

Årsredovisning 2024

Brf Framnäs 2

769608-9924



Välkommen till årsredovisningen för Brf Framnäs 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-11-19. Stadgar registrerades 2018-11-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SOLNA FRAMNÄS 2	2007	Solna Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1938

Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 904 kvm och 2 lokaler om 181 kvm. Byggnadernas totalyta är 1170 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gabriel Wangel Wählberg	Ordförande	
Vilhelm Lindén Olli	Styrelsesuppleant	
Malin Karlsson	Styrelsesuppleant	Tjänstgörande suppleant
Natalie Oscarsson	Styrelsesuppleant	
Agneta Klensmeden	Styrelseledamot	
Hugo Liljeström	Styrelseledamot	Avgått 2025-01-31

Valberedning

Felix Ledin

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans vilka utses av styrelsen.

Revisorer

Camilla Lindstaf	Revisor	Toresson Revision AB
Carina Toresson	Revisorssuppleant	Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

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

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Övrig verksamhetsinformation

Hugo Liljeström avgick som styrelseledamot 2025-01-31 på grund av utträde ur föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade att genomföra en 10% höjning av avgiften, vilket trädde i kraft från och med januari 2024. Beslutet togs för att säkerställa långsiktig ekonomisk stabilitet.

Ett nytt lån upptogs för att finansiera renovering av källare, elinstallationer, källartrapp samt sockelfasad. Lånet säkerställer att nödvändiga förbättringar kan genomföras utan att påverka föreningens likviditet negativt.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Styrelsen beslutade att byta städleverantör och ingå ett nytt avtal med Smart Trappstädning. Bytet av leverantör beslutades då den tidigare leverantörens verksamhet hade förändrats, samt för att uppnå bättre kostnadseffektivitet och förbättrad servicekvalitet.

Övriga uppgifter

Inga väsentliga händelser.

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 053 433	980 642	877 712	867 706
Resultat efter fin. poster	-810 102	-1 073 184	-166 825	-199 500
Soliditet (%)	67	70	73	73
Yttre fond	100 000	168 976	100 000	123 789
Taxeringsvärde	29 585 000	29 585 000	29 585 000	24 101 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	903	821	756	750
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,4	75,1	76,4	78,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 190	6 615	6 256	6 272
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 555	5 111	4 833	4 846
Sparande per kvm totalyta, kr	60	162	81	187
Elkostnad per kvm totalyta, kr	16	17	33	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	136	135	123	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	18	17	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	184	170	173	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,77	2,98	1,88	1,29
Räntekänslighet (%)	7,96	8,06	8,28	8,36

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Orsaken till förlusten är åtgärder för tidigare släpande underhåll enligt underhållsplanen samt oförutsedda, men nödvändiga, åtgärder som uppstod vid källarrenoveringen. Föreningen ligger nu i fas med den långsiktiga underhållsplanen fram till 2071 och har en solid långsiktig ekonomisk plan

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	15 699 600	-	-	15 699 600
Upplåtelseavgifter	694 829	-	-	694 829
Fond, yttre underhåll	168 976	-	-68 976	100 000
Balanserat resultat	-942 760	-1 073 184	68 976	-1 946 967
Årets resultat	-1 073 184	1 073 184	-810 102	-810 102
Eget kapital	14 547 462	0	-810 102	13 737 360

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 946 967
Årets resultat	-810 102
Totalt	-2 757 069

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	100 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-200 000
Balanseras i ny räkning	-2 657 069
	-2 757 069

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 053 433	980 642
Övriga rörelseintäkter	3	1 496	6 903
Summa rörelseintäkter		1 054 929	987 545
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 213 212	-1 440 016
Övriga externa kostnader	9	-210 567	-151 996
Personalkostnader	10	-42 116	-68 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-230 484	-230 484
Summa rörelsekostnader		-1 696 379	-1 891 490
RÖRELSERESULTAT		-641 450	-903 944
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 265	4 230
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-172 917	-173 469
Summa finansiella poster		-168 652	-169 239
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-810 102	-1 073 184
ÅRETS RESULTAT		-810 102	-1 073 184

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	19 703 187	19 914 663
Markanläggningar	13	231 786	237 462
Maskiner och inventarier	14	66 631	79 963
Summa materiella anläggningstillgångar		20 001 604	20 232 088
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 001 604	20 232 088
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 790	29 452
Övriga fordringar	15	392 028	423 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	76 527	71 300
Summa kortfristiga fordringar		474 345	523 754
Kassa och bank			
Kassa och bank		14 783	14 421
Summa kassa och bank		14 783	14 421
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		489 127	538 175
SUMMA TILLGÅNGAR		20 490 731	20 770 263

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 394 429	16 394 429
Fond för yttre underhåll		100 000	168 976
Summa bundet eget kapital		16 494 429	16 563 405
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 946 967	-942 760
Årets resultat		-810 102	-1 073 184
Summa fritt eget kapital		-2 757 069	-2 015 943
SUMMA EGET KAPITAL		13 737 360	14 547 462
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	3 831 000	4 155 000
Summa långfristiga skulder		3 831 000	4 155 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 668 875	1 825 375
Leverantörsskulder		66 809	27 558
Skatteskulder		2 970	4 687
Övriga kortfristiga skulder		7 385	11 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	176 333	198 633
Summa kortfristiga skulder		2 922 372	2 067 802
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 490 731	20 770 263

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-641 450	-903 944
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	230 484	230 484
	-410 966	-673 460
Erhållen ränta	4 265	4 230
Erlagd ränta	-173 961	-167 847
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-580 662	-837 078
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	18 730	-22 185
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	12 114	30 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-549 818	-828 593
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	600 000	415 000
Amortering av lån	-80 500	-89 625
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	519 500	325 375
ÅRETS KASSAFLÖDE	-30 318	-503 218
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	427 391	930 609
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	397 073	427 391

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Framnäs 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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 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 %
Fastighetsförbättringar	2 - 4 %
Markanläggningar	2 %
Maskiner och inventarier	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 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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	761 364	686 893
Hysesintäkter, lokaler	211 708	215 188
Hysesintäkter, p-platser	20 560	21 300
Kabel-TV/Bredband	55 176	55 176
Övriga intäkter	4 625	2 085
Summa	1 053 433	980 642

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-3	-1
Elprisstöd	0	6 904
Övriga rörelseintäkter	1 499	0
Summa	1 496	6 903

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	2 521	0
Städning	33 263	28 600
Besiktning och service	15 841	1 450
Trädgårdsarbete	2 768	0
Summa	54 394	30 050

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	11 282	14 363
Bostäder VVS	5 571	0
Tvättstuga	0	7 047
Källarutrymmen	6 101	0
Dörrar och lås/porttele	7 850	1 200
VA	98 067	0
Värme	3 835	0
Gård/markytor	0	3 625
Summa	132 705	26 235

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Källarutrymmen	518 046	0
El	121 696	0
Fasader	9 587	0
Fönster	0	1 031 976
Summa	649 330	1 031 976

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	19 224	19 420
Uppvärmning	159 526	158 031
Vatten	36 754	21 342
Sophämtning	28 089	23 687
Summa	243 592	222 479

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	33 268	32 132
Kabel-TV	57 228	55 602
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 500
Fastighetsskatt	40 820	40 041
Summa	133 191	129 275

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 595	25 856
Övriga förvaltningskostnader	72 565	44 402
Juridiska kostnader	6 249	0
Revisionsarvoden	19 000	19 000
Ekonomisk förvaltning	73 658	62 738
Konsultkostnader	37 500	0
Summa	210 567	151 996

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	52 500
Bortbokning enligt revior 2023	-29 136	0
Sociala avgifter	13 952	16 494
Summa	42 116	68 994

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	172 917	173 469
Summa	172 917	173 469

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 801 536	22 801 536
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 801 536	22 801 536
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 886 873	-2 675 397
Årets avskrivning	-211 476	-211 476
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 098 349	-2 886 873
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19 703 187	19 914 663
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 016 036</i>	<i>7 016 036</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 985 000	11 985 000
Taxeringsvärde mark	17 600 000	17 600 000
Summa	29 585 000	29 585 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	283 816	283 816
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	283 816	283 816
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-46 354	-40 678
Årets avskrivning	-5 676	-5 676
Utgående ackumulerad avskrivning	-52 030	-46 354
Utgående restvärde enligt plan	231 786	237 462

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	175 990	175 990
Utgående anskaffningsvärde	175 990	175 990
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-96 027	-82 695
Avskrivningar	-13 332	-13 332
Utgående avskrivning	-109 359	-96 027
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	66 631	79 963

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	9 737	10 032
Nabo Klientmedelskonto	270 387	210 271
Borgo	111 904	202 699
Summa	392 028	423 002

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 678	8 781
Städning	4 767	0
Försäkringspremier	16 847	16 327
Kabel-TV	14 642	13 997
Förvaltning	31 593	32 195
Summa	76 527	71 300

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2029-06-30	3,54 %	2 002 500	1 441 500
Swedbank	2025-02-25	1,06 %	2 285 000	2 285 000
Swedbank	2027-06-23	3,87 %	1 870 000	1 870 000
Swedbank	2025-02-28	3,51 %	342 375	383 875
Summa			6 499 875	5 980 375
Varav kortfristig del			2 668 875	1 825 375

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 292 375 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

	2024-12-31	2023-12-31
El	1 877	1 876
Uppvärmning	20 071	22 688
Utgiftsräntor	16 315	17 359
Löner	0	22 150
Förutbetalda avgifter/hyror	125 070	121 560
Beräknat revisionsarvode	13 000	13 000
Summa	176 333	198 633

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 521 000	6 070 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att genomföra en 5% höjning av avgiften från och med januari 2025.

Underskrifter

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

Solna

Agneta Klensmeden
Styrelseledamot

Gabriel Wangel Wählberg
Ordförande

Malin Karlsson
Tjänstgörande suppleant

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

Camilla Lindstaf, Toresson Revision AB
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2025 17:02

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 08.04.2025 12:12

DOCUMENT ID:

HyNnL_fRkI

ENVELOPE ID:

rJZQhUuzR1l-HyNnL_fRkI

DOCUMENT NAME:

Brf Framnäs 2, 769608-9924 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AGNETA MAJ KLENSMEDEN a.kdn@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2025 13:22 08.04.2025 13:07	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.25.69
2. Carl Gabriel Jonas Wangel Wåhlberg gabriel.wahlberg@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2025 16:29 08.04.2025 16:28	eID Low	Swedish BankID IP: 79.167.159.239
3. MARGARETHA MALIN VIVI KARLSSON 82karlssonmalin@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2025 16:41 08.04.2025 16:41	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.152
4. CAMILLA MONIKA HELENA LINDSTAF camilla@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	08.04.2025 17:02 08.04.2025 17:01	eID Low	Swedish BankID IP: 2.66.3.44

* 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 Bostadsrättsföreningen
Framnäs 2, org.nr 769608-9924.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Framnäs 2 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen
upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den
interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut
har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Framnäs 2 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Camilla Lindstaf



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2025 17:02

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.04.2025 12:12

DOCUMENT ID:

SybNhLdz0yg

ENVELOPE ID:

BkGXhI0GC1x-SybNhLdz0yg

DOCUMENT NAME:

RB BRF Framna?s 2 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA MONIKA HELENA LINDS TAF camilla@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	08.04.2025 17:02 08.04.2025 17:02	eID Low	Swedish BankID IP: 2.66.3.44

* 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