

Styrelsen för BRF Framnäs 4 , 769609-7117, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

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

Lägenhetsfördelning

Föreningen upplåter vid årets slut 19 lägenheter med bostadsrätt. Under 2024 har fem bostadsrätter överlåtits och den sista kvarvarande hyresrätten har ombildats till bostadsrätt.

Antal	Typ	Ytor
9	1 rok	299 kvm
5	2 rok	266 kvm
4	3 rok	295 kvm
1	3,5 rok	87 kvm

Gemensamma utrymmen

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

- Bastu
- Takterrass
- Barnvagnsförråd
- Cykelförråd

Gemensamma utrymmen samt trapphus städas regelbundet av Rapidstäd Stockholm AB.

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Dessutom görs avsättning med 45 kr per månad till särskild balkongfond för fem lägenheter som uppfört balkonger under 2014. Fonden är avsedd att användas för framtida service och underhåll av balkongerna.

Fastigheten värms med hjälp av fjärrvärme.



Renoveringar och fastighetsunderhåll

Under 2024 har föreningen anskaffat ett nytt cykelställ med tak.

Den befintliga underhållsplanen indikerar inte på att större renoveringsprojekt föreligger under kommande år. Eftersom föreningen har en mycket gynnsam ekonomisk ställning pågår identifieringen av ett antal projekt som syftar till att höja statusen på vår fastighet. Föreningen har under våren 2025 renoverat tvättstugan och ersatt tidigare maskinpark med moderna tvättmaskiner, torktumlare samt ett nytt torkskåp.

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

Bland förbättringsutgifter noteras brandskyddsrenoveringar och isolering av fönster (2019), byte av gemensamma innerdörrar (2020), byte av entréport (2021), OVK (2022), stamspolning och byte av samtliga gemensamma armaturer till LED (2023), nytt cykelställ med tak (2024).

Fastighetsskötsel

Sedan 2017 har föreningen avtal med extern fastighetsförvaltare (Storholmen Förvaltning AB), vilket har inneburit att löpande underhållsbehov har identifierats och utförts av fastighetsförvaltaren under året.

Ekonomisk förvaltning

Sedan 2017 har Storholmen Förvaltning AB kontrakterats som ekonomisk förvaltare för föreningen. I Storholmens förvaltningsuppdrag ingår löpande hanteringen av medlemsförteckning, avgiftsavisering, bokföring, utbetalning, fakturering samt vissa uppgiftsskyldigheter. I den ekonomiska förvaltarens ansvar ingår vidare att upprätta årsbokslut och årsredovisning för föreningens godkännande.

Föreningsfrågor

Stadgar

Aktuella stadgar har registrerats hos Bolagsverket. Stadgarna uppdaterades senast under våren 2023 och fastställdes på de två nästkommande föreningsstämmorna.

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

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar av lägenheter är att följa bostadsrättslagen. Föreningens regler för andrahandsuthyrning framgår av föreningens stadgar. Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Vid andrahandsuthyrning av lägenhet får en årlig avgift om högst 10 % av gällande prisbasbelopp tas ut.

W

SL

Överlåtelse

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

Parkeringsplatser

Föreningen har sju parkeringsplatser på baksidan av fastigheten. Dessa är tillgängliga för medlemmarna att hyra av föreningen beroende på tillgänglighet. Samtliga parkeringsplatser är utan el. Månadsavgiften för hyra av parkeringsplats är 350 kronor.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

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

Vid verksamhetsårets början bestod styrelsen av:

Vid verksamhetsårets början bestod styrelsen av:

Emil Larsson	Ordförande
Kjell Nyberg	Kassör
Anna Ljungberg	Styrelseledamot
Katrine Fabricius	Styrelseledamot
Katarina Sjöberg	Styrelsesuppleant

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-06-03 haft följande sammanställning:

Svante Lundeberg	Ordförande
Kjell Nyberg	Kassör
Gunnar Allard	Styrelseledamot
Johan Lund	Styrelseledamot
Katrine Fabricius	Styrelseledamot
Sara Sprängare	Styrelseledamot
Carina Myllynen	Styrelsesuppleant

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

Föreningens firma tecknas gemensamt av två styrelseledamöter.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har under verksamhetsåret 2024 varit Christopher Stach med Azim Rezaei som revisorssuppleant.

Handwritten signature

SL

Medlemsinformation	2024-12-31	2023-12-31
Vid verksamhetesårets början	28	27
Tillkommande medlemmar	8	3
Avgående medlemmar	-10	-2
Summa	26	28

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

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Föreningen har haft god ekonomi under många år och under 2024 har föreningens sista hyresrätt omvandlats och sålts som bostadsrätt vilket gav föreningen ett betydande kapitaltillskott. Föreningens totala likvida medel uppgår per 2024-12-31 till 4 074 tkr (en ökning med 3 047 tkr under 2024).

Baserat på föreningens goda finansiella ställning föreslår styrelsen ingen höjning av årsavgifterna under 2025.

Styrelsen föreslår dock att en årlig justering av årsavgifterna med två procent införs fr.o.m. 2026. Justeringen bedöms på ett rimligt sätt motsvara kommande årlig inflationsökning.

Styrelsen föreslår vidare att månadsavgifterna för föreningens parkeringsplatser höjs till 400 kr per månad fr.o.m. 2026.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 630 kr per lägenhet och 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av not 4.

Underhållsplan

Föreningen uppdaterar årligen med stöd av Storholmen Förvaltning föreningens underhållsplan. Underhållsplanen uppdaterades senast i januari 2024.

Budget för nästa år

Resultatbudgeten för 2025 har upprättats med ett förväntat resultat om -346 tkr. I budgeten ingår en bedömd utgift för renovering av föreningens tvättstuga om ca 600 tkr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har föreningens sista hyresrätt omvandlats och sålts som bostadsrätt.

SK

N

Ekonomisk utveckling under året

Föreningen har en fortsatt mycket god ekonomi. Vid utgången av året uppgick kassan till 4 073 tkr (en ökning med 3 047 tkr under 2024). Föreningen har inga lån.

Resultatet för 2024 uppgick till -253 tkr (fg år -119 tkr) och kassaflödet för 2024 uppgick till + 3 047 tkr. Budgeterat resultat för 2024 var -220 tkr. Avvikelsen mellan budgeterat resultat och resultatutfallet för 2024 beror i huvudsak på följande kostnadsutfall:

- Hyresförluster på 23 tkr- kvarvarande hyreslägenhet saknade hyresgäst under fem månader 2024 vid ombildning och försäljning som bostadsrätt

- Kostnader om totalt 92 tkr för mäklare och annonsering vid försäljningen av den ombildade bostadsrätten

Kostnader för bostadsrättsförsäljningen redovisas i resultaträkning och föreningens ersättning för försäljningen om totalt 3 150 tkr redovisas i balansräkning under rubriken eget kapital, vilket medför att årets resultat inte ger en fullständig ekonomisk bild av den positiva ekonomiska effekten av lägenhetsförsäljningen för vår bostadsrättsförening.

- Lägre faktiska kostnader än budget för reparationer och underhåll för 2024. Avvikelsen uppgår till 82 tkr.

Det negativa resultatet och kassaflödet ligger inom ramen för prognosticerat verksamhetsutfall för 2024.

Framtida investeringar och underhåll

Genom det ekonomiska tillskottet som tillförts föreningen under 2024 ser styrelsen över vilka åtgärder som är lämpliga för trygga föreningens framtida välstånd samt ytterligare höja fastighetens status. Styrelsen ansvarar för förvaltningen av fastigheten. Eventuella förslag som medför en utveckling utöver ren förvaltning av fastighetens status kommer att presenteras för beslut av föreningsstämman.

Väsentliga händelser på nya året

Föreningen har under våren 2025 renoverat tvättstugan och ersatt tidigare maskinpark med moderna tvättmaskiner, torktumlare samt ett nytt torkskåp.

Styrelse har beslutat att fr.o.m. januari 2025 överföra föreningens likvida medel, förutom betalningar i närtid, till nytecknat bankkonto hos SBAB. Kontot hos SBAB ger föreningen ca 1,5 procents bättre ränta än nuvarande bankkonto hos Handelsbanken med i övrigt samma villkor.

2

SL

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	614	635	641	696	756
Årets resultat	-253	-119	-288	-471	-73
Soliditet (%)	100	99	99	99	82
Lån/kvm (total boyta) (kr)	0	0	0	0	2 454
Lån/kvm (boyta upplåten för bostadsrätt) (kr)	0	0	0	0	2 827
Årsavgift/kvm (boyta upplåten för bostadsrätter) (kr)	580	609	639	663	716
Sparande/kvm (total boyta) (kr)	-36	167	182	-6	344
Energikostnad/kvm (total boyta) (kr)	277	253	231	222	199
Räntekänslighet (%)	0	0	0	0	4
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter (%)	89	85	85	85	78

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked. Total bostadsyta uppgår till 947 kvm. Per 2020-12-31 var 822 kvm av total bostadsyta upplåten för bostadsrätter. Fr.o.m. 2021-12-31 är 897 kvm av total bostadsyta upplåten för bostadsrätter. Fr.o.m. 2024-12-31 är 947 kvm upplåten för bostadsrätter. Under hösten 2021 omvandlades en av två kvarvarande hyresrätter till bostadsrätt. I samband med ombildningen löstes samtliga kvarvarande lån. Föreningen har därefter ej haft några låneskulder. Under 2024 omvandlades den kvarvarande hyresrätten till bostadsrätt.

Genom överskott från lägenhetsförsäljningar har föreningen kunnat hålla oförändrade årsavgifter för 2022 till 2024, trots att energikostnader samt övriga återkommande driftskostnader ökat under åren.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024. Obeaktat årets avskrivningar uppvisar föreningen ett resultat om -34 474. Årets kassaflöde från verksamheten är 3 047 tkr. Vi bedömer därmed inte att årets negativa resultat påverkar föreningens möjlighet att infria föreningens framtida ekonomiska åtaganden



SL

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre underhålls- fond/balkong 1)	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 219 449	9 161 152	881 423	-4 087 574	-118 706	13 055 744
Ökning av insats/upplåtelseavgift	412 996	2 737 004				3 150 000
Avsättning fond för yttre underhållsfond			89 400	-89 400		0
lanspråktagande fond för yttre underhåll			-41 524	41 524		0
Balkongfond			2 696			2 696
Disposition av föregående års resultat:				-118 706	118 706	0
Årets resultat					-252 727	-252 727
Belopp vid årets utgång	7 632 445	11 898 156	931 995	-4 254 156	-252 727	15 955 713

1)Varav ackumulerad avsättning till balkongfond: 21 679.

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-4 254 156
Årets resultat	-252 727
	-4 506 883
Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	109 000
I ny räkning överföres	-4 615 883
	-4 506 883

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

W

SL

BRF Framnäs 4
Org.nr 769609-7117

8 (15)

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	613 517	634 984
Övriga rörelseintäkter		0	4 568
Summa rörelseintäkter		613 517	639 552
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-461 053	-443 123
Övriga externa kostnader		-204 512	-107 359
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-218 253	-218 253
Summa rörelsekostnader		-883 818	-768 735
Rörelseresultat		-270 301	-129 183
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 574	10 477
Summa finansiella poster		17 574	10 477
Resultat efter finansiella poster		-252 727	-118 706
Årets resultat		-252 727	-118 706

56

2

BRF Framnäs 4
Org.nr 769609-7117

9 (15)

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	11 902 563	12 120 816
Summa materiella anläggningstillgångar		11 902 563	12 120 816
Summa anläggningstillgångar		11 902 563	12 120 816
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 866	0
Övriga fordringar		8 418	8 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	44 477	47 102
Summa kortfristiga fordringar		55 761	55 711
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 073 702	1 026 650
Summa kassa och bank		4 073 702	1 026 650
Summa omsättningstillgångar		4 129 463	1 082 361
SUMMA TILLGÅNGAR		16 032 026	13 203 177

SL

W

BRF Framnäs 4
Org.nr 769609-7117

10 (15)

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

7 632 445

7 219 449

Upplåtelseavgifter

11 898 156

9 161 152

Fond för yttre underhåll

931 995

881 423

Summa bundet eget kapital

20 462 596

17 262 024

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 254 156

-4 087 574

Årets resultat

-252 727

-118 706

Summa fritt eget kapital

-4 506 883

-4 206 280

Summa eget kapital

15 955 713

13 055 744

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 905

56 561

Skatteskulder

2 966

3 877

Övriga skulder

0

7 866

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

71 442

79 129

Summa kortfristiga skulder

76 313

147 433

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 032 026

13 203 177

SK

W

BRF Framnäs 4
Org.nr 769609-7117

11 (15)

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-252 727

-118 706

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

218 253

218 253

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

-34 474

99 547

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-2 866

0

Förändring av kortfristiga fordringar

2 818

-19 328

Förändring av leverantörsskulder

-54 656

10 157

Förändring av kortfristiga skulder

-16 466

-805

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-105 644

89 571

Finansieringsverksamheten

Nedsättning av insatskapital

0

-2 000 000

Balkongfond

2 696

2 460

Upplåtelse

3 150 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

3 152 696

-1 997 540

Årets kassaflöde

3 047 052

-1 907 969

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 026 650

2 934 620

Likvida medel vid årets slut

4 073 702

1 026 651

SK

W

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	År
Byggnader	100
Stamreovering	40
Uppgradering av värmesystem	30
Fasad och fönsterreovering	20
Terrassreovering	20
Fönsterreovering	20
Div värdehöjande fastighetsunderhåll	10-20
Reovering av tvättstuga	10
Inventarier	10

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Årets resultat

Anger kvarvarande resultat efter avräkning mot årets samtliga redovisade intäkter och kostnader

Soliditet (%)

Anger eget kapital per balansdagen i procent av balansomslutning per samma datum

Lån/kvm (total boyta) (kr)

Anger låneskuld per kvm per balansdagen. Kvm är beräknat utifrån fastighetens totala boyta

Lån/kvm (total boyta upplåten för bostadsrätter) (kr)

Anger låneskuld per kvm per balansdagen. Kvm är beräknat utifrån fastighetens boyta upplåten för bostadsrätter

Årsavgift/kvm (total boyta upplåten för bostadsrätter) (kr)

Anger årsavgift per kvm för aktuellt år. Kvm är beräknat utifrån fastighetens boyta upplåten för bostadsrätter

Sparande/kvm (total boyta) (kr)

Anger likviditetsöverskott per år per kvm. Beräknas genom att justerat resultat divideras med summan

SL

W

av antalet kvadratmeter total boyta. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar samt årets kostnad för underhåll

Energikostnad/kvm (total boyta) (kr)

Anger energikostnad per kvm total boyta. Beräknas genom att kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter total boyta

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procent avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader. Beräknas genom att dividera föreningens räntebärande skulder på balansdagen med föreningens intäkter från årsavgifter. Endast tillämpligt för år 2020 eftersom föreningen saknar räntebärande skulder fr.om. 2021-12-31

Årsavgifternas andel av rörelseintäkter (%)

Anger årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna. Beräknas genom att årsavgifterna divideras med föreningens totala rörelseintäkter

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	548 487	543 672
Hyror bostäder	26 838	53 676
Hyror p-plats/garage	29 250	29 400
Hyror lokaler	1 480	2 400
Övriga intäkter	7 462	5 836
	613 517	634 984

Not 3 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	30 001	28 510
Städning	34 130	31 500
Brand- och skalskydd	3 744	0
Reparation	31 658	7 968
Underhåll	0	41 524
El	19 520	22 010
Fjärrvärme	207 992	196 709
Vatten och avlopp	34 688	25 738
Sophämtning/renhållning	32 777	26 141
Fastighetsförsäkringar	31 408	28 836
Bredband	4 165	3 995
Fastighetsavgift bostad	30 970	30 191
	461 053	443 122

SK

M

Not 4 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner eller andra skattepliktiga ersättningar för utförda prestationer har ej utbetalts.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 236 649	16 236 649
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 236 649	16 236 649
Ingående avskrivningar	-4 115 833	-3 897 580
Årets avskrivningar	-218 253	-218 253
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 334 086	-4 115 833
Utgående redovisat värde	11 902 563	12 120 816
Taxeringsvärden byggnader	11 400 000	11 400 000
Taxeringsvärden mark	18 400 000	18 400 000
	29 800 000	29 800 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	36 527	34 044
Förutbetalda förvaltningskostnader	7 950	5 260
Upplupna ränteintäkter	0	7 799
	44 477	47 103

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 494 400	7 494 400
	7 494 400	7 494 400

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	45 061	50 521
Upplupna fjärrvärmekostnader	26 381	28 610
	71 442	79 131


54

2

Solna den 2025-04-28



Svante Lundeberg
Ordförande



Kjell Nyberg
Ledamot



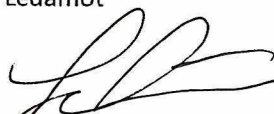
Gunnar Allard
Ledamot



Katrine Fabricius
Ledamot



Johan Lund
Ledamot



Sara Sprängare
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Christopher Stach
Revisor