

Årsredovisning 2025

Brf Framnäs 18

716409-9223



Välkommen till årsredovisningen för Brf Framnäs 18

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 1986-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-14 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
Framnäs 18	1952	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1952.

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 1 076 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 090 kvm.

Styrelsens sammansättning

Roger Arpell	Ordförande	
Stefan Blomberg	Kassör	
Felix Rönnegård	Ledamot	Avflyttad
Martin Arwidsson	Suppleant	

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Kristian Segerstedt Revisor BOREV Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2008-2010	● Balkongrenovering Fasadförbättring Renovering tvättstuga
2011-2012	● Nya parkeringsplatser
2013	● Ny värmecentral
2015	● Trapphusrenovering samt uppdatering belysning trapp
2016	● Bygge av altan Förbättring av rabatter
2017	● Trimning av träd baksida
2019	● Nytt staket
2020	● Renovering av stuprör och hängrännor
2021	● Trimning av träd baksida Installation av fiber
2022	● Inoljning av terrassen Ommålning av källaren Spolning av stammar
2023	● OVK
2024	● Belysning på baksidan
2025	● Underhåll av balkonger

Planerade underhåll

2026	● Trädbeskärning Renovering Terrassräcke Blomberg
2027	● Byte entrédörr
2028	● Byte cirkulationspump värmesystem och VVC
2035	● Målning av trapphus

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	Nabo
Städning	Smart trappstädning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2025 har vi sett kostnadsökningar på Vatten +25% och Fjärrvärme +5%. På pluskontot har vi den rörliga räntan på våra lån som under föregående räkenskapsår låg på runt 4,25% men under 2025 gått ner till 2,75%.

Nytt för året är att föreningen tar ut en 10% kostnad vid andrahandsuthyrning.

Förändringar i avtal

Vi har under 2025 bytt försäkringsbolag från Brandkontoret till Gjensidige. Liten kostnadsbesparing och med bättre villkor.

Övriga uppgifter

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	755 144	746 563	672 489	639 312
Resultat efter fin. poster	-485 635	-5 040	-66 773	-85 584
Soliditet (%)	51	55	53	49
Yttre fond	955 263	788 263	621 263	621 263
Taxeringsvärde	38 400 000	34 200 000	34 200 000	34 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	643	647	590	550
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,6	91,9	93,1	93,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 173	2 225	2 334	2 916
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 145	2 166	2 272	2 838
Sparande / kvm totalyta, kr	123	122	65	48
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	19	19	23
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	149	143	155	127
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	66	51	29	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	237	213	203	179
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,05	4,88	4,80	1,72
Räntekänslighet (%)	3,38	3,44	3,95	5,16

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

Under 2025 har föreningens balkonger renoverats för 486.000kr samt att vi har sett en ökad kostnad på el och vatten. Styrelsen bedömer regelbundet nivån på årsavgifterna och anpassar dem så att framtida underhåll kan finansieras. Fortsatt god likviditet i föreningen skall kunna hantera oplanerade utgifter framåt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	1 539 799	-	-	1 539 799
Upplåtelseavgifter	1 704 221	-	-	1 704 221
Fond, yttre underhåll	788 263	-	167 000	955 263
Balanserat resultat	-1 012 943	-5 040	-167 000	-1 184 983
Årets resultat	-5 040	5 040	-485 635	-485 635
Eget kapital	3 014 300	0	-485 635	2 528 664

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 184 983
Årets resultat	-485 635
Totalt	-1 670 619

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	167 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-486 250
Balanseras i ny räkning	-1 351 369
	-1 670 619

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	755 144	746 563
Övriga rörelseintäkter	3	2	-0
Summa rörelseintäkter		755 146	746 563
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-917 675	-398 793
Övriga externa kostnader	9	-82 674	-69 031
Personalkostnader	10	-37 651	-34 496
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-133 596	-137 640
Summa rörelsekostnader		-1 171 596	-639 960
RÖRELSERESULTAT		-416 450	106 603
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 363	6 432
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-71 549	-118 075
Summa finansiella poster		-69 186	-111 643
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-485 635	-5 040
ÅRETS RESULTAT		-485 635	-5 040

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	4 331 187	4 449 795
Markanläggningar	13	89 891	104 879
Summa materiella anläggningstillgångar		4 421 078	4 554 674
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 421 078	4 554 674
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-210	0
Övriga fordringar	14	24 441	2 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	25 544	44 080
Summa kortfristiga fordringar		49 775	46 494
Kassa och bank			
Kassa och bank		523 299	893 616
Summa kassa och bank		523 299	893 616
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		573 074	940 110
SUMMA TILLGÅNGAR		4 994 152	5 494 784

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 244 020	3 244 020
Fond för yttre underhåll		955 263	788 263
Summa bundet eget kapital		4 199 283	4 032 283
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 184 983	-1 012 943
Årets resultat		-485 635	-5 040
Summa ansamlad förlust		-1 670 619	-1 017 983
SUMMA EGET KAPITAL		2 528 664	3 014 300
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 337 704	2 360 704
Leverantörsskulder		21 061	15 310
Skatteskulder		5 148	2 452
Övriga kortfristiga skulder		-386	-1 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	101 960	103 331
Summa kortfristiga skulder		2 465 487	2 480 484
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 994 152	5 494 784

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-416 450	106 603
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	133 596	137 640
	-282 854	244 243
Erhållen ränta	2 363	6 432
Erlagd ränta	-77 409	-124 622
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-357 899	126 053
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 281	21 888
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	13 863	-25 944
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-347 317	121 996
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-23 000	-115 738
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-23 000	-115 738
ÅRETS KASSAFLÖDE	-370 317	6 258
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	893 616	887 358
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	523 299	893 616

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Framnäs 18 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 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:

Stomme och grund	1,21 %
Yttertak	3,03 %
Fasader	2,02 %
Balkonger	6,06 %
Fönster	1,21 %
Stamledningar VA	2,02 %
Stamledningar Värme	3,03 %
Styr & övervakning	3,03 %
El	2,02 %
Markanläggningar	5,00 %

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.

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	685 584	680 386
Övriga årsavgifter	6 072	6 072
Hysesintäkter, p-platser	60 390	59 100
Övriga intäkter	3 098	1 005
Summa	755 144	746 563

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	2	-0
Summa	2	-0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	2 042
Städning	33 454	32 712
Besiktning och service	6 249	0
Trädgårdsarbete	8 203	3 244
Summa	47 906	37 998

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	0	9 720
Dörrar och lås/porttele	4 029	1 250
VA	14 071	0
El	0	25 508
Gård/markytor	0	8 750
Försäkringsärenden/vattenskada	18 759	0
Summa	36 859	45 228

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Balkonger	486 250	0
Summa	486 250	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	23 429	20 181
Uppvärmning	162 699	155 750
Vatten	72 188	56 093
Sophämtning	27 824	27 381
Summa	286 140	259 405

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	25 757	24 710
Bredband/Kabeltv	5 456	5 372
Fastighetsskatt	29 308	26 080
Summa	60 521	56 162

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	410	0
Övriga förvaltningskostnader	25 597	18 407
Juridiska kostnader	2 375	0
Revisionsarvoden	20 500	20 000
Ekonomisk förvaltning	33 792	30 624
Summa	82 674	69 031

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	28 650	26 249
Sociala avgifter	9 001	8 247
Summa	37 651	34 496

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	71 549	118 075
Summa	71 549	118 075

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 227 335	7 227 335
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 227 335	7 227 335
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 777 540	-2 654 888
Årets avskrivning	-118 608	-122 652
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 896 148	-2 777 540
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 331 187	4 449 795
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>186 000</i>	<i>186 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 800 000	13 400 000
Taxeringsvärde mark	21 600 000	20 800 000
Summa	38 400 000	34 200 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	299 678	299 678
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	299 678	299 678
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-194 799	-179 811
Årets avskrivning	-14 988	-14 988
Utgående ackumulerad avskrivning	-209 787	-194 799
Utgående restvärde enligt plan	89 891	104 879

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 441	2 414
Övriga kortfristiga fordr	22 000	0
Summa	24 441	2 414

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 281	3 739
Städning	5 607	5 417
Försäkringspremier	0	25 757
Förvaltning	10 656	9 167
Summa	25 544	44 080

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-02	2,75 %	505 889	517 389
Stadshypotek	2026-01-02	2,75 %	931 815	943 315
Stadshypotek ab	2026-03-03	2,75 %	900 000	900 000
Summa			2 337 704	2 360 704
Varav kortfristig del			2 337 704	2 360 704

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 224 044 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 363	0
El	2 146	2 124
Uppvärmning	20 128	20 275
Utgiftsräntor	11 856	17 716
Förutbetalda avgifter/hyror	65 467	63 216
Summa	101 960	103 331

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 739 000	4 739 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

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

Solna

Martin Arwidsson
Inträdande suppleant

Roger Martin Arpell
Ordförande

Stefan Blomberg
Kassör

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

BOREV Revision AB
Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 19:27

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.04.2026 13:40

DOCUMENT ID:

BJG8SKw6-e

ENVELOPE ID:

BJgz8StwTZe-BJG8SKw6-e

DOCUMENT NAME:

Brf Framnäs 18, 716409-9223 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

3e1d81efd6dbe924d97c130ccc7728b45e139a846b513e8396f54d955bcdeac6c287c594f6a5b827e5bd06cb5d09c82a01989f7c8d3817f472d90cfb63632822

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. MARTIN FOLKE ARWIDSS ON 52marra@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 16:57 23.04.2026 16:47	eID Low	Swedish BankID IP: 46.252.1.49
2. Roger Martin Arpell roger.arpell@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 09:15 24.04.2026 09:14	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.144.118
3. STEFAN ROLF BLOMBER G stefan.blomberg@ltpab.s e	 Signed Authenticated	27.04.2026 15:41 27.04.2026 15:39	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.52.72
4. Kristian Lars Segerstedt kristian.segerstedt@bore v.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 19:27 27.04.2026 19:24	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.86.249

* 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

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Framnäs 18, org.nr 716409-9223

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Framnäs 18 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Bostadsrättsföreningen Framnäs 18 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 grundar 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 19:26

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.04.2026 13:40

DOCUMENT ID:

HJGIBYvaWI

ENVELOPE ID:

Bkf8rYwp-g-HJGIBYvaWI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025, Brf framnäs 18.pdf

2 pages

SHA-512:

e495e861b9e19e05e0b52636dc1af880dca031b25bb5c4
3a5dc268576f1160515b832d92be255ab35e37e5ca6ab
b1ece59658648057fd69a21fde28c911d4c58

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristian Lars Segerstedt	Signed	27.04.2026 19:26	eID	Swedish BankID
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	27.04.2026 19:24	Low	IP: 94.234.86.249

* 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