

Årsredovisning 2025

BF Fram utan personlig ansvarighet

702000-6180



Välkommen till årsredovisningen för BF Fram utan personlig ansvarighet

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1911-05-27. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2023-11-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Midgård 25	1911	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 26 bostadsrätter om totalt 1 484 kvm och 1 lokal om 52 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 547 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Wängemar	Ordförande
Björn Wedén	Styrelseledamot
Ken Pilblad	Styrelseledamot
Ewa Bongilaj	Suppleant

Valberedning

Lena Comstedt, Maria Andersson

Firmateckning

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

Revisorer

Ylva Catharina De Bourg Sohlman Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-07. Beslut om stambyte kök.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 1979 ● Stambyte kök
- 1991 ● Elstambyte och trapphusrenovering
- 1993 ● Omläggningar av tak
- 2001 ● Byte av badrumsstammar
- 2003 ● Renovering av gård
Takmålning
- 2004 ● Fasadrenovering
Byte av värmeanläggning
- 2010 ● Fönster målning
- 2013 ● Byte av radiatorer och ventiler
- 2018 ● Installation av balkonger
- 2019 ● Installation av hiss (gatuhuset)
- 2020 ● Renovering av hyreslokal
- 2021 ● Installation av fiber
- 2022 ● Ommålning av trapphus samt renovering av stengolv
- 2023 ● Installation av dörrautomatik till ytterdörr i port
- 2024 ● OVK
- 2025-2026 ● Stambyte kök

Planerade underhåll

- 2027 ● Målning och eventuell renovering av fönsterbågar och karmar

Avtal med leverantörer

Bredband	Halebop Bredband
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Ellevio
El	Skellefteå Kraft
Fastighetsskötsel, städ	Malmström Städ & Service
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkringmäklare	Leif Bolander & CO AB
Försäkringsbolag	Trygg Hansa
Installation av taksäkerhetsanordning	Dimson Bygg
Installation och service av låsanordning i port	Solidlås
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Lån	Stadshypotek AB
Sophämtning	Prezero
Vatten	Stockholm Vatten AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

För räkenskapsåret redovisas en vinst om 183 000 kr (8 440) efter avskrivningar och finansiella poster. Att resultatet blivit så bra trots avskriven hyra för lokalen under ett kvartal (se nedan), förklaras främst av höjda medlemsavgifter och att pågående projekt om stambyte ännu ej kostnadsförts, effekten av lägre låneräntor samt att föreningen inte har belastats med några större kostnader av engångskaraktär under räkenskapsåret.

Föreningen har under året amorterat 240 000 kr (240 000) på fastighetslånen. Efter räkenskapsårets utgång har lån för pågående stambyte upptagits (se nedan). Under hösten 2025 fick vi information om att hyresgästen Zipforce försatts i konkurs. Den bankgaranti om 90 000 kr som fanns kunde inte utnyttjas för den uteblivna hyresbetalningen för Q4-2025 pga tidsskäl varför hyresbetalningen om 47 871 måste skrivas bort i bokslutet, bankgarantin kunde dock nyttjas under 2026, då vi har fått ersättning för hela hyran under H1-2026, vilket påverkar resultatet nästkommande år.

På årsstämman 2025 beslutades att höja medlemsavgiften med 5% från och med 1 Juli 2025.

Förändringar i avtal

Föreningen har upphandlat entreprenaden RB Rörteknik som installatör av föreningens köksstammar tillsammans med föreningens tekniska projektledare Nabo. Föreningens hyresgäst av lokalen har under hösten 2025 försatts i konkurs, hantering av hyresavtalet pågår. Inga i övrigt betydande förändringar av föreningens ingångna avtal.

Övriga uppgifter

Under 2025 påbörjades arbetet med en förstudie avseende byte av fastighetens köksstammar vars tekniska livslängd har uppnåtts och konstaterats efter besiktning under 2024. Projektledning och upphandlingshjälp anlätades av Nabo, efter en extra föreningsstämma i oktober 2025 beslutade stämman att anlita relevant entreprenad och finansiera projektet med upptagande av nya banklån för motsvarande belopp. Projektet påbörjades under oktober 2025 av entreprenaden RB Rörteknik och färdigställdes i april 2026 med tillhörande besiktning.

Under december 2024 genomförde föreningen obligatorisk OVK och brandskyddskontroll, inspektionen påvisade fyra anmärkningar, samtliga av dessa anmärkningar åtgärdades under 2025, varav 43 000 kr belastade föreningens kostnader vid hantering av brister i hyreslokalen, resterande anmärkningar åtgärdades av respektive medlem/lägenhetsinnehavare.

I övrigt har endast löpande underhåll och reparationer av fastigheten utförts under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 426 506	1 388 910	1 378 343	1 314 435
Resultat efter fin. poster	183 430	8 440	79 603	228 905
Soliditet (%)	33	32	32	30
Yttre fond	8 773	8 773	8 773	8 773
Taxeringsvärde	68 844 000	67 337 000	67 337 000	67 337 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	840	798	782	750
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,4	83,2	81,5	82,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 523	3 689	3 854	3 978
Nettoskuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2475	2475	2624	2923
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 305	3 485	3 641	3 758
Sparande / kvm totalyta, kr	314	250	235	324
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	27	35	38
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	216	221	201	177
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	31	25	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	284	279	260	235
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,50	3,06	3,18	1,77
Räntekänslighet (%)	4,19	4,62	4,93	5,30

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

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	867 057	-	-	867 057
Fond, yttre underhåll	8 773	-	-	8 773
Uppskrivningsfond	83 821	-	-	83 821
Direkt kapitaltillskott	1 008 326	-	-	1 008 326
Balanserat resultat	2 149 407	8 440	-	2 157 847
Årets resultat	8 440	-8 440	183 430	183 430
Eget kapital	4 125 824	0	183 430	4 309 254

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 157 847
Årets resultat	183 430
Totalt	2 341 277

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	2 341 277
	2 341 277

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	1 426 506	1 388 910
Övriga rörelseintäkter	3	360	2 612
Summa rörelseintäkter		1 426 866	1 391 522
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-769 952	-909 454
Övriga externa kostnader	9	-73 022	-48 322
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-301 701	-301 432
Summa rörelsekostnader		-1 144 675	-1 259 208
RÖRELSERESULTAT		282 191	132 314
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 260	43 473
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-131 021	-167 347
Summa finansiella poster		-98 761	-123 874
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		183 430	8 440
ÅRETS RESULTAT		183 430	8 440

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	10 605 606	10 900 839
Maskiner och inventarier	12	6 952	13 420
Pågående projekt	13	1 236 586	23 461
Summa materiella anläggningstillgångar		11 849 144	10 937 720
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 849 144	10 937 720
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		118 274	53 297
Övriga fordringar	14	4 557	4 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	-11 871	31 915
Summa kortfristiga fordringar		110 960	89 354
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 215 883	1 761 173
Summa kassa och bank		1 215 883	1 761 173
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 326 843	1 850 527
SUMMA TILLGÅNGAR		13 175 987	12 788 247

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 875 383	1 875 383
Uppskrivningsfond		83 821	83 821
Fond för yttre underhåll		8 773	8 773
Summa bundet eget kapital		1 967 977	1 967 977
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 157 847	2 149 407
Årets resultat		183 430	8 440
Summa fritt eget kapital		2 341 277	2 157 847
SUMMA EGET KAPITAL		4 309 254	4 125 824
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	4 872 480
Övriga långfristiga skulder		2 951 484	2 951 484
Summa långfristiga skulder		2 951 484	7 823 964
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 112 480	480 000
Leverantörsskulder		542 937	109 080
Skatteskulder		19 209	11 318
Övriga kortfristiga skulder		-3 655	1 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	244 278	236 269
Summa kortfristiga skulder		5 915 249	838 459
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 175 987	12 788 247

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	282 191	132 314
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	301 701	301 432
	583 892	433 746
Erhållen ränta	32 260	43 473
Erlagd ränta	-132 802	-181 169
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	483 350	296 050
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 606	-31 373
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	446 091	-8 811
Kassaflöde från den löpande verksamheten	907 835	255 866
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 213 125	-39 386
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 213 125	-39 386
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-240 000	-240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-240 000	-240 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-545 290	-23 520
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 761 173	1 784 693
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 215 883	1 761 173

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Fram utan personlig ansvarighet 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.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,67 - 5,00 %
El	2,09 %
Fasader	2,09 %
Fönster	4,19 %
Yttertak	2,09 %
Ventilation	4,19 - 20,00 %
Stomme och grund	0,00 - 0,42 %
Stamledningar Värme	5,00 %
Fastighetsförbättringar	3,33 - 20,00 %
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	1 192 656	1 131 221
Hysesintäkter, bostäder	53 544	50 578
Hysesintäkter, lokaler	191 484	188 148
Kabel-TV/Bredband	26 400	26 400
Intäktssreduktion	-47 871	-7 633
Övriga intäkter	10 293	196
Summa	1 426 506	1 388 910

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	-1
Erhållna bidrag	360	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	2 613
Summa	360	2 612

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	738
Städning	66 263	57 489
Övrigt	0	18 800
Besiktning och service	20 219	44 500
Trädgårdsarbete	8 930	1 063
Summa	95 411	122 590

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	2 250
Tvättstuga	7 508	0
Dörrar och lås/porttele	722	6 724
Ventilation	0	6 472
El	0	3 746
Hissar	2 925	38 102
Försäkringsärende/vattenskada	0	15 901
Summa	11 154	73 195

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	2 615
Dörrar och lås/porttele	0	70 938
Summa	0	73 553

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	51 283	41 541
Uppvärmning	334 314	339 564
Vatten	53 206	47 168
Sophämtning	62 677	58 156
Summa	501 480	486 429

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	67 455	64 963
Kabel-TV	7 864	7 744
Bredband	27 600	27 600
Fastighetsskatt	58 988	53 380
Summa	161 907	153 687

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	18 461	7 483
Övriga förvaltningskostnader	14 849	5 839
Juridiska kostnader	4 713	0
Ekonomisk förvaltning	35 000	35 000
Summa	73 022	48 322

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	131 021	167 314
Övriga räntekostnader	0	33
Summa	131 021	167 347

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 014 366	12 998 441
Årets inköp	0	15 925
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 014 366	13 014 366
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 113 527	-1 818 563
Årets avskrivning	-295 233	-294 964
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 408 760	-2 113 527
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 605 606	10 900 839
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 645 160</i>	<i>4 645 160</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 456 000	18 920 000
Taxeringsvärde mark	44 388 000	48 417 000
Summa	68 844 000	67 337 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	64 625	64 625
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 625	64 625
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-51 205	-44 737
Årets avskrivning	-6 468	-6 468
Utgående ackumulerad avskrivning	-57 673	-51 205
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 952	13 420

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	23 461	0
Årets investeringar	1 225 625	41 999
Omfört till Byggnad	-12 500	-18 538
Summa pågående arbeten	1 236 586	23 461

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 557	4 142
Summa	4 557	4 142

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-40 502	3 569
Försäkringspremier	11 159	10 730
Kabel-TV	1 822	1 966
Bredband	6 900	6 900
Förvaltning	8 750	8 750
Summa	-11 871	31 915

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-12-30	1,52 %	2 698 856	2 698 856
Stadshypotek	2026-06-30	3,58 %	2 413 624	2 653 624
Summa			5 112 480	5 352 480
Varav kortfristig del			5 112 480	480 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 912 480 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 587	6 702
El	4 441	3 909
Uppvärmning	45 601	45 742
Utgiftsräntor	19 272	21 053
Vatten	8 886	7 866
Förvaltning	-0	-0
Förutbetalda avgifter/hyror	158 491	150 997
Summa	244 278	236 269

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 430 000	6 430 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Arbetet med fastighetens köksstammar som startade i oktober 2025 har finansierats med att föreningen har tagit upp nya lån om total 2,5 miljoner kronor under det första kvartalet 2026. Styrelsen har under början av 2026 påbörjat arbetet med att hitta en ny hyresgäst till lokalen. Föreningens fjärrvärmekostnader står för cirka 50% av totala löpande driftkostnader. Som ett led i att ständigt se över föreningens löpande kostnader har styrelsen under det första kvartalet av 2026 valt att påbörja en process om borrhälsutvärdering av energibrunn (bergvärme), genom företaget Gerox som hanterar ansökningsprocessen. Utfallet av ansökan förväntas presenteras under hösten 2026. Som ett led i föreningens ökade investeringskostnader och fastighetens behov av framtida större underhåll och därmed potentiella effekterna av ökade skuldåtagande, i kombination med de senaste årens inflationsutveckling med stigande löpande driftkostnader har styrelsen under det andra kvartalet 2026 valt att påbörja en förstudie av framtida försäljning av föreningens oexploaterade råvindar, med syfte generera omfattande kapitalinjektion till framtida underhållsbehov och säkerställa ett långsiktigt hållbart kassaflöde och effektiv kapitalstruktur. Föreningen har därför anlitat projektledaren Nicmar AB för uppförandet av förstudien, utfallet av förstudien och effekten/konsekvensen för medlemmarna förväntas presenteras under ett informationsmöte under hösten 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

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

Stockholm

Johan Wängemar
Ordförande

Björn Wedén
Styrelseledamot

Ken Pilblad
Styrelseledamot

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

Ylva Catharina De Bourg Sohlman
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2026 10:12

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.05.2026 11:27

DOCUMENT ID:

r1eMZwVvKgX

ENVELOPE ID:

H1MbDvE1zx-r1eMZwVvKgX

DOCUMENT NAME:

BF Fram utan personlig ansvarighet, 702000-6180 - Årsr edovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

f28a8b3e5d3fd58f7858a19bb81d8799473078d2875a1ff
0609b0de536a6ac9ae66c407239efec0c28de7dacba1e3
0be76a48e607aef9540ef8a52587a08d3ef

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BJÖRN WEDÉN bjornweden@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 12:06 15.05.2026 12:06	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.198.184
2. Johan Wängemar johanwa@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 12:19 15.05.2026 12:18	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.207.51
3. KEN PILBLAD kenpihlblad@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 09:42 21.05.2026 09:40	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.0.192
4. Ylva Catharina De Bourg S ohlman ylva.sohlman@outlook.co m	 Signed Authenticated	21.05.2026 10:12 21.05.2026 10:09	eID Low	Swedish BankID IP: 15.161.55.221

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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

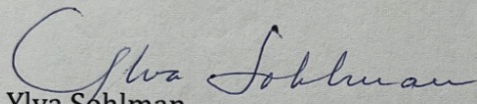
REVISIONSBERÄTTELSE

för Bostadsföreningen Fram UPA, organisationsnummer
702000-6180

Vid granskningen av Bostadsföreningen Fram u.p.a:s räkenskaper för verksamhetsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 har jag funnit dem vara i god ordning. Intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer vilka attesterats av behöriga personer.

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

Stockholm den 12 maj 2026


Ylva Söhlman
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2026 10:13

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.05.2026 11:27

DOCUMENT ID:

Hy7G-wv4yGx

ENVELOPE ID:

rJzWDDV1GI-Hy7G-wv4yGx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 (sign).pdf

1 page

SHA-512:

0c059ed97020a97395ad7bfc15ea2e7d4d2e2998aa062
c090b8e865e3dd62fa4c92d0d4b868c8bb93ad6f0fbf2d7
4a9e67441c43b3951f1d24e89fd36cf90bf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ylva Catharina De Bourg S ohlman	Signed	21.05.2026 10:13	eID	Swedish BankID
ylva.sohlman@outlook.co m	Authenticated	21.05.2026 10:13	Low	IP: 217.209.91.69

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

Attachments

No attachments 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

 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