

# Årsredovisning 2024

BF Fram utan personlig ansvarighet

702000-6180



# Välkommen till årsredovisningen för BF Fram utan personlig ansvarighet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 6         |
| Resultatdisposition                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 17</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1911-05-27. Stadgar registrerades 2023-11-29 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostads.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Midgård 25           | 1911    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB (Trygg Hansa).

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 26 bostadsrätter om totalt 1484 kvm och 1 lokal om 52 kvm. Byggnadernas totalyta är 1536 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Robin Westberg         | Ordförande      |
| Johan Wängemar         | Styrelseledamot |
| Ken Pilblad            | Styrelseledamot |
| Niclas Tobias Snellman | Suppleant       |

### Valberedning

Lena Comstedt Ekelund  
Maria Andersson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Björn Wedén      Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2068. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

## Utförda historiska underhåll

|      |   |                                                     |
|------|---|-----------------------------------------------------|
| 1979 | ● | Stambyte kök                                        |
| 1991 | ● | Elstambyte och trapphusrenovering                   |
| 1993 | ● | Omläggningar av tak                                 |
| 2001 | ● | Byte av badrumsstammar                              |
| 2003 | ● | Renovering av gård<br>Takmålning                    |
| 2004 | ● | Fasadrenovering<br>Byte av värmeanläggning          |
| 2010 | ● | Fönster målning                                     |
| 2013 | ● | Byte av radiatorer och ventiler                     |
| 2018 | ● | Installation av balkonger                           |
| 2019 | ● | Installation av hiss (gatuhuset)                    |
| 2020 | ● | Renovering av hyreslokal                            |
| 2021 | ● | Installation av fiber                               |
| 2022 | ● | Ommålning av trapphus samt renovering av stengolv   |
| 2023 | ● | Installation av dörrautomatik till ytterdörr i port |

## Planerade underhåll

|      |   |                                                             |
|------|---|-------------------------------------------------------------|
| 2025 | ● | Stambyte kökstammar                                         |
| 2026 | ● | Målning och eventuell renovering av fönsterbågar och karmar |

## Avtal med leverantörer

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Bredband              | Halebop Bredband |
| Ekonomisk förvaltning | Nabo             |
| El                    | Ellevio          |
| El                    | Skellefteå Kraft |

|                                                 |                          |
|-------------------------------------------------|--------------------------|
| Fastighetsföräkring                             | Leif Bolander & CO AB    |
| Fastighetsskötsel, städ                         | Malmström Städ & Service |
| Fjärrvärme                                      | Stockholm Exergi         |
| Installation av taksäkerhetsanordning           | Dimson Bygg              |
| Installation och service av låsanordning i port | Solidlås                 |
| Kabel-TV                                        | Tele2 Sverige AB         |
| Lån                                             | Stadshypotek AB          |
| Sophämtning                                     | Prezero                  |
| Vatten                                          | Stockholm Vatten AB      |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under 2024 har föreningen bibehållit ett svagt positivt resultat och ett positivt operativt kassaflöde. Ökade kostnader för föreningen är drivet av högre löpande kostnader till följd av indexeringar, exempelvis fjärrvärmekostnader, försäkringar, fastighetsskatt.

Resultaträkningen för 2024 belastats av flertalet engångskostnader som sammantaget överstiger SEK 150 000 kopplat till installation av ny dörr till uthyrningslokalen, underhållskostnader för hiss, OVK och inspektion av rökgångar.

Föreningen har under året bundit föreningens rörliga lån som utgör hälften av lånen till kreditinstitut. Lånet är bundet till juli 2026 vilket sammanfaller med föreningens övriga lån och därmed kan upphandlas.

På årsstämman beslutades att höja medlemsavgifterna med 5% från och med 1 Juli 2024.

### Förändringar i avtal

Ingen betydande ändring i föreningens ingångna avtal.

### Övriga uppgifter

Under januari 2024 påpekade hyresgästerna i uthyrningslokalen att problem med värme fanns då kalluft läckte in från ytterdörren som inte var tät. En ny dörr och dörrkarm installerades under 2024 för att åtgärda problemen.

I februari 2024 inträffade en vattenskada i en av lägenheterna i gatuhuset vilket medförde skador enbart i den drabbade lägenheten. Reparationsarbetet slutfördes under andra halvåret 2024. Skadekostnadernas täcktes föreningens försäkring och av de skadedrabbade. I samband med renoveringen genomfördes ett antal förbättringsåtgärder på föreningens uppmaning och kostnaden delades med medlemmarna - den ekonomiska kostnaden för föreningen uppgick till c. 16 tkr.

Under våren 2024 inspekterades stammarna i föreningen och bedömningen var att badrumsstammarna är i gott skick medan det finns behov av att åtgärda brister i köksstammarna. Nabo har anlitats för att stötta föreningen i en förstudie samt i efterföljande upphandling samt projektledning. Styrelsens bedömning är att detta kommer att åtgärdas i 2025.

OVK och brandskyddskontroll har genomförts i 2024 och inspektionerna påvisade fyra anmärkningar som behöver åtgärdas i 3 av lägenheterna samt i uthyrningslokalen.

I övrigt har endast löpande underhåll och reparationer av fastigheten utförts

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                           | 2024      | 2023      | 2022      | 2021      |
|-----------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                     | 1 388 910 | 1 378 343 | 1 314 435 | 1 233 016 |
| Resultat efter fin. poster                          | 8 440     | 79 603    | 228 905   | 250 412   |
| Soliditet (%)                                       | 32        | 32        | 30        | 28        |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr          | 798       | 782       | 750       | 694       |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)  | 83,2      | 81,5      | 82,8      | 81,7      |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr      | 3 689     | 3 854     | 3 978     | 4 071     |
| Nettoskuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt | 2 475     | 2 624     | 2 923     | 3 070     |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                  | 3 485     | 3 640     | 3 758     | 3 845     |
| Sparande per kvm totalyta, kr                       | 248       | 235       | 324       | 150       |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                      | 27        | 35        | 38        | 30        |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                   | 221       | 201       | 177       | 183       |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                  | 31        | 25        | 20        | 18        |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                  | 278       | 261       | 235       | 231       |
| Räntekänslighet (%)                                 | 4,62      | 4,92      | 5,3       | 5,86      |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

|                         | 2023-12-31       | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31       |
|-------------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser                | 867 057          | -                                            | -                               | 867 057          |
| Fond, yttre underhåll   | 8 773            | -                                            | -                               | 8 773            |
| Uppskrivningsfond       | 83 821           | -                                            | -                               | 83 821           |
| Direkt kapitaltillskott | 1 008 326        | -                                            | -                               | 1 008 326        |
| Balanserat resultat     | 2 069 804        | 79 603                                       | -                               | 2 149 407        |
| Årets resultat          | 79 603           | -79 603                                      | 8 440                           | 8 440            |
| <b>Eget kapital</b>     | <b>4 117 384</b> | <b>0</b>                                     | <b>8 440</b>                    | <b>4 125 824</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 2 149 407        |
| Årets resultat      | 8 440            |
| <b>Totalt</b>       | <b>2 157 847</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | 2 157 847        |
|                         | <b>2 157 847</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 388 910         | 1 378 343         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 2 612             | 14 262            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 391 522</b>  | <b>1 392 605</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -909 454          | -794 695          |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -48 322           | -74 555           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -301 432          | -281 825          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 259 208</b> | <b>-1 151 075</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>132 314</b>    | <b>241 531</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 43 473            | 18 727            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10            | -167 347          | -180 655          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-123 874</b>   | <b>-161 928</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>8 440</b>      | <b>79 603</b>     |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>8 440</b>      | <b>79 603</b>     |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 11  | 10 900 839        | 11 179 878        |
| Maskiner och inventarier                      | 12  | 13 420            | 19 888            |
| Pågående projekt                              |     | 23 461            | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>10 937 720</b> | <b>11 199 766</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>10 937 720</b> | <b>11 199 766</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 53 297            | 15 192            |
| Övriga fordringar                             | 13  | 4 142             | 6 466             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14  | 31 915            | 36 323            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>89 354</b>     | <b>57 981</b>     |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>               |     |                   |                   |
| Övriga placeringar                            | 15  | 1 037 447         | 0                 |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>         |     | <b>1 037 447</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 723 726           | 1 784 693         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>723 726</b>    | <b>1 784 693</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>1 850 527</b>  | <b>1 842 674</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>12 788 247</b> | <b>13 042 440</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                        | NOT | 2024-12-31                  | 2023-12-31                  |
|-------------------------------------------------|-----|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL</strong>                   |     |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |     |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 |     | 1 875 383                   | 1 875 383                   |
| Uppskrivningsfond                               |     | 83 821                      | 83 821                      |
| Fond för yttre underhåll                        |     | 8 773                       | 8 773                       |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      |     | <strong>1 967 977</strong>  | <strong>1 967 977</strong>  |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |     |                             |                             |
| Balanserat resultat                             |     | 2 149 407                   | 2 069 804                   |
| Årets resultat                                  |     | 8 440                       | 79 603                      |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       |     | <strong>2 157 847</strong>  | <strong>2 149 407</strong>  |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL</strong>             |     | <strong>4 125 824</strong>  | <strong>4 117 384</strong>  |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |     |                             |                             |
| Skulder till kreditinstitut                     | 16  | 4 872 480                   | 2 458 856                   |
| Övriga långfristiga skulder                     | 17  | 2 951 484                   | 2 951 484                   |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |     | <strong>7 823 964</strong>  | <strong>5 410 340</strong>  |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |     |                             |                             |
| Skulder till kreditinstitut                     |     | 480 000                     | 3 133 624                   |
| Leverantörsskulder                              |     | 109 080                     | 130 313                     |
| Skatteskulder                                   |     | 11 318                      | 7 217                       |
| Övriga kortfristiga skulder                     |     | 1 792                       | 0                           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 18  | 236 269                     | 243 562                     |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |     | <strong>838 459</strong>    | <strong>3 514 716</strong>  |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> |     | <strong>12 788 247</strong> | <strong>13 042 440</strong> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024             | 2023             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>132 314</b>   | <b>241 531</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 301 432          | 281 825          |
|                                                                                 | <b>433 746</b>   | <b>523 356</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 43 473           | 18 727           |
| Erlagd ränta                                                                    | -181 169         | -145 897         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>296 050</b>   | <b>396 186</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -31 373          | 31 695           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -8 811           | 34 971           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>255 866</b>   | <b>462 852</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -39 386          | -284 461         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-39 386</b>   | <b>-284 461</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Bundet eget kapital                                                             | 0                | 254 626          |
| Amortering av lån                                                               | -240 000         | -180 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-240 000</b>  | <b>74 626</b>    |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-23 520</b>   | <b>253 017</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 784 693</b> | <b>1 531 676</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 761 173</b> | <b>1 784 693</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för BF Fram utan personlig ansvarighet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Byggnad                  | 0 - 5 %     |
| Maskiner och inventarier | 10 %        |
| Fastighetsförbättringar  | 3,33 - 20 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder   | 1 131 221        | 1 108 116        |
| Hysesintäkter, bostäder | 50 578           | 50 160           |
| Hysesintäkter, lokaler  | 188 148          | 180 000          |
| Kabel-TV/Bredband       | 26 400           | 26 400           |
| Intäktssreduktion       | -7 633           | 0                |
| Övriga intäkter         | 196              | 13 667           |
| <b>Summa</b>            | <b>1 388 910</b> | <b>1 378 343</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                          | 2024         | 2023          |
|--------------------------|--------------|---------------|
| Öres- och kronutjämning  | -1           | -1            |
| Elprisstöd               | 0            | 9 383         |
| Ersättn.fr.försäkr.bolag | 2 613        | 4 469         |
| Övriga rörelseintäkter   | 0            | 411           |
| <b>Summa</b>             | <b>2 612</b> | <b>14 262</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 738            | 0              |
| Städning               | 57 489         | 59 043         |
| Övrigt                 | 18 800         | 22 594         |
| Besiktning och service | 44 500         | 17 936         |
| Trädgårdsarbete        | 1 063          | 3 898          |
| <b>Summa</b>           | <b>122 590</b> | <b>103 471</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                               | 2024          | 2023          |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer                  | 2 250         | 51 375        |
| Tvättstuga                    | 0             | 6 994         |
| Trapphus/port/entr            | 0             | 15 044        |
| Källarutrymmen                | 0             | 6 415         |
| Dörrar och lås/porttele       | 6 724         | 0             |
| Ventilation                   | 6 472         | 0             |
| El                            | 3 746         | 0             |
| Hissar                        | 38 102        | 0             |
| Försäkringsärende/vattenskada | 15 901        | 0             |
| <b>Summa</b>                  | <b>73 195</b> | <b>79 828</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                         | 2024          | 2023     |
|-------------------------|---------------|----------|
| Övrigt plan. UH         | 2 615         | 0        |
| Dörrar och lås/porttele | 70 938        | 0        |
| <b>Summa</b>            | <b>73 553</b> | <b>0</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 41 541         | 53 623         |
| Uppvärmning  | 339 564        | 308 589        |
| Vatten       | 47 168         | 37 738         |
| Sophämtning  | 58 156         | 43 582         |
| <b>Summa</b> | <b>486 429</b> | <b>443 532</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 64 963         | 61 144         |
| Självrisker            | 0              | 25 933         |
| Kabel-TV               | 7 744          | 7 270          |
| Bredband               | 27 600         | 27 600         |
| Fastighetsskatt        | 53 380         | 45 917         |
| <b>Summa</b>           | <b>153 687</b> | <b>167 864</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024          | 2023          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial         | 7 483         | 25 016        |
| Övriga förvaltningskostnader | 5 839         | 12 149        |
| Juridiska kostnader          | 0             | 2 391         |
| Ekonomisk förvaltning        | 35 000        | 35 000        |
| <b>Summa</b>                 | <b>48 322</b> | <b>74 555</b> |

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 167 314        | 180 655        |
| Övriga räntekostnader                               | 33             | 0              |
| <b>Summa</b>                                        | <b>167 347</b> | <b>180 655</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 12 998 441        | 12 678 032        |
| Årets inköp                                   | 15 925            | 320 409           |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>13 014 366</b> | <b>12 998 441</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -1 818 563        | -1 543 206        |
| Årets avskrivning                             | -294 964          | -275 357          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-2 113 527</b> | <b>-1 818 563</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>10 900 839</b> | <b>11 179 878</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>4 645 160</i>  | <i>4 645 160</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 18 920 000        | 18 920 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 48 417 000        | 48 417 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>67 337 000</b> | <b>67 337 000</b> |

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 64 625         | 64 625         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>64 625</b>  | <b>64 625</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -44 737        | -38 269        |
| Avskrivningar                         | -6 468         | -6 468         |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-51 205</b> | <b>-44 737</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>13 420</b>  | <b>19 888</b>  |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|-------------------|--------------|--------------|
| Skattekonto       | 4 142        | 5 089        |
| Övriga fordringar | 0            | 1 377        |
| <b>Summa</b>      | <b>4 142</b> | <b>6 466</b> |



## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 3 569         | 8 319         |
| Försäkringspremier                                  | 10 730        | 10 418        |
| Kabel-TV                                            | 1 966         | 1 936         |
| Bredband                                            | 6 900         | 6 900         |
| Förvaltning                                         | 8 750         | 8 750         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>31 915</b> | <b>36 323</b> |

## NOT 15, ÖVRIGA PLACERINGAR

|                           | 2024-12-31       | 2023-12-31 |
|---------------------------|------------------|------------|
| Handelsbanken 497 505 258 | 1 037 447        | 0          |
| <b>Summa</b>              | <b>1 037 447</b> | <b>0</b>   |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2026-12-30               | 1,52 %                  | 2 698 856           | 2 698 856           |
| Stadshypotek          | 2026-06-30               | 3,58 %                  | 2 653 624           | 2 893 624           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>5 352 480</b>    | <b>5 592 480</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 480 000             | 3 133 624           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 952 480 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

Medlemmarna i gatuhuset har i helhet finansierat hissen i detta hus via ett amorterings- och räntefritt lån till föreningen. Lånet löses först vid en eventuell framtida exploatering av vinden i gatuhuset.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 6 702          | 5 179          |
| El                                                  | 3 909          | 5 958          |
| Uppvärmning                                         | 45 742         | 47 524         |
| Utgiftsräntor                                       | 21 053         | 34 875         |
| Vatten                                              | 7 866          | 6 303          |
| Förvaltning                                         | -0             | -0             |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 150 997        | 143 723        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>236 269</b> | <b>243 562</b> |

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 6 430 000  | 6 430 000  |

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Johan Wängemar  
Styrelseledamot

---

Ken Pilblad  
Styrelseledamot

---

Robin Westberg  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Björn Wedén  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
02.05.2025 16:12

SENT BY OWNER:  
Nabo Digital signering • 28.04.2025 15:31

DOCUMENT ID:  
HJEcB7bTyel

ENVELOPE ID:  
BJgqHmb61gx-HJEcB7bTyel

DOCUMENT NAME:  
BF Fram utan personlig ansvarighet, 702000-6180 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                     | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                             |
|-----------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| 1. Johan Wängemar<br>johanwa@gmail.com        | Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 15:38<br>28.04.2025 15:37 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 212.93.55.88  |
| 2. Robin Westberg<br>robin.westberg@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 18:06<br>28.04.2025 17:57 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 89.255.245.55 |
| 3. KEN PILBLAD<br>ken.pilblad@gmail.com       | Signed<br>Authenticated | 02.05.2025 09:46<br>02.05.2025 09:45 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.238.0.112  |
| 4. BJÖRN WEDÉN<br>bjornweden@gmail.com        | Signed<br>Authenticated | 02.05.2025 16:12<br>02.05.2025 16:10 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 2.248.55.5    |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



# REVISIONSBERÄTTELSE

för Bostadsföreningen Fram UPA, organisationsnummer  
702000-6180

Vid granskningen av Bostadsföreningen Fram u.p.a:s räkenskaper för verksamhetsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 har jag funnit dem vara i god ordning. Intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer vilka attesterats av behöriga personer.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt finns enligt mig ingen anledning till anmärkning. Därför föreslår jag årsmötet att bevilja den avgående styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Stockholm den 28 april 2025



Björn Wedén  
Förtroendevald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 09:51

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 28.04.2025 15:31

DOCUMENT ID:

HkG9rmWaJgx

ENVELOPE ID:

rkZqrXZ61eg-HkG9rmWaJgx

DOCUMENT NAME:

Pa?skriven revisionsbera?ttelse 2025.PDF

1 page

## Activity log

| RECIPIENT            | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS        |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------|
| 1. BJÖRN WEDÉN       |  Signed | 02.05.2025 09:51 | eID    | Swedish BankID |
| bjornweden@gmail.com | Authenticated                                                                            | 02.05.2025 09:50 | Low    | IP: 2.248.55.5 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed