

Årsredovisning 2025

Brf Framnäs 2

769608-9924



Välkommen till årsredovisningen för Brf Framnäs 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 2002-11-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SOLNA FRAMNÄS 2	2007	Solna Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1938.

Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 904 kvm och 2 lokaler om 181 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 170 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gabriel Wangel Wählberg	Ordförande
Agneta Klensmeden	Ledamot
Johan Karlsson	Ledamot
Vilhelm Lindén Olli	Suppleant
Leopold Wahlström	Suppleant
Malin Karlsson	Suppleant

Valberedning

Felix Ledin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas i förening av ledamöterna

Revisorer

Camilla Lindstaf Revisor

Carina Toresson Revisorssuppleant Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2006 ● Ny takbeläggning
- 2007-2008 ● Stambyte
- 2010 ● Fasadrenovering
- 2012 ● Isolering av burspråk och renovering av källarfönster. OVK-besiktning genomförs
- 2013 ● Renovering och målning av trapphus utförs. Viss elinstallation i fastigheten byts ut.
- 2014 ● Entréporten byts ut och nytt kodlås installeras. En lägenhet återställs efter vattenskada.
- 2015 ● Markarbeten på baksidan utförs
- 2017 ● Säkerhetsdörrar installeras till samtliga lägenheter.
- 2018 ● Renovering av källare färdigställs under första kvartalet med reparation och målning av väggar, golv och tak. Samtliga dörrar i källare renoveras och ny ytterdörr monteras. I oktober genomförs OVK-bes
- 2019 ● Två nya tvättmaskiner installeras, en ny torktumlare och nytt värmeaggregat i torkrummet installeras.
- 2020 ● Nytt torkskåp installeras i tvättstugan. Installation av brandskydd.
- 2021 ● Relining av avloppsrör i källargolv.
- 2022 ● En lägenhet återställs efter vattenskada.
- 2022-2023 ● Fönsterrenovering i hela fastigheten. Därtill byttes ytterglas till energiglas. Belysningen på vinden byttes ut.
- 2024 ● Renovering av källare: byte av defekta vattenrör och ventiler, bilning och gjutning av golv samt målning av väggar. Underhåll av el: ny elcentral, byte av samtliga tygkablars, skyddsjordning och säkring av all apparatur samt ledningar. Renovering och målning av källartrappa samt fasadsockel. Installation av ny handledare, barnvagnsramp och dörrautomatik.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi har under året följt fastställd budget och styrelsen har löpande följt upp den ekonomiska utvecklingen. Kassaflödet har varit stabilt under räkenskapsåret.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna för att möta ökade driftkostnader och framtida underhållsbehov.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Inga större förändringar i föreningens avtal har genomförts under räkenskapsåret.

Övriga uppgifter

Inga övriga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 22 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 092 087	1 053 433	980 642	877 712
Resultat efter fin. poster	-127 426	-810 102	-1 073 184	-166 825
Soliditet (%)	67	67	70	73
Yttre fond	-	100 000	168 976	100 000
Taxeringsvärde	33 812 000	29 585 000	29 585 000	29 585 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	945	903	821	756
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,3	77,4	75,1	76,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 144	7 190	6 615	6 256
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 520	5 555	5 111	4 833
Sparande / kvm totalyta, kr	172	60	162	81
Elkostnad / kvm totalyta, kr	18	16	17	33
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	135	136	135	123
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	31	18	17
Energikostnad / kvm totalyta, kr	191	184	170	173
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,37	2,77	2,98	1,88
Räntekänslighet (%)	7,56	7,96	8,06	8,28

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Resultatet påverkas i huvudsak av avskrivningar på föreningens byggnad, vilka är en redovisningsmässig kostnad som inte påverkar föreningens likviditet.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är stabil och att föreningen har god förmåga att fullgöra sina betalningsåtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	15 699 600	-	-	15 699 600
Upplåtelseavgifter	694 829	-	-	694 829
Fond, yttre underhåll	100 000	-	-100 000	0
Balanserat resultat	-1 946 967	-810 102	100 000	-2 657 069
Årets resultat	-810 102	810 102	-127 426	-127 426
Eget kapital	13 737 360	0	-127 426	13 609 934

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-2 657 069
Årets resultat	-127 426
Totalt	-2 784 495
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	100 000
Balanseras i ny räkning	-2 884 495
	-2 784 495

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 092 087	1 053 433
Övriga rörelseintäkter	3	14 804	1 496
Summa rörelseintäkter		1 106 891	1 054 929
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-452 405	-1 213 212
Övriga externa kostnader	9	-144 640	-210 567
Personalkostnader	10	-73 532	-42 116
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-343 692	-230 484
Summa rörelsekostnader		-1 014 269	-1 696 379
RÖRELSERESULTAT		92 622	-641 450
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 547	4 265
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-221 595	-172 917
Summa finansiella poster		-220 048	-168 652
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-127 426	-810 102
ÅRETS RESULTAT		-127 426	-810 102

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	19 378 503	19 703 187
Markanläggningar	13	226 110	231 786
Maskiner och inventarier	14	53 299	66 631
Summa materiella anläggningstillgångar		19 657 912	20 001 604
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 657 912	20 001 604
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	5 790
Övriga fordringar	15	529 293	392 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	76 465	76 527
Summa kortfristiga fordringar		605 758	474 345
Kassa och bank			
Kassa och bank		14 923	14 783
Summa kassa och bank		14 923	14 783
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		620 682	489 127
SUMMA TILLGÅNGAR		20 278 594	20 490 731

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 394 429	16 394 429
Fond för yttre underhåll		0	100 000
Summa bundet eget kapital		16 394 429	16 494 429
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 657 069	-1 946 967
Årets resultat		-127 426	-810 102
Summa fritt eget kapital		-2 784 495	-2 757 069
SUMMA EGET KAPITAL		13 609 934	13 737 360
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 116 000	3 831 000
Summa långfristiga skulder		6 116 000	3 831 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	342 375	2 668 875
Leverantörsskulder		10 735	66 809
Skatteskulder		6 211	2 970
Övriga kortfristiga skulder		10 684	7 385
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	182 655	176 333
Summa kortfristiga skulder		552 660	2 922 372
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 278 594	20 490 731

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	92 622	-641 450
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	343 692	230 484
Erhållen ränta	1 547	4 265
Erlagd ränta	-217 930	-173 961
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	219 931	-580 662
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 616	18 730
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-46 877	12 114
Kassaflöde från den löpande verksamheten	178 670	-549 818
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	600 000
Amortering av lån	-41 500	-80 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-41 500	519 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	137 170	-30 318
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	397 073	427 391
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	534 244	397 073

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNING- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Framnäs 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	1,10 %
Yttertak	2,44 %
Fasader	2,44 %
Balkonger	2,44 %
Fönster	2,44 %
Stamledningar VA	6,18 %
Stamledningar Värme	1,10 %
Styr & övervakning	6,18 %
El	6,18 %
Markanläggningar	2,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	799 440	761 364
Hysesintäkter, lokaler	212 843	211 708
Hysesintäkter, p-platser	21 720	20 560
Kabel-TV/Bredband	55 176	55 176
Övriga intäkter	2 908	4 625
Summa	1 092 087	1 053 433

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-4	-3
Övriga intäkter	14 808	0
Övriga rörelseintäkter	0	1 499
Summa	14 804	1 496

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	2 521
Städning	29 444	33 263
Besiktning och service	3 104	15 841
Trädgårdsarbete	0	2 768
Summa	32 548	54 394

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	15 097	11 282
Bostäder VVS	0	5 571
Trapphus/port/entr	3 148	0
Källarutrymmen	0	6 101
Dörrar och lås/porttele	0	7 850
VA	2 350	98 067
Värme	0	3 835
El	2 150	0
Tak	3 625	0
Summa	26 370	132 705

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Källarutrymmen	0	518 046
El	0	121 696
Fasader	0	9 587
Summa	0	649 330

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	21 434	19 224
Uppvärmning	157 435	159 526
Vatten	44 936	36 754
Sophämtning	28 470	28 089
Summa	252 275	243 592

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	33 956	33 268
Kabel-TV	58 568	57 228
Arvode teknisk förvaltning	1 812	1 875
Fastighetsskatt	46 876	40 820
Summa	141 212	133 191

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	723	1 595
Övriga förvaltningskostnader	52 595	72 565
Juridiska kostnader	0	6 249
Revisionsarvoden	19 000	19 000
Ekonomisk förvaltning	72 322	73 658
Konsultkostnader	0	37 500
Summa	144 640	210 567

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Övriga arvoden	0	-22 150
Sociala avgifter	14 732	13 952
Soc.avgifter för semskuld	0	-6 986
Summa	73 532	42 116

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	218 460	172 917
Övriga räntekostnader	3 135	0
Summa	221 595	172 917

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 801 536	22 801 536
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 801 536	22 801 536
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 098 349	-2 886 873
Årets avskrivning	-324 684	-211 476
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 423 033	-3 098 349
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19 378 503	19 703 187
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 016 036</i>	<i>7 016 036</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 612 000	11 985 000
Taxeringsvärde mark	18 200 000	17 600 000
Summa	33 812 000	29 585 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	283 816	283 816
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	283 816	283 816
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-52 030	-46 354
Årets avskrivning	-5 676	-5 676
Utgående ackumulerad avskrivning	-57 706	-52 030
Utgående restvärde enligt plan	226 110	231 786

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	175 990	175 990
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	175 990	175 990
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-109 359	-96 027
Årets avskrivning	-13 332	-13 332
Utgående ackumulerad avskrivning	-122 691	-109 359
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	53 299	66 631

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 973	9 737
Nabo Klientmedelskonto	301 315	270 387
Borgo	218 006	111 904
Summa	529 293	392 028

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 338	8 678
Städning	4 935	4 767
Försäkringspremier	17 016	16 847
Kabel-TV	14 822	14 642
Förvaltning	32 354	31 593
Summa	76 465	76 527

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2029-06-30	3,54 %	2 002 500	2 002 500
Swedbank	2030-02-25	3,30 %	2 285 000	2 285 000
Swedbank	2027-06-23	3,87 %	1 870 000	1 870 000
Swedbank	2026-02-28	2,86 %	300 875	342 375
Summa			6 458 375	6 499 875
Varav kortfristig del			342 375	2 668 875

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 250 875 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 418	0
EI	1 593	1 877
Uppvärmning	19 533	20 071
Utgiftsräntor	19 980	16 315
Förutbetalda avgifter/hyror	126 131	125 070
Beräknat revisionsarvode	13 000	13 000
Summa	182 655	176 333

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 521 000	6 521 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 5 % från och med 2026 för att möta ökade driftkostnader och framtida underhållsbehov.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

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

Solna

Agneta Klensmeden
Ledamot

Gabriel Wangel Wählberg
Ordförande

Johan Karlsson
Ledamot

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

Camilla Lindstaf
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Framnäs 2, org.nr 769608-9924.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Framnäs 2 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 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 god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisions sed 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella 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 BRF Framnäs 2 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Camilla Lindstaf

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