



BRF FRÖET 2

Årsredovisning 2019

Bostadsrättsföreningen Fröet 2 i Solna

716402-8693



Innehåll

Förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2019	1
Resultaträkning.....	10
Balansräkning - Tillgångar	11
Balansräkning - Eget kapital och skulder	12
Noter	13
Styrelsens underskrifter.....	19

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller ones at the bottom right.

Årsredovisning 2019

Bostadsrättsföreningen Fröet 2 i Solna

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Fröet 2 i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari – 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2019

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:

Björn-Gösta Sporrang	Ledamot och ordförande t.o.m. 2019-04-25
Joar Orefjärd	Ledamot, ordförande fr.o.m. 2019-04-26
Malgorzata Mizgalewicz	Ledamot, viceordförande t.o.m. 2019-04-25
Gabriele Bergnor	Ledamot, vice ordförande fr.o.m. 2019-04-26
Kim Möller	Ledamot, kassör
Carita Källman	Ledamot, sekreterare
Karin Hemlin	Ledamot
Anna Tretjakova	Ledamot fr.o.m. 2019-04-26
Ylva Persson	Suppleant
Fredrik Smitt	Suppleant fr.o.m. 2019-04-26

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H.", "X5", "KH", "GB", and "KH".

Föreningen tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

Vid den ordinarie föreningsstämman i år 2020 löper mandatperioden ut för följande personer:
Gabriele Bergnor, Kim Möller, Carita Källman och Karin Hemlin.

Under året har styrelsen haft 13 protokollförda möten. Arvode om 186 000 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 Carita Källman
Ekonomi Kim Möller (kassör) Anna Tretjakova	Kommunikation Carita Källman Gabriele Bergnor	Juridik Ylva Persson Anna Tretjakova
Inre fastighet Margareta Mizgalewicz Fredrik Smitt Anna Tretjakova Kim Möller	Yttre fastighet/utemiljö Gabriele Bergnor Karin Hemlin Fredrik Smitt	Säkerhet Kim Möller Carita Källman

Till vicevärden har utbetalats 26 350 kronor plus sociala avgifter för perioden januari-april 2019 (1,7 prisbasbelopp per kalenderår). Efter vicevärdens önskan avslutades anställningen per 1 maj 2019.

Revisorer

Robert Hasslund

Auktoriserad revisor, RSM

Ordinarie, Extern

Valberedningen

Anne Marie Lips

Sammanställande

Maria Heikkilä

Güliz Holago

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 25 april 2019.

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 st. 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 st. 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		
	Hysesrätter	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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "M.H.", "K.H.G.B.", and "K.H.".

Medlemmar och kommunikation

Antal medlemmar per 2019-12-31 var 266 mot 268 året innan. Av föreningens 176 bostadsrättslägenheter 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:

- Särskild mejladress (info@froet2.se)
- Brevlåda vid föreningens kontor Carl Malmstens Väg 14 nb

En husvärd är utsedd i varje hus och fungerar som en informationspunkt och länk mellan de boende och styrelsen. Under senhösten har husvärdarna ordnat husmöten, där medlemmarna fått tillfälle att komma med synpunkter, ställa frågor och få information från styrelsen om planerade aktiviteter.

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 2019 genomfördes följande planerade underhåll:

- Implementation av digitalt bokningssystem för tvättstugor, gästlägenhet samt föreningslokal
- Inköp och installation av nya torkskåp i två av föreningens tre tvättstugor
- Renovering av hyreslägenheter
- Stamrensning utförd i alla fastigheter

- Radonmätningar genomfört i förskola (april 2019)
- Genomförd OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) i förskola och restaurang (mars 2019)
- OVK utfört i föreningens sex punkthus (november 2019)
- Genomförande av lagstadgad energideklaration i samtliga fastigheter och förskola. Samtliga sju fastigheter uppnådde energiklass "D"
- Arbeten med fastigheternas värme och ventilation
- Inköp av nya möbler och komplettering av porslin till samlingslokalen
- Omfattande föryngring och nyplantering i föreningens trädgårdar, nya odlingslådor ersatte den gamla bouleplanen
- Nya plank vid gästparkeringen
- Besiktning av lekplatser inom föreningens område, inklusive den som tillhör Montessoriförskolan
- Grovsopshagen stängdes och ersattes med container ungefär varannan månad

Under 2020 planeras följande underhåll:

- Radonmätning i alla fastigheter
- Åtgärder av fastigheternas tak samt montering av nya säkerhetsanordningar
- Fasadtvätt
- Installation av nödbelysning i trapphus samt timerstyrd belysning i gemensamma utrymmen
- Besiktning och åtgärder av föreningens två skyddsrum
- Fortsatt injustering av värme och ventilation
- Renovering av samlingslokalen
- Brandsläckare i samtliga sex bostadshus
- Renovering av hyresrätter
- Kontinuerlig underhållsbeskrifning, gallring och nyplantering m.m. av träd och buskar
- Nedtagning av grovsopshagen
- Etablering av laddstolpar för eldrivna/hybrida bilar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Räkenskapsåret 2019 slutade planenligt med ett positivt resultat efter avskrivningar och finansiella kostnader om 3 325 933 kronor, att jämföra med ett positivt resultat om 1 894 832 kronor för räkenskapsåret 2018. Hyresintäkter och årsavgifter är i praktiken oförändrade (10 607 000 kronor jämfört med 10 585 388 kronor). Det förbättrade resultatet för 2019 på 1 431 102 kronor beror främst på minskade underhållskostnader efter ändrade prioriteringar i underhållsarbetet under året.

Föreningen har därmed en fortsatt god och stabil ekonomi. Medlemsavgiften var oförändrad under räkenskapsåret 2019 och ingen förändring planeras för 2020. Föreningen har fått betyget A+ för år 2018 av allabrf.se¹.

Under 2019 har föreningens banklån amorterats med 1 500 000 kronor. Samtliga tre banklån har fortsatt mycket låga räntor. Den positiva utvecklingen i föreningens räntekostnader sen flera år, har dock planat ut under 2019 och förväntas att utvecklas i takt med den generella ränteutvecklingen i Sverige de kommande åren.

Framtida investeringar

Givet föreningens starka likviditet (10 107 337 kronor per 31 december 2019) har styrelsen beslutat att avsätta 7 000 000 kronor till framtida betydande investeringar, framför allt installation av nya fönster och balkong-/altandörrar. Behovet av fönsterbyte är inte akut i dagsläget och styrelsen planerar att göra ytterligare avsättningar de kommande åren. Målet är att föreningen ska kunna självfinansiera inköp och installation av nya fönster när behovet blir aktuellt.

Värme och ventilation

Styrelsen har sedan sommaren 2019 arbetat intensivt med optimering av värme- och ventilationssystem för att uppnå ett miljö- och kostnadsoptimalt inomhusklimat i föreningens fastigheter och lägenheter. Ventilationen har bl.a. säkrats genom så kallad Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) i samtliga lägenheter och förskola. Bättre värmeleverans till fastigheterna har uppnåtts genom ändringar i värmesystemets styrsystem. Styrelsen kommer fortsätta sitt arbete inom dessa områden för att ytterligare optimera värme- och ventilationssystem.

Styrelsens arbete

Styrelsen har fokuserat mycket på effektivisering av styrelsearbetet och kommunikation med föreningens medlemmar och hyresgäster. Tydlig och delegerad ansvarsfördelning inom styrelsen samt etablerandet av arbetsgrupper inom prioriterade områden har medverkat till ett mera fokuserat och effektivt styrelsearbete. Arbetsgrupperna möjliggör dessutom att kompetens delas, utvecklas och bevaras inom styrelsen som helhet.

Digitalt informationssystem

Det digitala informationssystemet installerades i början av året 2019 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 informationskanalen är både tids- och kostnadseffektiv för styrelsen som därför önskar vidareutveckla den digitala kommunikationen.

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

¹ allabrf.se grundades 2015 och är i dag Sveriges ledande digitala plattform för bostadsrättsföreningar. På plattformen finns över 3 000 registrerade och aktiva bostadsrättsföreningar.

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 har prioriterat 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 har utförts främst framför fastigheternas entréer. Arbetet med föreningens utemiljö och trivsel kommer fortsätta de kommande åren med bl.a. fasadtvätt under 2020.

Ny hyresgäst

2019-09-01 tecknade föreningen hyreskontrakt med ny ägare till restaurangen "Joels kvarters- restaurang Who'else" som ligger på Carl Malmstens väg 6. Det nya hyreskontraktet utgår från samma juridiska och ekonomiska villkor som det tidigare hyresavtalet.

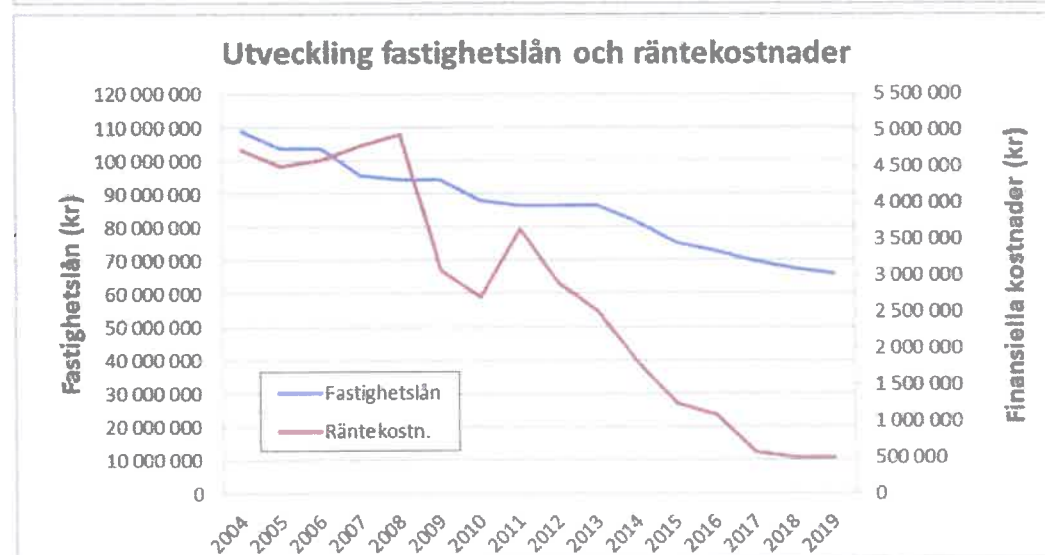
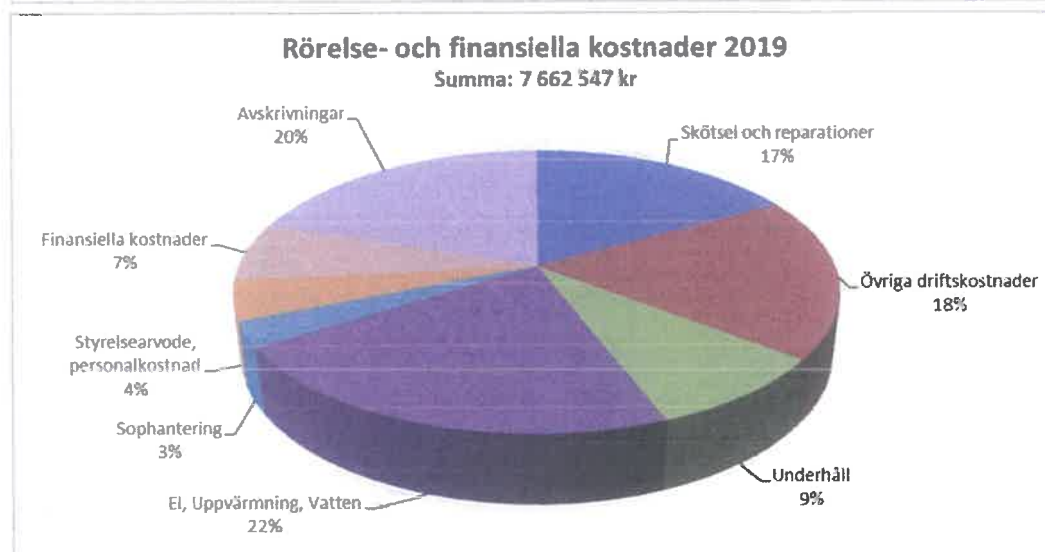
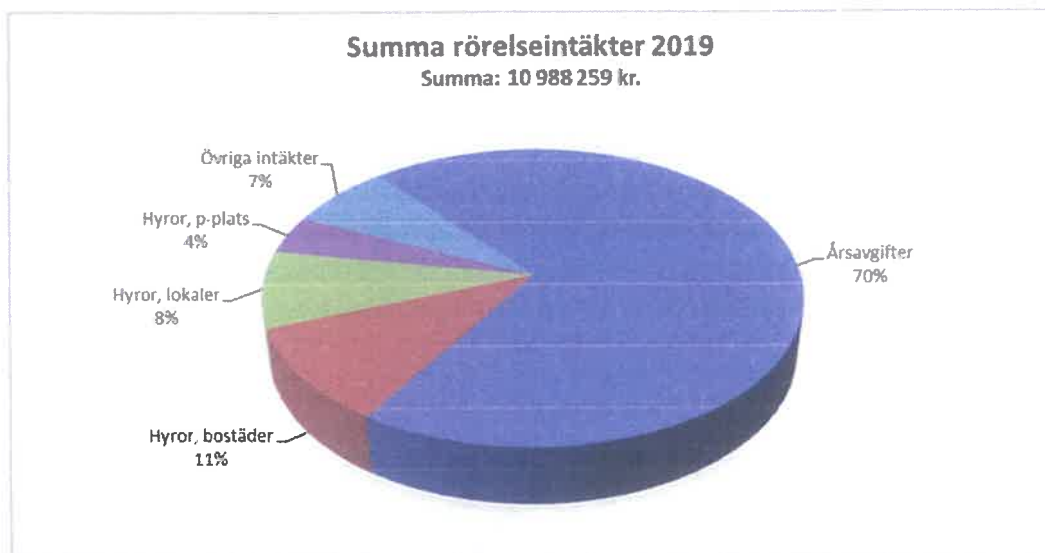
Hyreskontraktet är giltigt till och med den 2022-09-30 med möjlighet till förlängning.

Resultat och nyckeltal

(tkr)	2015	2016	2017	2018	2019
Nettoomsättning	10 586	10 613	10 620	10 641	10 735
Rörelseresultat	3 112	68	2 508	2 387	3 831
Resultat efter finansiella poster	1 871	-1 004	1 948	1 895	3 326
Soliditet-%	67	68	69	70	71
Balansomslutning	237 293	233 306	231 821	232 004	233 322
Lån/m2 bostadsrättsarea	5 420	5 240	5 005	4 855	4 747
Kapitalkostnader/m2 totalarea	84	73	38	33	34
Årsavgift/m2 bostadsrättsarea	554	555	555	555	555
Hyror/m2 hyresrättsarea	1 273	1 285	1 286	1 298	1 301
Elkostnader/m2 totalarea	26	25	23	22	18
Värmekostnad/m2 totalarea	97	98	89	88	80
Vattenkostnad/m2 totalarea	14	12	18	17	16

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H.", "Jo", "H. G. B.", and "K.", along with a date "2020-09-30".

Intäkter och kostnader



Handwritten signatures and initials:
Mr. [Signature]
Km
GB

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	4 202 409	-6 545 855	1 894 832	162 580 172

Resultatdisposition enligt föreningsstämma:

Avsättning till fonden för yttre underhåll			1 700 000	-1 700 000		
Balanseras i ny räkning				1 894 832	-1 894 832	
Årets resultat					3 325 933	3 325 933
Belopp vid årets utgång	149 314 352	13 714 434	5 902 409	-6 351 023	3 325 933	165 906 105

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-6 351 023
Årets resultat	3 325 934
Totalt	-3 025 089
Avsättning till yttre fond (*)	1 800 000
Balanseras i ny räkning	-4 825 089
Summa	-3 025 089

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

- (*) Avsättning till yttre fond om 1 800 000 kronor föreslås enligt föreningens underhållsplan och den budget för år 2020 som styrelsen tagit fram för specifika underhållsprojekt.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 734 574	10 641 326
Övriga rörelseintäkter		253 685	138 004
Summa rörelseintäkter		10 988 259	10 779 330
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-4 895 353	-6 082 770
Övriga externa kostnader	4	-390 334	-397 021
Personalkostnader och arvoden	5	-347 843	-344 845
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 523 992	-1 568 171
Summa rörelsekostnader		-7 157 522	-8 392 807
Rörelseresultat		3 830 737	2 386 523
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		222	88
Räntekostnader och liknande resultatposter		-505 026	-491 779
Summa finansiella poster		-504 804	-491 691
Resultat efter finansiella poster		3 325 933	1 894 832
Resultat före skatt		3 325 933	1 894 832
Skatter			
Årets resultat		3 325 934	1 894 832

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H.", "K. B.", and "GB".

Balansräkning - Tillgångar

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	222 590 272	224 061 871
Inventarier, maskiner och installationer	7	293 041	345 433
Summa materiella anläggningstillgångar		222 883 313	224 407 304
Summa anläggningstillgångar		222 883 313	224 407 304
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		38 395	3 968
Övriga fordringar		5 756	5 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		287 166	254 211
Summa kortfristiga fordringar		331 317	263 935
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	10 107 337	7 333 196
Summa kassa och bank		10 107 337	7 333 196
Summa omsättningstillgångar		10 438 654	7 597 131
SUMMA TILLGÅNGAR		233 321 967	232 004 435

Handwritten signatures and initials:

- Top right: "Hh."
- Middle right: "K" (with a signature above it)
- Bottom right: "GB" (with "KH" and "in" above it)
- Bottom center: "P." (with a large stylized signature above it)

Balansräkning - Eget kapital och skulder

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		149 314 352	149 314 352
Fond för yttre underhåll		5 902 409	4 202 409
Upplåtelseavgifter		13 714 434	13 714 434
Summa bundet eget kapital		168 931 195	167 231 195
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 351 023	-6 545 855
Årets resultat		3 325 934	1 894 832
Summa fritt eget kapital		-3 025 089	-4 651 023
Summa eget kapital		165 906 106	162 580 172
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	65 954 178	67 454 178
Summa långfristiga skulder		65 954 178	67 454 178
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		78 601	491 737
Skatteskulder		20 716	5 386
Övriga skulder		2 557	3 509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 359 809	1 469 453
Summa kortfristiga skulder		1 461 683	1 970 085
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		233 321 967	232 004 435

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
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, överlastvägar hiss 5 år	20	(20)
- termostater, 15 år avskriven år 2019	6,7	(6,7)
- vitvaror hyreslägenheter, avskriven år 2021	5,6	(5,6)

Handwritten signatures and initials are present in the bottom right corner of the page.

- 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
- kopiator, 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.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including a large signature and several smaller initials.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	7 710 166	7 710 951
Hyror	2 900 408	2 874 436
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	25 525	21 155
Övriga hyresintäkter	98 475	34 784
	10 734 574	10 641 326

Not 3 Drift- och fastighetskostnader**Drift**

Fastighetsskötsel	240 417	233 433
Städning	220 459	221 772
Tillsyn, besiktning, kontroller	157 504	67 569
Trädgårdsskötsel	135 033	202 305
Snöröjning	129 210	173 011
Reparationer	422 835	259 882
El	261 228	323 623
Uppvärmning	1 184 422	1 303 988
Vatten	231 259	255 280
Sophämtning	223 962	201 777
Försäkringspremie	138 216	137 987
Fastighetsavgift bostäder	258 876	251 356
Fastighetsskatt lokaler	69 620	61 810
Övriga fastighetskostnader	87 371	106 950
Kabel-tv/Bredband/IT	347 624	347 741
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	5 932
Panter och överlåtelser	49 003	-
Juridiska åtgärder	44 809	45 093
Övriga externa tjänster	27 336	17 894
	4 229 184	4 217 403

Underhåll

Bostäder	-	88 373
Gemensamma utrymmen	26 250	14 510
Tvättstuga	-	261 575
Installationer	-	44 468
VASanitet	171 894	-
Ventilation	13 538	270 456
El	24 727	12 488
Hissar	43 719	-
Lås	48 227	1 069 612
Byggnad	9 554	-
Tak	-	52 683
Fönster	-	7 992
Mark	260 707	-
Lekutrustning	9 500	-
Parkeringsplatser	24 352	-
Gård	33 701	43 210
	666 169	1 865 367

Totalsumma drift- och fastighetskostnader**4 895 353 6 082 770**

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

Ackumulerade anskaffningsvärden:

-Vid årets början	2 328 422	2 328 422
	<u>2 328 423</u>	<u>2 328 422</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 982 990	-1 888 143
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-52 392</u>	<u>-94 846</u>
	<u>-2 035 382</u>	<u>-1 982 989</u>
Redovisat värde vid årets slut	293 041	345 433

Not 8 Kassa och bank

Handelsbanken	7 000 000	-
Nordea	832 687	386 524
Transaktionskonto Fastighetsägarna	<u>2 274 650</u>	<u>6 946 672</u>
Summa	10 107 337	7 333 196

Not 9 Skulder till kreditinstitut, reverslån

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Skuldbelopp 2018-12-31
Nordea rörlig ränta	2023-04-04	0,95	3 651 395	5 151 395
Nordea , bundet	2021-01-20	0,74	36 374 429	36 374 429
Nordea, bundet	2020-03-11	0,70	<u>25 928 354</u>	<u>25 928 354</u>
Summa			65 954 178	67 454 178

Föreningens lån amorteringsfria. Lånemixen framgår av ovanstående tabell, Ett av lånen löper vidare med rörlig ränta och övriga två lånen är bunda med fast ränta. Under 2019 har lånet med rörlig ränta amorterats med 1.500.000 kr.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KH", "KB", and "9B".

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

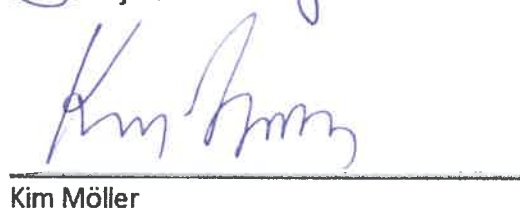
Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "KH", "GB", and others.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 16 / 3 2020


Joar Orefjård


Gabriele Bergnor


Kim Möller

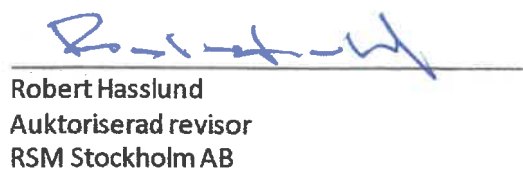

Carita Källman


Malgorzata Mizgalewicz


Karin Hemlin


Anna Tretjakova 2020-03-16

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 3 2020


Robert Hasslund
Auktoriserad revisor
RSM Stockholm AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fröet 2 i Solna, org.nr 716402-8693

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fröet 2 i Solna för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 Bostadsrättsföreningen Fröet 2 i Solna för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 stadgar.

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 17 mars 2020



Robert Hasslund

Auktoriserad revisor

Bostadsrättsföreningen fröet 2 i Solna
716402-8693
Carl Malmstens Väg 14, NB
170 73 Solna
Stockholm

Uppdragsbrev för revisionsuppdrag

Revisionsuppdraget

Jag har av årsstämma i Bostadsrättsföreningen fröet 2 i Solna fått uppdraget att utföra revision i Bostadsrättsföreningen fröet 2 i Solna. Jag bekräftar genom detta brev att jag åtar mig uppdraget. Uppdraget gäller tills vidare eller till dess någon part väljer att förnya eller att säga upp avtalet.

Revisionsuppdraget omfattar:

- granskning enligt aktiebolagslagen av Företagets bokföring och årsredovisning samt styrelsens förvaltning av bolaget som syftar till att ge mig underlag för min revisionsberättelse till årsstämman,
- annan granskning och rapportering som det enligt aktiebolagslagen ankommer på den valda revisorn att utföra ("Lagstadgade tilläggsuppdrag"), och
- biträde och rådgivning som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning och annan jämförbar rådgivning ("Revisionsrådgivning").

Revisionen kommer att utföras enligt god revisionssed i Sverige.

Villkor för uppdraget

Min revision utförs grundat på förutsättningen att företagsledningen och de som har ansvar för Företagets styrning är medvetna om och förstår sitt ansvar för att upprätta finansiella rapporter som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

För revisionsuppdraget gäller i övrigt av FAR, branschorganisationen för revisorer, redovisningskonsulter, skatterådgivare, lönekonsulter och specialister, fastställda Allmänna villkor om revision av svenska företag och organisationer, Bilaga 1. Om uppdraget förnyas och annat inte skriftligen överenskomms gäller dessa villkor för det nya uppdraget.

Arvode

Arbetet utförs på löpande räkning baserat på nedlagd tid för uppdragets genomförande.

Eventuella övriga tjänster utöver revision

Revisionsuppdraget omfattar inte annan rådgivning som går utöver Revisionsrådgivning enligt ovan. För s.k. "fristående rådgivning", t.ex. redovisnings- eller deklarationsbiträde och skatterådgivning gäller, om inte särskild uppdragshandling/-avtal upprättats, alltid arvode enligt löpande räkning, samt härtill bilagda FARs Allmänna villkor om rådgivning och andra tjänster, Bilaga 2.

Behandling av personuppgifter

Jag är personuppgiftsansvarig för personuppgifter som jag behandlar för våra interna administrativa ändamål vad gäller antagande och hantering av kunder och uppdrag. Jag är även personuppgiftsansvarig för personuppgifter som behandlas i samband med utförandet av revisionsuppdraget samt vid fristående rådgivning.

Behandling av personuppgifter ska ske på ett lagligt, öppet och korrekt sätt. Personuppgifter får endast behandlas för särskilda, uttryckligt angivna och berättigade ändamål, och inte sparas för längre tid än vad som är nödvändigt. Med beaktande av behandlingens art, omfattning, sammanhang och ändamål samt riskerna för den registrerades rättigheter ska jag genomföra lämpliga tekniska och organisatoriska säkerhetsåtgärder för att säkerställa att behandlingen utförs i enlighet med gällande rätt. Som personuppgiftsansvarig har jag rätt att använda mig av underleverantörer, inom eller utom EES-området, i samband med antagandet och utförandet av uppdraget och/eller för att lagra information hänförligt till revisionsuppdraget. Detta under förutsättning att avtal rörande behandlingen av personuppgifter har ingåtts med sådan underleverantör enligt gällande rätt, att underleverantören är bunden av ett sekretessåtagande och har förpliktat sig att vidta lämpliga tekniska och organisatoriska åtgärder som säkerställer att den registrerades rättigheter skyddas. Personuppgifter kan också komma att behandlas av tredje part till vilken personuppgifter lämnas ut enligt gällande rätt, t.ex. myndigheter. Ytterligare information om min (vår) behandling av personuppgifter finns tillgänglig på länk till webbplats <https://www.rsm.global/sweden/sv/rsms-integritetspolicy>

Företaget ansvarar för att det har rätt att överföra personuppgifterna till mig i samband med revisionsuppdraget och att personuppgifterna har behandlats enligt gällande rätt.

Företaget ansvarar vidare för att de registrerade, vars personuppgifter överlämnas till mig inför antagandet och i samband med utförandet av revisionsuppdraget, har försetts med sådan information som det åligger den personuppgiftsansvariga att lämna till den registrerade vid insamlingen enligt gällande rätt (inkl. att deras personuppgifter kan komma att behandlas i samband med revisionsuppdraget), så att kraven på rättvis och öppen behandling tillgodoses. Företaget ansvarar för att ovan nämnd information innehåller upplysningar om de registrerades rättigheter. Företaget svarar till fullo för att den registrerades rättigheter tillvaratas avseende den registrerades rätt till tillgång, begränsning, radering och rättelse.

Bekräftelse

Vänligen kontakta undertecknad om ni har några frågor angående innehållet i detta uppdragsbrev.

Vänligen underteckna detta uppdragsbrev, som upprättats i två exemplar, för att visa att ni bekräftar och samtycker till denna överenskommelse. Jag får särskilt fästa er uppmärksamhet på beskrivningen i de allmänna villkoren av Företagsledningens respektive revisorns ansvar i revisionsuppdraget.

Jag emotser ett exemplar av uppdragsbrevet i retur till Robert Hasslund.

Med vänlig hälsning

RSM Stockholm AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Robert Hasslund'.

Robert Hasslund

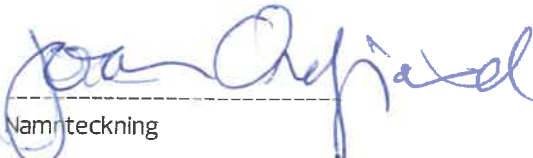
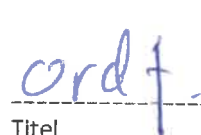
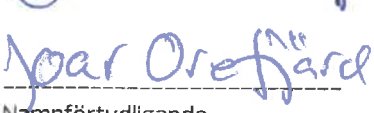
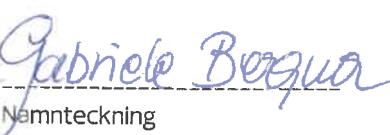
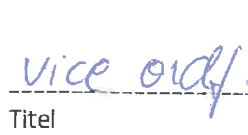
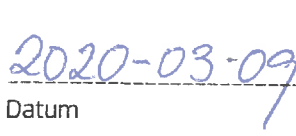
Auktoriserad Revisor

Bilagor

Bilaga 1: FARs Allmänna villkor om revision av svenska företag och organisationer (2018:1)

Bilaga 2: FARs Allmänna villkor om rådgivning och andra tjänster (2018:1)

Bostadsrättsföreningen Fröet 2 i Solna

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Johan Orefjård'.
NamnteckningA handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Johan Orefjård'.
TitelA handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Johan Orefjård'.
NamnförtydligandeA handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Johan Orefjård'.
DatumA handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Gabriele Bergqvist'.
NamnteckningA handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Gabriele Bergqvist'.
TitelA handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Gabriele Bergqvist'.
NamnförtydligandeA handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Gabriele Bergqvist'.
Datum

Brf Fröet 2 i Solna
Carl Malmstens Väg 14, NB
170 73 Solna

Till revisor Robert Hasslund

Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av Brf Fröet 2 i Solnas finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade 2019-12-31 som syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva.

Finansiella rapporter

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget, särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
3. Närstående relationer och närständetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
4. För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
5. Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.

Lämnad information

1. Vi har försett dig med:
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat.
 - ytterligare information som du har begärt av oss för revisionens syfte.
 - obegränsad tillgång till personer inom företaget som du har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
2. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
3. Vi har upplyst dig om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
4. Vi har upplyst dig om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper
 - företagsledningen,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, eller
 - andra personer
 när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
5. Vi har lämnat all information till dig om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på företagets finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
6. Vi har upplyst dig om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
7. Vi har upplyst dig om vilka företagets närstående är och om alla närständerelationer och närständetransaktioner som vi känner till.
8. Vi har lämnat all information till dig om vem/vilka som biträder företaget med redovisnings- och rådgivningstjänster enligt Uppdragsavtalet för att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed.

Intygas

I de fall förmån ej redovisats intygas härmed att bolagets tillgångar inte har använts på sådant sätt att förmån kan anses föreligga.

Joar Orefärd
Joar Orefärd

Ledamot

Solna 2020-03-18
Ort och datum

Valberedningens förslag brf Fröet 2 år 2020 – 2021

Valberedningen tillsattes vid årsmötet 2019 och har bestått av:

Anne Marie Lips (sammanställande)

Maria Heikkilä

Guliz Holago ***

Valberedningens uppdrag har varit att till årsmötet 2020 presentera ett förslag på styrelse och revisorer för brf Fröet 2. Valberedningen har sitt mandat från årsmötet och är inte underställd styrelsen.

Valberedningens arbete under året

Vi har intervjuat nuvarande styrelse för att kunna bilda oss en uppfattning om hur styrelsen fungerat under året. Vilka behov och utmaningar som finns, och vilken kompetens som kan behövas i styrelsen för att driva föreningen på bästa sätt under kommande år. Det är mycket viktigt att hitta en styrelse som trivs och fungerar bra tillsammans, en styrelse som ser till föreningen bästa, så att fastigheterna blir väl omhändertagna.

Vi har också medverkat vid husmöten för att informera om vårt arbete och styrelsens uppdrag.

Föreningen har sedan den bildades 2003 haft förmånen att ha ordföranden som har ägnat en stor del av sin tid till att till att sköta föreningen och till styrelsens gemensamma arbete. Vi medlemmar har haft daglig telefontid för att kunna kontakta ordförande i en mängd olika frågor, en service som behövdes när vi var nybildad förening och det fanns mycket nytt att förstå. Men det är inte längre hållbart att ha ett sådant krav på ordförande och styrelse.

Styrelsen har i år parallellt med att styrelsen hanterat föreningens ordinarie drift, arbetat med att skapa ett nytt arbetssätt och ansvarsfördelning för att ersätta tidigare ordförande och vicevärds omfattande arbete. I vår styrelse arbetar alla utom två heltid, de andra två halvtid. Styrelsen har skapat en ny form för sitt arbete, där man jobbar i olika arbetsgrupper, vilket ställer andra kompetenskrav och större krav på samarbete, engagemang, ansvar och lojalitet.

Valberedningen föreslår inte ordförande, eftersom 24 § i våra stadgar säger att styrelsen själva väljer ordförande när de konstituerar sig efter stämman.

Förutom att beakta den kompetens som styrelsen behöver, strävar valberedningen efter att i sammansättningen av styrelsen uppnå:

Kontinuitet genom en jämn fördelning av hur många ordinarie ledamöters mandattid som löper ut samtidigt, en del ordinarie ledamöterna väljs på ett årsmöte och de andra vid kommande årsmöte.

Jämn fördelning avseende ålder och kön så att sammansättningen i styrelsen har förutsättningar för att spegla medlemmarnas olika aspekter på boende.

Balans mellan nya kandidater och ledamöter som suttit en tid för att föreningen ska kunna utvecklas i takt med sin tid och sina nya medlemmar.

Det tar i allmänhet ett år för en ny styrelseledamot att sätta sig in i arbetet och föreningens skötsel. Valberedningen ser därför gärna att en del styrelseledamöter sitter två mandatperioder för att bygga erfarenhet, kunskap och kompetens hos styrelsen.

Valberedningens förslag

Ordinarie ledamöter

Omval på 1 år: Joar Orefjård
Margareta Mizgalewicz

Omval på 2 år: Gabriele Bergnor
Carin Hemlin
Fredrik Smitt

Nyval på 1 år Karin Wedin
Lisa Höglund

Suppleanter

Omval på 1 år: Ylva Persson

Nyval på 1 år: Ignat Harczut

Enligt valberedningens förslag skulle Fröet 2:s styrelse för 2020 – 2021 bestå av:

Ordinarie ledamöter	Mandatperioden löper ut
----------------------------	--------------------------------

Joar Orefjård	2021
Margareta Mizgalewicz	2021
Karin Wedin	2021
Lisa Höglund	2021
Gabriel Bergnor	2022
Carin Hemlin	2022
Fredrik Smitt	2022

Suppleanter

Ylva Persson	2021
Ignat Harczut	2021

Presentation av nya ledamöter

Karin Wedin

Jag bor på Carl Malmstens väg 2 sedan 2007, då jag och mina tre söner flyttade hit.

Nu är alla söner utflyttade och om jag skulle berätta något om mig som jag tror att jag kan bidra med i vår bostadsrättsförenings styrelsearbete så är det mina erfarenheter och kunskaper som jag har skaffat genom de senaste 30 åren jag jobbat inom bygg och fastighetsbranschen.

Idag är jag projektledare och ansvarar för genomförandet av underhållsprojekt, nyproduktion av bostäder och samhällsfastigheter.

Lisa Höglund

Jag har äntligen flyttat hem till Bergshamra efter några år på villovägar och bor på CM 12 med min 22-åriga dotter. Jag är utbildad sjuksköterska och verksamhetsarkitekt men arbetar som strategisk rådgivare på Regionledningskontoret i Region Stockholm (tidigare SLL).

Mitt arbete präglas av de regelverk som omfattar offentlig verksamhet och vår avdelning är politiskt oberoende. Jag betraktar bostadsrättsföreningar som samhällen i samhället där styrelsen motsvarar våra folkvalda politiker som har i uppdrag att förvalta och utveckla föreningen i enighet med satta budgetmål, gällande lagar och regler samt en förankrad gemensam målbild.

Precis som samhället som helhet är vår närmiljö någonting som vi bygger tillsammans, detta gäller i högsta grad för en bostadsrättsförening -styrelsen blir bättre genom medlemmarnas bidrag och engagemang och en bra styrelse har förutsättningar att skapa värde för medlemmarna. Ingen kan göra allt men alla kan göra något och i en stor bostadsrättsförening finns en enorm kompetens samlad. Min egen vision för min närmiljö är hållbarhet, öppenhet, respekt och hjälpsamhet.

Ignat Harczut

Jag bor på CM6 och kom till Sverige från Ukraina när jag var 4 år. Jag växte upp i Stockholm, Vårbygård. Som person är jag väldigt nyfiken, vilket är varför jag pluggade naturvetenskap och sedan blev kemiingenjör på KTH.

Efter min ingenjörsexamen gjorde jag en doktorsexamen i teoretisk kemi där jag lärde mig bland annat om datorer och IT.

Efter min akademiska karriär bildade jag familj (dotter Camilla 1 år, och fru Yingtong Ding) och ville testa på något nytt, så jag började jobba inom den privata sektorn. Jag är idag anställd på Klarna som mjukvaruingenjör där min grupp sköter våra system för loggar och teknisk support för översikt. I mitt privatliv just nu försöker jag ta körkort och motionera så mycket det går.

Valberedning 2019-2020

**** **Guliz Holago** har i slutfasen avgått från valberedningen p.g.a sjukdom

Vi behöver bli fler ledamöter till valberedningen för nästa år, helst från CM 6-14

ICA-kurser
N6 2020



Räddaren i nöden

Om hjärtat stannar är varje minut livsviktig. Livräddande insatser med hjärtstartare inom tre minuter ger den som drabbas 75 procents chans att överleva. En hjärtstartare kan därför vara en klok investering för en bostadsrättsförening eller samfällighetsförening på landet. Det finns hjärtstartare från cirka 10000 kronor.

Läs mer hos Svenska rådet för hjärt- och lungräddning, googla "hrt rådets hjärtstartare rekommendationer pdf".

Motion?
Kan ses som en motion
till årsmötet!
Bergshamra 2020-02-06

Till Styrelsen !!

Vid 2 husmöten - 18-19 har jag framfört att vi i föreningen Tröet 2 borde anskaffa hjärtstartare (en till varje hus)

Att komma under snabb vård är en förutsättning för att överleva!

Vi har nu anskaffat korbsam utrustning för att skydda våra fröta egendomar.

Vi bör tänka ett steg till och även skydda alla människor som bor i husen.

Liv går för material !!

Jag har flera vänner som bor i liknande hus (bostadsrättsföreningar) där föreningarna har skaffat hjärtstartare för medlemmarnas trygghet!

Det framhålls alltid att vår ekonomiska är god, så bör vi ha råd med en hjärtstartare i varje hus, tycker jag.

Vänligen.

Annika Slåkanstam
CMV 14

Motion 2



Ämne Motion Stämman - Pingisbord
Avsändare Johan Eklund <eneklund@gmail.com>
Mottagare <info@froet2.se>
Svar till <eneklund@gmail.com>
Datum 2020-03-04 12:13

Hej!

Jag saknar ett eller helst två pingisbord i en egen lokal. Golvet i lokalen bör helst vara en passande plastmatta och väl upplyst. För att hålla administrationen nere står var och en för racket, bollar och dylikt. Behövs det kan jag vara ansvarig för lokalen.

(I värsta fall kan begagnade bord införskaffas.)

mvh
Johan Eklund

CMV 12

Motion m3

Svante Engblom, Pia Thörngren Engblom

Carl Malmstens väg 4 LGH 1405 • 170 78 SOLNA • Mobil 073 730 8224 • Mobil: 0762 00 91 53

E-post: svengsson@hotmail.com • pia.thorngren@gmail.com • <http://www.sveng.se/> • <https://www.kth.se/profile/piate/>



Datum: 2020-03-10

Styrelsen

Brf Fröet2

MOTION till årsstämma 2020-04-21 avseende kamera på parkeringsplatser

Vi föreslår att styrelsen undersöker möjligheterna att sätta upp övervakningskameror på våra parkeringsplatser.

Motivering:

1. Ett par gånger har man satt spikar i våra däck, vi är tämligen säkra på att det skett på parkeringen.
2. Katalysatorn på vår bil stals nu i februari, i vad som uppenbart är en kampanj i området; 14 stycken hade stulits i närområdet uppgav man på verkstaden.
3. Stöld av bildelar är ett stort problem och svåröst för polisen, man har inte några spår alls efter de som gör detta. Det vore en samhällsgärning om man kunde hjälpa till att spåra de förmodat professionella ligor som ligger bakom.

Med vänliga hälsningar,

Svante Engblom och Pia Thörngren Engblom

Carl Malmstens väg 4, LGH 1405

Motion m 4

Svante Engblom, Pia Thörngren Engblom

Carl Malmstens väg 4 LGH 1405 • 170 73 SOLNA • Mobil 073 730 8224 • Mobil: 0762 00 91 53

E-post: svengsson@hotmail.com • pia.thorngren@gmail.com • <http://www.sveng.se/> • <https://www.kth.se/profile/piate/>

Datum: 2020-03-10

Styrelsen

Brf Fröet2

MOTION till årsstämma 2020-04-21 avseende solceller

Vi föreslår att styrelsen utreder ekonomin och de tekniska alternativen för installation av solceller på våra södervända tak.

Motivering för att installera solceller:

1. Det vore en liten insats som vi kan göra för klimatet. Vi har i det närmaste perfekta tak vad gäller väderstreck och lutning för att effektivt utnyttja solenergi.
2. På sikt skulle det ge lägre kostnad för föreningens elanvändning.
3. Det skulle också ge föreningen ett gott rykte, och sannolikt öka värdet på våra fastigheter.

Med vänliga hälsningar,

Svante Engblom och Pia Thörngren Engblom

Carl Malmstens väg 4, LGH 1405

Notan nr 5

Svante Engblom, Pia Thörngren Engblom

Carl Malmstens väg 4 LGH 1405 • 170 73 SOLNA • Mobil 073 730 8224 • Mobil: 0762 00 91 53

E-post: svengsson@hotmail.com • pia.thorngren@gmail.com • <http://www.sveng.se/> • <https://www.kth.se/profile/piate/>

Datum: 2020-03-10

Styrelsen

Brf Fröet2

MOTION till årsstämma 2020-04-21 avseende vindsisolering

Vi föreslår att styrelsen utreder tekniska alternativ för isolering och uppvärmning av vinden i samtliga hus som ingår i föreningen, och att man därefter upphandlar och genomför detta så snart möjligt.

Motivering:

1. Vindskontoren är i princip obrukbara för förvaring, och kan endast användas för sådant som är helt okänsligt för fukt och kyla.
2. Isolering av vinden skulle ge ett bättre hushållande med energi för uppvärmning, med på sikt lägre kostnad för denna.
3. Sannolikt skulle man också få ett bättre klimat för de lägenheter som är på samma våningsplan, med en jämnare temperaturgradient.
4. Eventuellt kan isolering av vindar också leda till ett bättre energibetyg för våra hus, vilket i sin tur kan ge lägre ränta på våra bolån. (T.ex. har SBAB för fastigheter med giltig energideklaration med energiklass A eller B, avdrag med 0,1 procentenheter och för betyg C med 0,05 procent.)

Med vänliga hälsningar,

Svante Engblom och Pia Thörngren Engblom

Carl Malmstens väg 4, LGH 1405

Motion 6 & 7

2020-03-10, Solna.

Anna Tretjakova och Anna Dahlgren, bostadsrättssamägare och bo på Carl Malmstens väg 6, lägenhet nr 1373 enligt Brf och 1701 enligt folkbokföringsadressen.

MOTION nr 1 angående årsstämmans eller extra årsstämmans ensamma rätt att jävförklara styrelseledamöter och suppleanter i Bostadsrättsföreningen Fröet 2 i Solna (org. nr.) 716402-8693.

Endast årsstämma eller extra årsstämma får bestämma huruvida en eller flera styrelseledamöter och en suppleant eller flera suppleanter är jäviga i frågor av väsentlig karaktär för bostadsrättsföreningen och dess medlemmar. Till sådana frågor tillhör allt som kan innebära större kostnader över en summa på 50 000 kr för bostadsföreningen och dess medlemmar. Till sådana frågor tillhör hantering av inomhusvärme, under-/värmecentral, ventilationssystem och ventilationsaggregat, fönsterbyte, tak- och fasadrenoveringar, större installationer och reparationer. Styrelseledamöter får inte bestämma/avgöra jävsfrågan beträffande andra styrelseledamöter eller suppleanter inom bostadsrättsföreningen. Styrelseledamöter och suppleanter får bestämma över sina egna jäv och fränsäga sig sin egen rätt att hantera en eller fler frågor.

Bakgrunden till motionen nr 1:

en styrelseledamot som valdes på förra årsstämman motionerade i värmefrågan på samma årsstämma. Hen uppfattades/tolkades av vissa andra styrelseledamöter (som utgjorde majoritet av styrelsen) som jävig i värme- och värmerelaterade frågor. Styrelsemajoriteten genom röstning och av ordförande förbestämd konsultation och skriftligt utlåtande från Fastighetsägarnas jurist bortkopplade den styrelseledamoten helt från arbetet med värme- och värmerelaterade frågor, inkl. ventilation. Styrelseledamoten som framtogs rätten att arbeta med värme- och ventilationsfrågor fick inte någon information om värmerelaterade frågor och åtgärder under hela året. Endast via Brfs medlemmarnas digitala informationsblad fick styrelseledamoten info om värme och ventilation. Styrelseledamot motsätter styrelsemajoritetens beslut om att hen är jävig och anser att sådant beslut och sätt att fatta sådana beslut ska förklaras ogiltiga. Styrelseledamots intresse och handling inte gynnar hen så att det sker på bekostnad av andra brfs medlemmar och eller strider mot medlemmarnas intresse och eller blir till medlemmarnas nackdel, därför intressekonflikt och därmed jäv är uteslagna. Huruvida intressekonflikt föreligger mellan styrelseledamoten och brfs medlemmar får endast medlemmar avgöra på årsstämma eller på extra årsstämma. Endast brfs medlemmar via röstning på årsstämma eller extra årsstämma får avgöra frågor om jäv. Om andra styrelseledamöter ska avgöra vem och vilka är jäviga hotar det transparensen i styrelsearbete, gynnar användning av vissa styrelseledamöters härskartekniker, tystar ner andra (speciellt nya) styrelseledamöter och missgynnar medlemmar och deras inflytande i brf.

MOTION nr 2 angående kvartalsvis styrelserapportering till brfs medlemmar via brfs digitala infoblada på brfs digitala infotavla om vidtagna åtgärder i väsentliga för brf och dess medlemmar frågor som rör inomhusvärme, värme- och energioptimering, ventilation, fönsterbyte, takarbete, luftning av avloppsledningar.

För att säkra att brfs medlemmar får utförligt info om status i arbetet med väsentliga för brfs medlemmar frågor ska brfs styrelse rapportera för brf medlemmar via digital infotavla **kvartalsvis**

Motion 7 e 8

beträffande ovannämnda frågor. Detta är för att säkra att styrelsen inte dröjer allt för länge med åtgärder beträffande väsentliga frågor, är regelbundet transparent i sitt arbete med dessa frågor och att brfs medlemmar får maximalt nödvändigt info i god tid inför nästa årsstämma.

MOTION nr 3 angående rökingsförbud på Brfs område (mindre än 50 meter ifrån hus) och inom Brfs fastigheter, inklusive bostadsrätter och hyresrätter.

Bakgrund till motion nr 3:

Det finns brfs medlemmar som regelbundet röker i sina lägenheter och tillhörande till lägenheterna balkonger. Tyvärr, sprider rök inom ventilation, som inte alltid fungerar tillfredställande, och genom luft och vind. Det gör att dem som är icke-rökare tvingas att andas rök och cigarettlukt och blir utsatta för det som dem absolut inte vill bli utsatta för. Det finns bland brfs medlemmar som har dessutom extra besvär med andningsvägar samt kroniska problem med näsa och hals.

Det finns också besökare på brfs område, bl.a. restaurangbesökare på Carl Malmstens väg 6 som röker i närheten av brfs hus och på det sättet utsätter brf borna för oönskade rök och cigarettlukt.

Om rökförbudet införs blir det legitimt att begära från rökare visa hänsyn till icke-rökare och på det sättet säkras det en bättre förutsättning för en bättre luft och lukt inom brfs fastigheter och på brfs område. Det finns också en brandrisk med rökande personer.

2020-03-10, Solna.

Anna Tretjakova

Anna Dahlgren

Bostadsrättsinnehavare på Carl Malmstens väg 6, lägenhet 1373 enligt brf och 1701 enligt folkbokföringen.

1. Hjärtstartare Anne-Marie Håkansson CMv 14

Svar: Styrelsen föreslår stämman att motionen avslås av följande skäl:

Vad som gäller enligt både tillverkare och sjukvårdspersonal: "En hjärtstartare ska helst finnas på plats inom tre minuter och HLR ska startas omedelbart".

Bättre att ringa 112 och bli guidad för att direkt starta HLR och få fram en ambulans.

2. Pingisbord i lämplig lokal Johan Eklund CMV 12

Svar: Styrelsen föreslår stämman att tillstyrka motionen under förutsättning att motionären håller i att organisera och sen administrera det hela.

Ett pingisbord finns i föreningens förråd på CMV 2 och man kan hålla till i "gamla" hobbylokalen i källaren på CMv 8

3. Kameraövervakning på parkeringarna Pia Thorngren och Svante Engblom CMv 4

Svar: Styrelsen föreslår stämman att motionen avslås eftersom:

- kameraövervakning, som bl a styrs av kamerabevakningslagen, dataskyddsförordningen resp. brottsdatalogen, med största sannolikhet inte kommer att beviljas

- det är förenat med stora kostnader att ansöka, sätta upp kameror och driva dem.

Bostadsrättsföreningens styrelse måste också väga behovet av kameraövervakning mot intrånget i människor personliga integritet som övervakningen innebär.

Styrelsen skall arbeta med att hitta andra sätt att öka säkerheten på våra p-platser.

4. Solcellsinstallation på tak Pia Thorngren och Svante Engblom CMv 4

Svar: Styrelsen avser utreda ekonomin och de tekniska alternativen för installation av solceller på våra södervända tak. Kommer att vägas mot andra investeringar och underhållsarbeten.

Information: Grannföreningen (Bergshamra gård) installerade solceller för ca 250 000kr på tre hus och det räcker endast till att driva tvättstuga och försörja dagis med el.

5. Isolering och uppvärmning av alla vindar Pia Thorngren och Svante Engblom CMv 4

Svar: Styrelsen föreslår stämman att motionen avslås eftersom styrelsen för närvarande arbetar med frågor om taksäkerhet, tätning av taken samt isolering mot fukt på vindarna.

6. Motion angående jäv Anna Tretjakova och Anna Dahlgren CMv 6

Svar: Styrelsen föreslår stämman att motionen avslås då frågan om jäv ligger inom styrelsens beslutskompetens samt beslut redan fattats om jäv. Det är alltså styrelsen som handlägger frågor om jäv, inte stämman.

Styrelsen i en bostadsrättsförening har ett förvaltaransvar. Jävsreglerna ska ses i samband med den allmänna lojalitets- och vårdnadsplikt som åvilar varje styrelseledamot. Om en ledamot har ett uttalat eget intresse i en fråga ska ledamoten inte handlägga eller delta i beslut som rör den aktuella frågan. Styrelsen anser det viktigt att, framför allt för att medlemmarnas förtroende för styrelsens opartiskhet ska kunna upprätthållas, tillämpa regeln att en styrelseledamot alltid avhåller sig från behandlingen av ett ärende om det överhuvudtaget kan tänkas att hen kan ha ett eget intresse i saken, vilket är fallet här.

7. Kvartalsvis rapportering till föreningens medlemmar rörande inomhusvärme, värme-och energioptimering, ventilation, fönsterbyte, takarbete, luftning av avloppsledningar. Anna Tretjakova och Anna Dahlgren CMv 6

Svar: Styrelsen föreslår stämman att motionen avslås då styrelsen inte vill låsa sig vad gäller innehåll och frekvens i hur tavlorna används.

Styrelsens ambition med informationstavlorna är bland annat att ge information till våra medlemmar om större projekt, t ex de motionären anger.

8. Rökförbud i och nära fastigheterna, på balkonger och på föreningens mark Anna Tretjakova och Anna Dahlgren CMv 6

Svar: Styrelsen föreslår stämman att motionen avslås då rökförbud på balkonger och i lägenheter inte får utfärdas enligt gällande rätt (lagstiftning). Det finns praxis på området.

Beträffande restaurangen på Carl Malmstens v 6, så gäller sen 1 juli 2019 tobakslagen (2018:2088) om tobak och liknande produkter.

Lagen innehåller bland annat bestämmelser om fler rökfria miljöer, bl.a. på:

- uteserveringar utanför exempelvis restauranger och caféer
- lekplatser
- vid entréer till lokaler och andra utrymmen som allmänheten har tillträde till

Det är restaurangägarens ansvar att informera sina gäster om lagen.

Brf. Fröet 2 i Solna

Resultaträkning	Utfall 2018	Utfall 2019	Budget 2020
INTÄKTER			
<i>Summa hyresint, årsavgifter</i>	10 585 388	10 610 574	10 607 000
<i>Summa övriga rörelseintäkter</i>	193 942	377 686	157 000
SUMMA INTÄKTER	10 779 330	10 988 260	10 764 000
KOSTNADER			
<i>Summa fastighetsskötsel</i>	-898 090	-882 623	-917 000
<i>Summa reparationer</i>	-259 882	-422 835	-395 000
<i>Underhåll:</i>			
Taksäkerhet, utstigningsluckor			-500 000
Skyddsrum			-30 000
Nödbelysning trapphus			-150 000
Brandsläckare trapphus			-10 000
Radonmätningar			-55 000
Nytt dokumentskåp			-25 000
Ombyggnation samlingslokal			-250 000
Belysning gemensamma utrymmen			-50 000
Tvättstugor			-50 000
Underhåll hyresrätter			-200 000
Konsulttjänster "Nya fönster"			-50 000
Nyplanteringar, trädbeskäring			-125 000
Uteplatser, lekpark, förskolestaket			-20 000
Kallasfaltering			-20 000
Fasadtvätt			-120 000
Grovsopshagen/laddstolpar			-120 000
Skyltning			-40 500
<i>Summa underhåll</i>	-1 865 367	-666 169	-1 815 500
<i>Taxebundna kostnader:</i>			
El	-323 623	-261 228	-275 000
Uppvärmning	-1 303 988	-1 184 422	-1 300 000
Vatten och avlopp	-255 280	-231 259	-250 000
Sophämtning enligt avtal	-191 509	-191 078	-195 000
Sophämtning utöver avtal	-768	-3 040	0
Grovsophämtning	-9 500	-29 844	-30 000
<i>Summa taxebundna kostnader</i>	-2 084 668	-1 900 871	-2 050 000
<i>Summa övriga driftkostnader</i>	-1 648 284	-1 689 688	-1 669 500
<i>Summa personalkostnader</i>	-68 345	-71 343	-200 000
<i>Summa avskrivningar</i>	-1 568 171	-1 523 992	-1 498 000
<i>Summa finansiella kostnader</i>	-491 779	-505 026	-500 000
<i>Summa skatter och avgifter</i>	0	0	0
SUMMA KOSTNADER	-8 884 498	-7 662 326	-9 045 000
ÅRETS RESULTAT	1 894 832	3 325 935	1 719 000

