



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Framnägatan 24

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-07-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-01 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tomträtten Göteborg Krokslätt 157:2	2016	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1950

Föreningen består av 30 bostadsrätter om 1448 kvm och två hyresrätter om 110 kvm. Byggnadernas totalyta uppgår till 1558 kvm

### Styrelsens sammansättning

Fredrik Holmberg	Kassör
Ingrid Irma Strandberg	Ordförande
Susanna Brodén	Sekreterare
Simon Lindén	Suppleant
Felicia Stockenberg	Suppleant

### Valberedning

Josefin Elliot  
Anton Larsson

## Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening.

## Revisorer

Fredrik Lindh    Revisor    Real Strategi

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2022-2023** ● Vindskonvertering - Renoverat vinden och byggt sex stycken moderna enrumslägenheter.
- 2021** ● Kompl. av dränering på baksidan - Dräneringsgrus köptes in och lades utmed fasaden för utfyllnad.
- 2020** ● Underhåll av fönster. - Underhåll och målning av fastighetens samtliga fönster har utförts.  
Lokalkonvertering - Lokalen har konverterats till två nya lägenheter.  
Linjemålning p-platser - Tydligare markeringar på vår parkering.

## Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Halléns Fastighetsservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Snöröjning	Gothia Service Partner i Väst AB
Städning	WW Städ
El och värme	Göteborgs Energi
Vatten och avfallshantering	Göteborgs Stad
Bredband och internet	Tele2/Comhem
Rådgivning och information	Bostadsrätterna
Försäkring	IF

## Övrig verksamhetsinformation

Under året har den vindskonvertering som styrelsen påbörjade tillsammans med Densify 2022 slutförts. Föreningen har därmed fått sex stycken nya, moderna, vindslägenheter där några nya medlemmar flyttat in och några lägenheter väntar på nya ägare. I samband med att vindslägenheterna färdigställdes bjöds alla medlemmar in till en gemensam fika med visning av de nya lägenheterna, som en del i trivselaktiviteterna som styrelsen ser positivt på.

I samband med vindskonverteringen har nya källardörrar installerats i alla trapphus vilket leder till en ökad brandsäkerhet men även till en mer enhetlig syn i trappuppgångarna. Alla trappuppgångar har även utrustats med brandluckor vilket ökar brandsäkerheten ytterligare.

Vårt hus har även fått ett helt nytt tak under året utifrån den underhållsplan föreningen har. Ett nytt tak tillsammans med vindslägenheterna gör att föreningen blir mer energieffektiv vilket kommer att medföra lägre kostnader för el och värme.

Enligt föreningens underhållsplan har även dörrarna till sop-och cykelrummet bytts ut, vilket gjort ett lyft för huset.

Vi har även investerat i en mer modern belysning i alla trappuppgångar som styrs av rörelsesensorer med förhoppning att föreningens energiförbrukning kan minskas ytterligare, samtidigt som det ger en mer modern känsla.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

På grund av den förändrade marknaden under 2023 med stigande räntor har föreningens lån blivit dyrare. Flera av föreningens lån har haft villkorsändringar under året och tre av lånen har gått från en räntesats på ca 3% till 5% och det fjärde från 0,55% till ca 5%. Detta ledde till att föreningen höjde avgiften med 5% den 1 juni. När vindslägenheterna är sålda och avräkningen med Densify är klar kommer föreningen att använda pengarna till extra amorteringar.

#### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 472 082	1 383 858	1 389 204	1 336 712
Resultat efter fin. poster	-1 551 245	-1 224 271	-1 241 361	-1 355 244
Soliditet (%)	64	65	65	65
Yttre fond	5 195 734	5 142 934	4 951 076	4 901 857
Taxeringsvärde	35 200 000	35 200 000	32 813 000	32 813 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	815	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 072	10 752	11 224	11 333
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 361	9 953	9 870	9 966
Sparande per kvm totalyta, kr	-38	134	121	19
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	26	13	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	116	109	118	95
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	34	29	29
Energikostnad per kvm totalyta, kr	171	169	160	142
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,41	-	-	-
Räntekänslighet (%)	12,39	-	-	-

**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 året har flera lån som varit bundna med förmånliga ränta löpt ut. I och med det senaste årets räntehöjningar har föreningen sett en stor ökning i räntekostnader vilket är den huvudsakliga anledningen till årets förlust. Utöver det var vi tvungna att byta till brandsäkra källardörrar i och med konverteringen av vinden till lägenheter.

Som åtgärder har styrelsen höjt avgiften med 7% i början av 2024 och följer utvecklingen av räntemarknaden. Styrelsen kommer inte göra några underhållsprojekt som inte är absolut nödvändiga så länge räntekostnaderna ligger på 2023 års nivå. När vindslägenheterna är sålda och avräkningen med Densify är gjord kommer föreningen använda pengarna till extraamortering på våra lån.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	39 657 192	-	-	39 657 192
Upplåtelseavgifter	611 335	-	-	611 335
Fond, yttre underhåll	5 142 934	-	52 800	5 195 734
Balanserat resultat	-9 924 317	-1 224 271	-52 800	-11 201 388
Årets resultat	-1 224 271	1 224 271	-1 551 245	-1 551 245
<b>Eget kapital</b>	<b>34 262 873</b>	<b>0</b>	<b>-1 551 245</b>	<b>32 711 627</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 148 588
Årets resultat	-1 551 245
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-52 800
<b>Totalt</b>	<b>-12 752 634</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	106 625
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-12 646 008</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 472 082	1 383 858
Övriga rörelseintäkter	3	7 682	2 080
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 479 764</b>	<b>1 385 938</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-948 480	-823 769
Övriga externa kostnader	9	-111 996	-113 791
Personalkostnader	10	-67 394	-53 616
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 420 788	-1 422 573
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 548 657</b>	<b>-2 413 750</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 068 893</b>	<b>-1 027 812</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 063	1 542
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-500 415	-198 002
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-482 352</b>	<b>-196 460</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 551 245</b>	<b>-1 224 271</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 551 245</b>	<b>-1 224 271</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	49 762 999	51 179 923
Maskiner och inventarier	13	29 284	33 148
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>49 792 283</b>	<b>51 213 071</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>49 792 283</b>	<b>51 213 071</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		18 387	4 822
Övriga fordringar	14	111 964	379 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	95 147	89 388
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>225 498</b>	<b>474 054</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 156 432	1 141 651
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 156 432</b>	<b>1 141 651</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 381 930</b>	<b>1 615 705</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>51 174 213</b>	<b>52 828 777</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		40 268 527	40 268 527
Fond för yttre underhåll		5 195 734	5 142 934
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>45 464 261</b>	<b>45 411 461</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-11 201 388	-9 924 317
Årets resultat		-1 551 245	-1 224 271
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-12 752 634</b>	<b>-11 148 588</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>32 711 627</b>	<b>34 262 873</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 962 444	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 962 444</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 621 342	14 730 638
Leverantörsskulder		109 483	104 170
Skatteskulder		77 770	75 602
Övriga kortfristiga skulder		3 395 462	3 395 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	296 085	260 018
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 500 142</b>	<b>18 565 904</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>51 174 213</b>	<b>52 828 777</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 068 893</b>	<b>-1 027 812</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 420 788	1 422 573
	<b>351 895</b>	<b>394 762</b>
Erhållen ränta	18 063	1 542
Erlagd ränta	-486 298	-185 555
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-116 340</b>	<b>210 749</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 034	-384
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	29 417	8 127
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-103 958</b>	<b>218 492</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-146 852	-646 852
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-146 852</b>	<b>-646 852</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-250 810</b>	<b>-428 360</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 482 207</b>	<b>1 910 568</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 231 398</b>	<b>1 482 207</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Framnäsgratan 24 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### 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:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	1,66 - 10 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 134 038	1 048 604
Hysesintäkter bostäder	143 640	143 640
Hysesintäkter garage	10 740	17 900
Hysesintäkter garage, moms	24 000	14 000
Hysesintäkter p-plats	69 880	74 190
Hysesintäkter p-plats, moms	17 504	21 346
Bredband	46 800	46 350
Pantsättningsavgift	5 775	7 728
Överlåtelseavgift	5 252	0
Andrahandsuthyrning	14 454	10 130
Öres- och kronutjämning	-1	-29
<b>Summa</b>	<b>1 472 082</b>	<b>1 383 858</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	7 682	0
Övriga intäkter	0	2 080
<b>Summa</b>	<b>7 682</b>	<b>2 080</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	23 661	25 621
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 151	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	16 713	18 404
Städning enligt avtal	41 825	42 113
Besiktningar	2 925	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	28 000
Gårdkostnader	1 587	0
Gemensamma utrymmen	0	913
Snöröjning/sandning	9 065	1 560
Förbrukningsmaterial	1 602	40
<b>Summa</b>	<b>99 529</b>	<b>116 651</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	1 488	13 719
Dörrar och lås/porttele	34 061	461
Elinstallationer	3 819	15 013
<b>Summa</b>	<b>39 368</b>	<b>29 193</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Installationer	36 000	0
Lås	70 625	0
<b>Summa</b>	<b>106 625</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	36 465	38 040
Uppvärmning	180 088	161 477
Vatten	49 580	49 979
Sophämtning/renhållning	24 754	21 852
Grovsopor	0	8 418
<b>Summa</b>	<b>290 887</b>	<b>279 766</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	23 483	24 499
Tomträttsavgäld	270 000	270 000
Kabel-TV	77 274	55 372
Bredband	0	11 832
Fastighetsskatt	41 314	36 456
<b>Summa</b>	<b>412 071</b>	<b>398 159</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 973	1 876
Juridiska åtgärder	4 531	0
Inkassokostnader	1 494	508
Övriga förluster	0	3 412
Revisionsarvoden extern revisor	19 719	21 750
Styrelseomkostnader	0	264
Fritids och trivselkostnader	113	10 364
Föreningskostnader	473	450
Förvaltningsarvode enl avtal	57 524	55 906
Överlåtelsekostnad	9 190	0
Pantsättningskostnad	8 668	0
Administration	3 481	14 431
Bostadsrätterna Sverige	4 830	4 830
<b>Summa</b>	<b>111 996</b>	<b>113 791</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	51 282	40 800
Arbetsgivaravgifter	16 112	12 816
<b>Summa</b>	<b>67 394</b>	<b>53 616</b>

Anställa och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	500 327	197 669
Dröjsmålsränta	84	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	4	331
Övriga räntekostnader	0	2
<b>Summa</b>	<b>500 415</b>	<b>198 002</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	59 293 799	59 293 799
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>59 293 799</b>	<b>59 293 799</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 113 876	-6 695 164
Årets avskrivning	-1 416 924	-1 418 711
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 530 800</b>	<b>-8 113 876</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>49 762 999</b>	<b>51 179 923</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	16 200 000	16 200 000
Taxeringsvärde mark	19 000 000	19 000 000
<b>Summa</b>	<b>35 200 000</b>	<b>35 200 000</b>



<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	38 619	38 619
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>38 619</b>	<b>38 619</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 471	-1 609
Avskrivningar	-3 864	-3 862
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-9 335</b>	<b>-5 471</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>29 284</b>	<b>33 148</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	36 998	39 288
Klientmedel	0	340 264
Transaktionskonto	74 038	0
Borgo räntekonto	928	292
<b>Summa</b>	<b>111 964</b>	<b>379 844</b>

<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	350	67 500
Förutbet försäkr premier	3 969	3 630
Förutbet kabel-TV	23 328	18 258
Förutbet tomträtt	67 500	0
<b>Summa</b>	<b>95 147</b>	<b>89 388</b>

<b>NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
SEB	2024-02-28	4,98 %	3 984 250	4 000 000
SEB	2024-11-28	4,90 %	3 485 740	3 528 740
SEB	2024-11-28	4,90 %	3 110 500	3 157 750
Nordea	2025-11-17	5,08 %	4 003 296	4 044 148
<b>Summa</b>			<b>14 583 786</b>	<b>14 730 638</b>
Varav kortfristig del			10 621 342	14 730 638

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 534 526 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.

<b>NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna kostnader	6 145	1 677
Uppl kostnad Städning entrepr	3 629	6 913
Uppl kostn el	3 201	7 733
Uppl kostnad Värme	27 127	25 441
Uppl kostnad Extern revisor	20 500	20 000
Uppl kostn räntor	29 813	15 696
Uppl kostn vatten	4 441	9 373
Uppl kostnad Sophämtning	1 727	3 596
Uppl kostnad arvoden	51 200	40 718
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 087	12 793
Förutbet hyror/avgifter	132 215	116 078
<b>Summa</b>	<b>296 085</b>	<b>260 018</b>

<b>NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	16 600 000	16 600 000

### **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

En avgiftshöjning på 7% kommer att göras from februari månad på grund av villkorsändringarna i lånen. Under våren kommer nya lampor på utsidan av fastigheten att sättas upp. Leverantör har kontaktats för att bygga ett skjul där vi vill ställa sopkärl och sedan införa sophantering.

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Fredrik Holmberg  
Styrelseledamot

---

Ingrid Irma Strandberg  
Ordförande

---

Susanna Brodén  
Sekreterare

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

---

Real Strategi  
Fredrik Lindh  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
13.05.2024 10:52

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 08.05.2024 08:46

DOCUMENT ID:  
SJgylouGC

ENVELOPE ID:  
SJWkXxsuzA-SJgylouGC

DOCUMENT NAME:  
Brf Framnäsgratan 24, 769632-5880 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK HOLMBERG fredrik.np.holmberg@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 08:49 08.05.2024 08:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/02/28) IP: 31.15.32.117
2. Ingrid Irma Strandberg strandberg.ingrid@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 15:45 08.05.2024 15:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/11/12) IP: 129.16.31.199
3. SUSANNA BRODÉN sannabroden@hotmail.se	Signed Authenticated	13.05.2024 10:08 13.05.2024 10:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/06/04) IP: 94.191.152.137
4. FREDRIK LINDH fredrik.lindh@realstrategi.se	Signed Authenticated	13.05.2024 10:52 13.05.2024 10:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/08/14) IP: 213.115.115.87

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Framnäsgratan 24**

Org.nr 769632-5880

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Framnäsgratan 24 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 för föreningen.

### *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 de 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. De 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 revisionsmed 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 Brf Framnäsgratan 24 för räkenskapsåret 2023 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.

Göteborg, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Fredrik Lindh  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 10:53

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 08.05.2024 08:46

DOCUMENT ID:

ryMJ1ljuf0

ENVELOPE ID:

SJxJyejuf0-ryMJ1ljuf0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Framnäsgatan 24 2023-12-31.pdf  
3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK LINDH fredrik.lindh@realstrategi.se	Signed Authenticated	13.05.2024 10:53 13.05.2024 10:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/08/14) IP: 213.115.115.87

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed