

# Årsredovisning

för

## Brf Framnäs 7

769622-5460

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Framnäs 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades den 28 december 2010 och förvärvade fastigheten 26 april 2012. Gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 29 augusti 2023.

#### **Fastighet**

Föreningen innehar fastigheten Framnäs 7 på Vasavägen 25 i Solna. Huset byggdes 1932 och en genomgripande ombyggnad gjordes 2010-2012. Därefter omfattar byggnaden 12 bostadslägenheter upplåtna åt medlemmarna med bostadsrätt.

#### **Lägenhetsfördelning**

1 rok 3 st  
2 rok 7 st  
3 rok 2 st

Under 2025 har 1 st överlåtelse av bostadsrätt skett.

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 562 kvm, utgörande bostadsyta. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen innehar marken med äganderätt.

Taxeringsvärdet beslutsår 2025 är 29 000 000 kr, varav 17 800 000 kr avser byggnad och 11 200 000 kr mark.

Värdeåret har fastställts av Skatteverket till 2012 till följd av den omfattande ombyggnaden. Fastigheten har skattemässigt likställts med en nybyggd fastighet. Därmed behöver föreningen inte betala fastighetsavgift förrän fr.o.m 2028.

Byggnaden värms med fjärrvärme och har kabel-TV-uppkoppling

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partner. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen har sitt säte i Solna.

## Styrelsen

### *Styrelsens sammansättning*

| Namn               | Roll       | Vald till |
|--------------------|------------|-----------|
| Annika Hedman      | Ordförande | 2026      |
| Kerstin Andersson  | Ledamot    | 2026      |
| Rikard Romlin      | Ledamot    | 2026      |
| Benjamin Johansson | Suppleant  | 2026      |
| Natali Bobowicz    | Suppleant  | 2026      |

### *Revisorer*

#### **Ordinarie revisorer**

| Namn               |                      | Vald till |
|--------------------|----------------------|-----------|
| Christina Gottling | Auktoriserad revisor | 2026      |

Styrelsen har haft 8 protokollförda styrelsemöten under året.

### *Förvaltning*

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen och vid behov med hjälp av utomstående expertis. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Puma Ekonomi HB och sedan hösten 2025 av PKR Ekonomikonsult AB.

Föreningen har avtal för följande övriga tjänster:

- \* Fjärrvärme: Norrenergi AB
- \* Kontroll av undercentral: Norrenergi AB
- \* Vatten: Solna Vatten AB
- \* El: Skellefteå Kraft AB
- \* Elnät: Vattenfall AB
- \* Kabel-TV: Tele2 Sverige AB
- \* Fiber: Bredband2
- \* Hushållssophämtning: Prezero Recycling AB

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

En godkänd ombesiktning av OVK har genomförts då den genomförda besiktningen 2024 ej blivit godkänd. Kontroll av brandluckorna och byte av gasfjädrar har genomförts 2025.

### *Tidigare genomfört underhåll*

OVK besiktning har genomförts 2024 men ej blivit godkänd.

Under 2023 har fjärrvärmens injusterats och avtal för kontroller av undercentralen har tecknats med Norrenergi. Uppgångens trätapp har slipats och fräsning av en avloppstam från tvättstugan ut mot gatan har genomförts. Vi har i fortsatte målningen av vårt staket samt genomförde större trädgårdsarbete. Under 2022 har fiber dragits in i huset och varje medlem har erbjudits att installera box för fiber i lägenhet mot en kostnad. Totalt har 10 av 12 lägenheter installerat fiber in i lägenheten.

På baksidan har träd tagits ned och nytt gräs har såatts. Beskränning av buskar och träd har skett enligt behov.

Under

2021 uppnåddes godkända värden av radon i den lägenhet som haft förhöjda värden tidigare, det åtgärdades slutgiltigt med installation av fläkt. Renovering/murning av entrétrappa samt mur mot gatan, uteplats och baksidan av huset. Arbete genomfört av föreningens medlemmar var målning av trapppräcken vid entré, smidesstaket runt gården samt dörrar i trapphus, plattläggning för att utöka cykelparkering samt inköp nya cykelställ, samt markeringar för bilparkeringar nedgrävda.

Under 2020 genomfördes fullständig fönsterrenovering samt renovering av balkongdörrar och entréport. I samband med detta installerades "energiglas" i hälften av lägenheterna. Ytterdörrar oljades och smidesstaket runt gården målades. Tätning av förrådskast samt nytt trädäck byggt.

Under 2019 åtgärdades tvättstugans ventilation efter anmärkning från OVK besiktning. Byte av undercentral under vår/sommar, systemet besiktigat under hösten 2019.

Under 2018 utfördes stamspolning av samtliga stammar. I samband med stamspolningen utfördes en energideklaration samt en OVK besiktning (med anmärkning). Radonmätning utförd i hälften av lägenheterna med ett avvikande värde. Reparation av luftavfuktare i förrådet.

Under 2015 byttes taket helt på fastigheten. Värmekabel installerades i stuprör för att eliminera isbildning.

Byggnaden var under 2010 till 2012 föremål för en genomgripande renovering med utbyte av alla installationer för el, VA och värme, intill anslutningar för de allmänna näten, renovering av samtliga ytskikt invändigt.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Samtliga avtal och utgifter ses över, översyn av föreningens nuvarande och långsiktiga budget genomförs och underhållsplanen rimlighetskontrolleras för de kommande åren.

### Medlemsinformation

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 589         | 568         | 592         | 533         |
| Resultat efter finansiella poster                       | -228        | -282        | -285        | -152        |
| Soliditet (%)                                           | 78,9        | 79,0        | 79,3        | 79,4        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 939         | 898         | 954         | 776         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 10 810      | 10 810      | 10 810      | 10 899      |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 10 810      | 10 810      | 10 810      | 10 899      |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 133         | 36          | 63          | 254         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 11,5        | 12,0        | 11,0        | 14,0        |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 338         | 318         | 304         | 330         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 89,7        | 88,8        | 91,0        | 82,0        |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Upplysning vid förlust

### Förändringar i eget kapital

|                                            | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 26 642 000           | 100 988                     | -2 611 752             | -317 817          | <b>23 813 419</b> |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      | 100 988                     | -418 805               | 317 817           | <b>0</b>          |
| Årets resultat                             |                      |                             |                        | -262 476          | <b>-262 476</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>26 642 000</b>    | <b>201 976</b>              | <b>-3 030 557</b>      | <b>-262 476</b>   | <b>23 550 943</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -3 030 557        |
| årets förlust    | -262 476          |
|                  | <b>-3 293 033</b> |

behandlas så att

|                                                                     |                   |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering | 100 988           |
| i ny räkning överföres                                              | -3 394 021        |
|                                                                     | <b>-3 293 033</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                                                                | <b>Not</b> | <b>2025-01-01<br/>-2025-12-31</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                                                             |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter och hyror                                                                 | 2          | 588 564<br><b>588 564</b>         | 568 363<br><b>568 363</b>         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                                            |            |                                   |                                   |
| Drift och underhåll                                                                   | 3          | -241 153                          | -225 580                          |
| Övriga kostnader                                                                      | 4          | -120 713                          | -82 720                           |
| Personalkostnader                                                                     | 5          | 0                                 | 0                                 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -302 427<br><b>-664 293</b>       | -302 427<br><b>-610 727</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                                |            | <b>-75 729</b>                    | <b>-42 364</b>                    |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                               |            |                                   |                                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                            | 6          | -186 747<br><b>-186 747</b>       | -275 453<br><b>-275 453</b>       |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                              |            | <b>-262 476</b>                   | <b>-317 817</b>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                            |            | <b>-262 476</b>                   | <b>-317 817</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                                                                 |            | <b>-262 476</b>                   | <b>-317 817</b>                   |

| Balansräkning                                | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |     |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 7   | 29 531 997 | 29 830 566 |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 8   | 61 740     | 65 599     |
|                                              |     | 29 593 737 | 29 896 165 |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 29 593 737 | 29 896 165 |
| Omsättningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |            |            |
| Avgifts- och hyresfordringar                 |     | 121 167    | 105 014    |
| Övriga fordringar                            |     | 0          | 4 253      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 16 315     | 9 551      |
|                                              |     | 137 482    | 118 818    |
| Kassa och bank                               |     | 120 391    | 113 380    |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 257 873    | 232 198    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 29 851 610 | 30 128 363 |

| Balansräkning                                | Not | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |     |                   |                   |
| Eget kapital                                 |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 26 642 000        | 26 642 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 201 976           | 100 988           |
|                                              |     | <b>26 843 976</b> | <b>26 742 988</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Fond för verkligt värde                      |     | -3 030 557        | -2 611 752        |
| Årets resultat                               |     | -262 476          | -317 817          |
|                                              |     | <b>-3 293 033</b> | <b>-2 929 569</b> |
| Summa eget kapital                           |     | <b>23 550 943</b> | <b>23 813 419</b> |
| Långfristiga skulder                         |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10  | 0                 | 6 075 000         |
| Summa långfristiga skulder                   |     | <b>0</b>          | <b>6 075 000</b>  |
| Kortfristiga skulder                         |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10  | 6 075 000         | 0                 |
| Leverantörsskulder                           |     | 24 756            | 36 149            |
| Övriga skulder                               |     | 5 083             | 5 083             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 195 828           | 198 712           |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | <b>6 300 667</b>  | <b>239 944</b>    |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |     | <b>29 851 610</b> | <b>30 128 363</b> |

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                                          | <b>Not</b> | <b>2025-01-01<br/>-2025-12-31</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                 |            | -262 476                          | -317 817                          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |            | 302 427                           | 302 427                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |            | <b>39 951</b>                     | <b>-15 390</b>                    |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |            |                                   |                                   |
| Förändring av kundfordringar                                                      |            | -16 153                           | 8 775                             |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |            | -2 511                            | -4 690                            |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |            | -11 393                           | 3 390                             |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |            | -2 883                            | 8 455                             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |            | <b>7 011</b>                      | <b>540</b>                        |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |            | <b>7 011</b>                      | <b>540</b>                        |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |            |                                   |                                   |
| Likvida medel vid årets början                                                    |            | 113 380                           | 112 840                           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |            | <b>120 391</b>                    | <b>113 380</b>                    |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid tillämpas:

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Byggnad             | 200 år |
| Tak                 | 40     |
| Fasad               | 50     |
| Fönster             | 50     |
| Portal och trapphus | 20     |
| VA-stammar          | 50     |
| Värmeanläggning     | 30     |
| Elanläggning        | 40     |
| Radonsug            | 20     |
| Fiber               | 20     |

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

##### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

##### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

##### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

##### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

##### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet

kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### Not 2 Årsavgifter och hyror

|                                    | 2025           | 2024           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder               | 527 731        | 504 697        |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 43 200         | 43 200         |
| Övriga intäkter                    | 17 633         | 20 466         |
|                                    | <b>588 564</b> | <b>568 363</b> |

### Not 3 Drift och underhåll

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer/underhåll | 7 032          | 2 038          |
| El                     | 47 248         | 49 773         |
| Uppvärmning            | 109 911        | 103 759        |
| Vatten                 | 33 049         | 25 414         |
| Sophämtning            | 20 848         | 20 448         |
| Fastighetsförsäkring   | 16 618         | 15 639         |
| Kabel-TV               | 6 447          | 8 509          |
|                        | <b>241 153</b> | <b>225 580</b> |

### Not 4 Övriga rörelsekostnader

|                                       | 2025           | 2024          |
|---------------------------------------|----------------|---------------|
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 916            | 2 902         |
| Ekonomisk förvaltning                 | 23 208         | 22 143        |
| Extern revisor                        | 17 375         | 16 875        |
| Konsultarvode                         | 57 500         | 17 500        |
| Datakommunikation                     | 10 350         | 17 250        |
| Kontorsmateriel                       | 11 364         | 6 050         |
|                                       | <b>120 713</b> | <b>82 720</b> |

### Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                      | 2025           | 2024           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader, långfristiga skulder | 186 740        | 275 125        |
| Räntekostnader, övriga               | 7              | 328            |
|                                      | <b>186 747</b> | <b>275 453</b> |

### Not 7 Byggnader och mark

|                                                 | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 32 704 943        | 32 704 943        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>32 704 943</b> | <b>32 704 943</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -2 874 377        | -2 575 809        |
| Årets avskrivningar                             | -298 568          | -298 568          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 172 945</b> | <b>-2 874 377</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>29 531 998</b> | <b>29 830 566</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 17 800 000        | 15 000 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 11 200 000        | 10 800 000        |
|                                                 | <b>29 000 000</b> | <b>25 800 000</b> |
| Bokfört värde mark                              | 7 087 587         | 7 087 587         |
|                                                 | <b>7 087 587</b>  | <b>7 087 587</b>  |

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 77 176         | 77 176         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>77 176</b>  | <b>77 176</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -11 577        | -7 718         |
| Årets avskrivningar                             | -3 859         | -3 859         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-15 436</b> | <b>-11 577</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>61 740</b>  | <b>65 599</b>  |

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2025-12-31 | Lånebelopp<br>2024-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank                             | 2,585          | 2026-02-28                | 6 075 000                | 6 075 000                |
|                                      |                |                           | <b>6 075 000</b>         | <b>6 075 000</b>         |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 6 075 000                | 0                        |

**Not 11 Ställda säkerheter**

|                        | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 13 200 000        | 13 200 000        |
|                        | <b>13 200 000</b> | <b>13 200 000</b> |

Årsredovisningen beslutades

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anna Koefoed  
Ordförande

Kerstin Andersson  
Ledamot

Linn Li  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christina Gotting  
Auktoriserad revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

