

Årsredovisning 2024

Brf Framnäs 8

716419-9379



Välkommen till årsredovisningen för Brf Framnäs 8

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

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 Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-06-01. Stadgar registrerades 2020-09-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Framnäs 8	1987	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1945

Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 600 kvm. Byggnadernas totalyta är 600 kvm.

Styrelsens sammansättning

Robin Lantz Stomilovic	Ordförande
Fredrik Karlsson	Styrelseledamot
Shadab Ahmed	Styrelseledamot
Catlin Högfeldt Eberdal	Suppleant

Firmateckning

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

Revisorer

Niclas Anders Erik Martinsson	Revisor
-------------------------------	---------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2068. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

1997	●	Stamrenovering
2000	●	Fönsterrenovering
2005	●	Fasadrenovering
2012	●	Takrenovering
2015	●	Elrenovering
2020	●	Total fönsterrenovering
2021	●	Byte fjärrvärmecentral
2022	●	Injustering av värme Garantibesiktning fönster

Planerade underhåll

2026	●	Fasadrenovering
------	---	-----------------

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Städning	Efecta

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 21 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	417 060	407 640	376	368
Resultat efter fin. poster	111 151	113 483	-85	-406
Soliditet (%)	97	97	97	97
Yttre fond	369 851	313 451	264	218
Taxeringsvärde	18 800 000	18 800 000	18 800	15 200
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	695	679	627	613
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	99,0	100,0	100,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	199	211	-80	-601
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	34	48	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	215	208	195	-

Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	30	32	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	303	273	274	-
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

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 FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	3 555 398	-	-	3 555 398
Upplåtelseavgifter	685 800	-	-	685 800
Fond, yttre underhåll	313 451	-	56 400	369 851
Balanserat resultat	-2 262 696	113 483	-56 400	-2 205 613
Årets resultat	113 483	-113 483	111 151	111 151
Eget kapital	2 405 436	0	111 151	2 516 587

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 205 613
Årets resultat	111 151
Totalt	-2 094 462

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	56 400
Balanseras i ny räkning	-2 150 862
	-2 094 462

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	417 060	407 640
Övriga rörelseintäkter	3	0	3 854
Summa rörelseintäkter		417 060	411 494
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-270 623	-258 105
Övriga externa kostnader	8	-47 342	-42 641
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-8 184	-13 053
Summa rörelsekostnader		-326 150	-313 799
RÖRELSERESULTAT		90 910	97 696
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 241	15 787
Summa finansiella poster		20 241	15 787
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		111 151	113 483
ÅRETS RESULTAT		111 151	113 483

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	1 310 287	1 318 471
Summa materiella anläggningstillgångar		1 310 287	1 318 471
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 310 287	1 318 471
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	5 269
Övriga fordringar	10	2 413	2 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	25 715	24 877
Summa kortfristiga fordringar		28 128	32 677
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 256 071	1 132 449
Summa kassa och bank		1 256 071	1 132 449
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 284 199	1 165 126
SUMMA TILLGÅNGAR		2 594 486	2 483 597

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 241 198	4 241 198
Fond för yttre underhåll		369 851	313 451
Summa bundet eget kapital		4 611 049	4 554 649
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 205 613	-2 262 696
Årets resultat		111 151	113 483
Summa fritt eget kapital		-2 094 462	-2 149 213
SUMMA EGET KAPITAL		2 516 587	2 405 436
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		22 405	21 035
Skatteskulder		2 127	1 733
Övriga kortfristiga skulder		-58	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	53 425	55 393
Summa kortfristiga skulder		77 899	78 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 594 486	2 483 597

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	90 910	97 696
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	8 184	13 053
	99 094	110 749
Erhållen ränta	20 241	15 787
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	119 335	126 536
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 549	-7 279
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-262	5 216
Kassaflöde från den löpande verksamheten	123 622	124 473
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	123 622	124 473
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 132 449	1 007 976
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 256 071	1 132 449

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Framnäs 8 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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 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	0,67 %
---------	--------

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.

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	416 880	407 400
Övriga intäkter	180	240
Summa	417 060	407 640

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	-1
Elprisstöd	0	3 855
Summa	0	3 854

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	943	0
Städning	7 712	7 307
Trädgårdsarbete	1 550	185
Summa	10 204	7 492

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostäder VVS	0	9 125
Tvättstuga	6 290	6 780
Dörrar och lås/porttele	0	3 369
VA	0	2 904
Summa	6 290	22 178

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	22 096	20 512
Uppvärmning	129 079	124 882
Vatten	30 871	18 161
Sophämtning	23 503	19 213
Summa	205 549	182 768

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	24 574	22 366
Kabel-TV	2 816	2 644
Fastighetsskatt	21 190	20 657
Summa	48 580	45 667

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	17 334	15 097
Ekonomisk förvaltning	30 008	27 544
Summa	47 342	42 641

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 835 101	2 835 101
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 835 101	2 835 101
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 516 630	-1 503 577
Årets avskrivning	-8 184	-13 053
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 524 814	-1 516 630
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 310 287	1 318 471
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>463 255</i>	<i>463 255</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 200 000	7 200 000
Taxeringsvärde mark	11 600 000	11 600 000
Summa	18 800 000	18 800 000

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 413	2 363
Skattefordringar	0	139
Övriga fordringar	0	29
Summa	2 413	2 531

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 509	6 481
Försäkringspremier	10 364	9 650
Förvaltning	8 842	8 746
Summa	25 715	24 877

NOT 12, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
El	2 144	2 057
Uppvärmning	16 541	18 596
Förutbetalda avgifter/hyror	34 740	34 740
Summa	53 425	55 393

NOT 13, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	1 388 250	1 388 250

Underskrifter

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

Solna

Catlin Högfeldt Eberdal
Suppleant

Fredrik Karlsson
Styrelseledamot

Robin Lantz Stomilovic
Ordförande

Shadab Ahmed
Styrelseledamot

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

Niclas Anders Erik Martinsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 22:39

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 02.04.2025 16:14

DOCUMENT ID:

SkvrlTqpJx

ENVELOPE ID:

rkgSBUa9aJl-SkvrlTqpJx

DOCUMENT NAME:

Brf Framnäs 8, 716419-9379 - Årsredovisning 2024.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROBIN LANTZ STOMILOVIC robin.lantz.stomilovic@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 20:13 07.04.2025 20:03	eID Low	Swedish BankID IP: 81.225.49.117
2. CATLIN HÖGFELDT EBERDAL catlin.hogfeldt.eberdal@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 22:04 07.04.2025 22:04	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.126.193
3. SHADAB AHMED shadab.ahmed@live.se	Signed Authenticated	08.04.2025 18:45 02.04.2025 16:17	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.38
4. FREDRIK KARLSSON johnfredrikkarlsson@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2025 09:03 09.04.2025 09:03	eID Low	Swedish BankID IP: 91.128.134.238
5. Niclas Anders Erik Martinsson ni.martinsson@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 22:39 10.04.2025 22:39	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.157.77

* 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

Revisionsberättelse

för

Brf Framnäs 8

716419-9379

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Framnäs 8 för räkenskapsåret **2024**.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solna den (datum framgår av digital underskrift)

Niclas Martinsson
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2025 10:06

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.04.2025 16:14

DOCUMENT ID:

Sk7ISUTq6Jg

ENVELOPE ID:

r1SSUac6Je-Sk7ISUTq6Jg

DOCUMENT NAME:

BRF Framna?s 8 revisionsbera?ttelse 2024.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niclas Anders Erik Martinsson ni.martinsson@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2025 10:06 09.04.2025 10:05	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.157.77

* 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