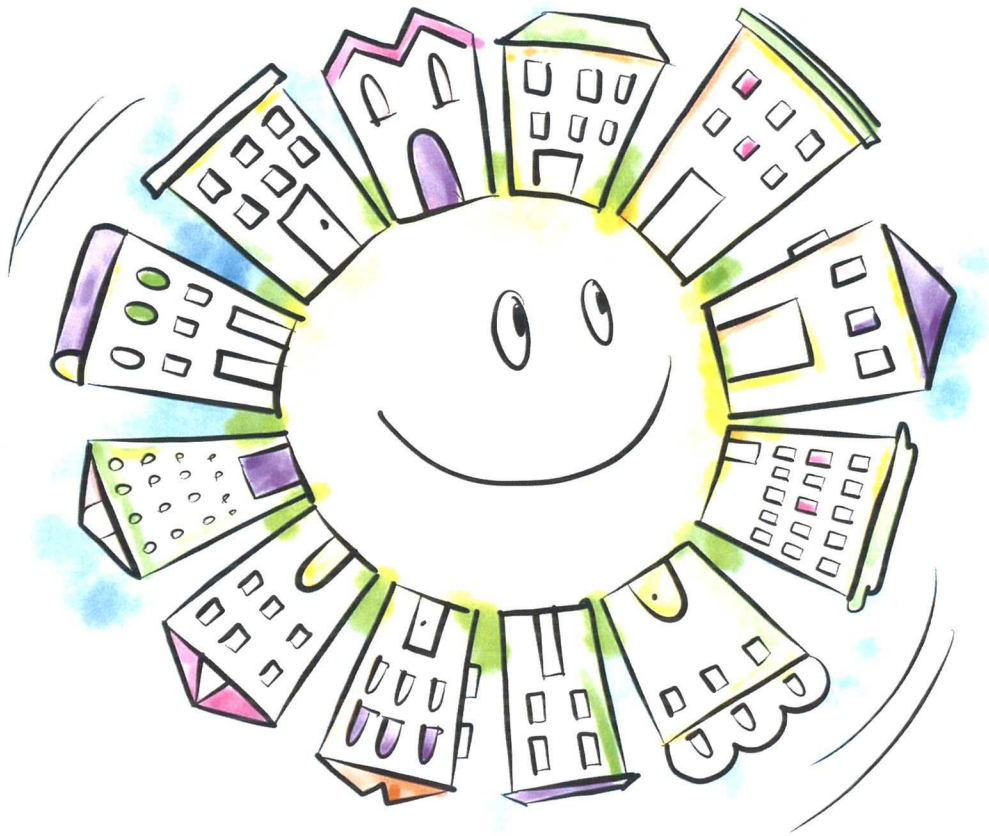


ÅRSREDOVISNING 2017

BRF Framnäs 4



Förvaltningsberättelse	1
Allmänt om verksamheten	1
Medlemsinformation	3
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	4
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	6

Ekonomi	7
Resultaträkning	7
Balansräkning - Tillgångar	8
Balansräkning - Eget kapital och skulder	9
Noter	10

Revisionsberättelse	14
----------------------------	-----------

SL

PK
EHL
J

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Framnäs 4, 769609-7117, får härmed avge årsredovisning för 2017-01-01–2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningen, som bildades 16 juni 2003 med säte i Solna, äger och förvaltar fastigheten Framnäs 4 på Charlottenburgsvägen 32 A-C i Solna. Fastigheten byggdes 1942 och är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Lägenhetsfördelning

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt, två som hyresrätt. Föreningen hyr ut ytterligare en som företagslägenhet. Under 2017 har fyra bostadsrätter överlåtits.

Antal	Typ	Ytor
8	1 rok	299 kvm
6	2 rok	303 kvm
4	3 rok	295 kvm
1	3,5 rok	87 kvm

Gemensamma utrymmen

Föreningen har bl.a. följande gemensamma utrymmen som är tillgängliga för dess medlemmar. Alla medlemmar har rätt att få var sin nyckel till dessa utrymmen.

- Bastu
- Takterrass
- Barnvagnsförråd
- Cykelförråd

Gemensamma utrymmen samt trapphus städas varannan vecka av Global städservice.

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Dessutom görs avsättning med 35 kr per månad för särskild balkongfond för fem lägenheter som uppfört balkonger under 2014. Denna fond är avsedd att användas för framtida service och underhåll av balkongerna.

SL

PT EK

Renoveringar och fastighetsunderhåll

Under 2017 har renoveringen av fastighetens tak slutförts. Dessutom har återställningen av en av föreningens lägenheter som drabbats av vattenskada slutförts.

Föreningen har sedan bildandet utfört flera stora investeringar på fastigheten. Bland renoveringarna noteras elrenovering (2004), stambyte (2005), fönsterrenovering (2010) samt renovering av takterrasserna (2012) och uppdatering av värmesystemet (2013), dränering och ombyggnad av gårdsplanet (2015) samt takrenovering (2017).

Fastighetsskötsel

Under 2017 har föreningen tecknat avtal med extern fastighetsförvaltare (Storholmen Förvaltning AB), vilket har inneburit att en rad mindre renoveringsuppdrag identifierats och utförts av fastighetsförvaltaren under året.

Ekonomisk förvaltning

Under våren 2017 har dåvarande styrelse beslutat om byte av ekonomisk förvaltare från Azets Insight AB, f.d Visma Services AB, till Storholmen Förvaltning AB. Den ekonomiska förvaltaren håller i medlemsförteckning, sköter avgiftsaviseringen, bokföring, bokslut och årsredovisning, uppgiftsskyldighet, utbetalning och fakturering.

Föreningen har genom sitt medlemskap i Fastighetsägarna tillgång till stöd i fastighetsrelaterade frågor, inklusive fastighetsjuridik.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-07-31.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2003-11-10.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av den ekonomiska förvaltaren.

Parkeringsplatser

Föreningen har sju stycken parkeringsplatser, som ligger på baksidan av fastigheten. Dessa är tillgängliga för medlemmarna att hyra av föreningen beroende på tillgänglighet. Fem stycken av dessa är året runt-parkeringsplatser och två är sommarparkeringsplatser. Samtliga parkeringsplatser är utan el. Avgiften för att hyra en parkering har från och med 2014 varit 350 kronor per månad.

SL Ekl
J AT
n

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Vid verksamhetsårets början bestod styrelsen av:

Carina Myllynen	Ordförande
Emmy Hadvall	Vice ordförande
Johan Lund	Kassör
Andreas Norberg	Fastighetsskötare

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2017-05-20 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammanställning:

Andreas Norberg	Ordförande, fastighetsfrågor
Emmy Hadvall	Vice ordförande, mäklarkontakter
Kjell Nyberg	Kassör
Svante Lundeberg	Sekreterare, hyresgästfrågor
Andreas Tibblin	Fastighetsfrågor

Alla styrelsemedlemmar är valda på ett år, varför samtliga platser i styrelsen är föremål för omval på årsmötet.

Föreningens firma tecknas gemensamt av styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 10 stycken protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har under verksamhetsåret 2017 varit Julius Axelsson.

Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid verksamhetsårets början	27	25
Tillkommande medlemmar	6	3
Avgående medlemmar	-4	-1
	29	27

Att antalet medlemmar är flera än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

SL
AT
EP
W

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Styrelsen föreslår ingen höjning av årsavgifterna för 2018.

Hyresjusteringar kommer även fortsättningsvis att ske för hyresgästerna genom att vi följer hyresutvecklingen hos jämförbara lokala hyreslägenheter.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 315 kr per lägenhet och 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde för bostäderna. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

Budget för nästa år

Resultatbudgeten för 2018 har upprättats med målet att nå ett nollresultat.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Storholmen Förvaltning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2017 har föreningen slutfört renoveringen av fastighetens takt. Totalt har renoveringen inneburit en utgift för föreningen om 975 tkr, varav 620 tkr har belastat 2017 och resterande 355 tkr har kostnadsförts under 2016. Renoveringen har finansierats genom egen insats samt genom banklån om 350 tkr. Därutöver har föreningen haft kostnader för renovering och fastighetsunderhåll under året om totalt ca 135 tkr.

Föreningen har under året avyttrat en av företagslägenheterna. Denna har upplåtits som bostadsrätt till ny föreningsmedlem. Genom försäljningen har medel tillförts föreningen som inneburit att en extra amortering på föreningens lån om 2 400 tkr har gjorts under 2017.

Styrelsen har uppdaterat underhållsplanen för föreningens fastighet.

Föreningen har under verksamhetsåret haft en städdag, i kombination med årsmötet.

Ekonomisk utveckling under året

Resultatet för 2017 uppgår till -676 tkr. Resultatet belastats med 605 tkr avseende takrenoveringen, engångskostnader för byte av ekonomisk förvaltare om ca 20 tkr, tillkommande kostnader på grund av kontraktering av extern fastighetsförvaltare om ca 30 tkr samt intäktsminskningar med ca 40 tkr jmf med föregående år. Den senare förklaras av minskning av hyresintäkter samt uteblivna parkeringsavgifter på grund av takrenoveringen.

De omfattande renoveringarna som utförts under 2017 har på kort sikt inneburit signifikanta kostnader för föreningen, men bedöms på sikt vara värdehöjande för föreningen och dess medlemmar.

Framtida investeringar och underhåll:

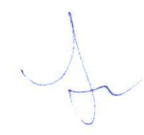
I styrelsen underhållsplan finns inga väsentliga planerade åtgärder för kommande år.

I budgeten för 2018 har årets kostnad för löpande reparationer och underhåll bedömts uppgå till 100 tkr.

Styrelse har vidare upprättat en folder med information till fastighetens boende som kommer att delas ut i samband med årsmötet. Föreningen har dessutom upprättat en hemsida för bostadsrättsföreningen där väsentlig information om föreningen kommer att finnas tillgänglig. Adressen till hemsidan är: framnas4.hemsida24.se.

Väsentliga händelser på nya året

Styrelsen avser att föreslå att uppdaterade stadgar för föreningen fastställs i enlighet med ändringar i lag som styr rättstillämpningen för bostadsrättsföreningar. Styrelsen kommer att presentera förslag till nya stadgar för beslut på ordinarie föreningsstämma under maj 2018.


SL
AT
EJH

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	795	841	841	835	814
Resultat efter finansiella poster, tkr	-676	-272	-217	39	33
Soliditet %	64	51	51	52	52
Kassalikviditet %	415	441	532	505	266
Underhållsfond, tkr	435	385	336	287	238
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 988	7 100	7 114	7 114	7 114
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	550	550	550	541	534
Genomsnittlig skuldränta %	1,5	1,5	1,6	2,1	2,7
Taxeringsvärde, tkr	18 600	18 600	16 400	16 400	16 400

För definitioner av nyckeltal, se Not 1, Redovisningsprinciper.

Förändringar eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll/balkong	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 719 601	1 251 000	389 183	-1 818 533	-272 123	7 269 128
Ökning av insatskapital	436 964					436 964
Ökning av upplåtelseavgift		2 123 036				2 123 036
Avsättning fond yttre underhåll			49 200	-49 200		0
Balkongfond			2 100			2 100
Disposition av fg						
års resultat:				-272 123	272 123	0
Årets resultat					-675 910	-675 910
Belopp vid årets utgång	8 156 565	3 374 036	440 483	-2 139 856	-675 910	9 155 318

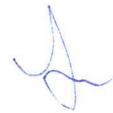
Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

Ansamlat resultat	-2 139 856
Årets resultat	-675 910
	-2 815 766
Behandlas så att	
stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	55 800
I ny räkning överföres	-2 896 721
	-2 815 766

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

Resultaträkning	Not 1	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	794 927	841 261
Summa rörelseintäkter		794 927	841 261
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 018 464	-742 808
Övriga externa kostnader		-140 147	-42 913
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-225 652	-225 652
Summa rörelsekostnader		-1 384 263	-1 011 373
Rörelseresultat		-589 336	-170 112
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 574	-102 010
Summa finansiella poster		-86 574	-102 011
Resultat efter finansiella poster		-675 910	-272 123
Årets resultat		-675 910	-272 123



SL

AT EJP

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	13 512 745	13 738 397
Summa materiella anläggningstillgångar		13 512 745	13 738 397
Summa anläggningstillgångar		13 512 745	13 738 397
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 775	19 003
Övriga fordringar		956	1 381
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 375	2 178
Summa kortfristiga fordringar		43 106	22 562
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		645 113	609 571
Summa kassa och bank		645 113	609 571
Summa omsättningstillgångar		688 219	632 133
SUMMA TILLGÅNGAR		14 200 964	14 370 530

SL
AT
EJK

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 156 565	7 719 601
Upplåtelseavgift		3 374 036	1 251 000
Fonder för yttre underhåll		440 483	389 183
Summa bundet eget kapital		11 971 084	9 359 784
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 139 856	-1 818 533
Årets resultat		-675 910	-272 122
Summa fritt eget kapital		-2 815 766	-2 090 655
Summa eget kapital		9 155 318	7 269 129
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	4 880 000	6 958 000
Summa långfristiga skulder		4 880 000	6 958 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		28 000	28 000
Leverantörsskulder		50 082	19 869
Skatteskulder		2 259	1 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		85 305	93 684
Summa kortfristiga skulder		165 646	143 401
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 200 964	14 370 530

SL
41
EJL
m

Noter

NOT 1

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet	Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar
Kassalikviditet	Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder
Lån per kvm bostadsyta	Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked
Årsavgift per kvm bostadsyta	Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked
Genomsnittlig skuldränta	Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

Anläggningstillgångar	År
Byggnader	100
Stamrenovering	40
Uppgradering av värmesystem	30
Fasad och fönsterrenovering	20
Terassrenovering	20
Fönsterrenovering	20
Div värdehöjande fastighetsunderhåll	10-20
Renovering av tvättstuga	10
Inventarier	10

NOT 2

Nettoomsättning

	2017	2016
Hyror	222 744	280 644
Garage och p-platser	19 713	19 146
Årsavgifter	541 423	540 991
Kravavgift	50	480
Övriga intäkter	10 997	0
	794 927	841 261

NOT 3**Fastighetskostnader**

	2017	2016
Städ	17 528	18 645
Övriga fastighetskostnader	45 195	15 100
Reparationer	0	92 229
Reparation byggnad	79 056	60 522
El	13 137	12 974
Fjärrvärme	164 595	165 444
Vatten	19 844	15 956
Sophämtning	16 730	16 456
Fastighetsförsäkring	23 735	23 897
Kabel-tv och bredband	8 105	2 373
Fastighetsskatt	25 869	24 092
Underhåll fasad och tak	604 670	295 120
	1 018 464	742 808

NOT 4**Personalkostnader**

	2017	2016
Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.		

NOT 5**Byggnader och mark**

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	16 251 649	16 251 649
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 251 649	16 251 649
Ingående avskrivningar	-2 513 252	-2 287 600
Årets avskrivningar	-225 652	-225 652
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 738 904	-2 513 252
Utgående redovisat värde	13 512 745	13 738 397
Taxeringsvärden byggnader	9 800 000	9 800 000
Taxeringsvärden mark	8 800 000	8 800 000
	18 600 000	18 600 000

NOT 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek, 742745	1,33	löpande	2 150 000	4 200 000
Stadshypotek, 951997	1,32	2018-06-01	2 758 000	2 786 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-28 000	-28 000
			4 880 000	6 958 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4,74 Mkr.

NOT 7 Ställda säkerheter

	2017	2016
Fastighetsinteckning	7 494 400	7 494 400
	7 494 400	7 494 400

NOT 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Se sida 5 under "Förvaltningsberättelse".

SL
J
Z

EH

AT

Solna 2018-05-02



Andreas Norberg
Ordförande



Emmy Hadvall

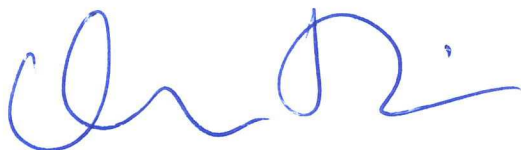


Kjell Nyberg



Svante Lundeberg

Andreas Tibblin



Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-04



Julius Axelsson



Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Framnäs 4

Organisationsnummer 769609-7117

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Framnäs 4.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Framnäs 4 för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Styrelsens ansvarar

Det är styrelsen som har ansvar för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solna 2018-05-04



Julius Axelsson