40BA5799DFBB50126AF1B8C14B4B0A178137AD71873E7F93BE83DA9069F96949A506C3811204
D1BF0A6EDF8624C443899BC619F1D2D88F061D21AC15

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

