

# Årsredovisning 2024

Brf Framnägatan 4-6

769613-8234



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Framnäsgratan 4-6

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

<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. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-06. Stadgar registrerades 2018-10-25 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
Krokslätt 9:13	2006	Göteborg
Krokslätt 9:14	2006	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Arthur J Gallagher Proinova AB.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1970

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 12 bostadsrätter om totalt 963 kvm. Byggnadernas totalyta är 963 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Nils Krister Sundelin	Ordförande
Jonas Rosengren	Styrelseledamot
Pontus Andersson	Styrelseledamot
Mikael Gunnar Dahlén	Suppleant
Tiberius Daham Budak	Suppleant
Johanna Spång	Suppleant

### Firmateckning

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

### Revisorer

Revisorsringen Sverige AB Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

### Utförda historiska underhåll

- 2019** ● Grundförstärkning, dränering av grunden och asfalt på gården lades om.  
Renovering av torkrum, tvättstuga, allmänna utrymmen och förråd i källaren
- 2020** ● Byte av entrédörrar till aluminium dörrar
- 2021** ● OVK utfördes
- 2022** ● Målning väggar och tak i källare samt trappuppgång  
Portrenovering och ny portöppnare installerade
- 2023** ● Omläggning av taket

### Planerade underhåll

- 2025-2026** ● Byte fasadpanel söder

### Övrig verksamhetsinformation

2024 har varit ett mellanår för föreningen då vi mest har fokuserat på att bygga upp kassan i en tid av hög inflation och ränta. Det har därför inte skett så mycket nytt i föreningen. Vi har tecknat gemensamt bredband, och vi har ordnat en gemensamt bostadsrättstillägg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningen har bundit en del av lånen då räntan verkar plana ut. Två lån löper ut i mars 2025, som vi planerar att gå löpande tills vi kan betala bort dem med intäkterna från lägenhetsförsäljning.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 15%.

#### Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat avtal med Tele2 om basutbud för kabelkanaler och bredband för föreningen.

Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 22 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	959 232	817 416	766 443	764 278
Resultat efter fin. poster	33 952	-1 551 169	-11 006	51 198
Soliditet (%)	43	43	49	49
Yttre fond	75 000	483 115	502 033	431 633
Taxeringsvärde	25 000 000	25 000 000	25 000 000	23 479 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	962	818	761	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,7	87,4	87,5	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 649	11 666	10 820	10 820
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 669	10 685	9 910	9 910
Sparande per kvm totalyta, kr	220	86	271	238
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	38	48	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	108	101	93	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	59	51	51	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	200	191	192	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,63	3,13	0,95	1,09
Räntekänslighet (%)	12,10	14,26	14,22	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	11 595 187	-	-	11 595 187
Upplåtelseavgifter	245 153	-	-	245 153
Fond, yttre underhåll	483 115	-	-408 115	75 000
Balanserat resultat	-2 963 575	-1 551 169	408 115	-4 106 629
Årets resultat	-1 551 169	1 551 169	33 952	33 952
<b>Eget kapital</b>	<b>7 808 711</b>	<b>0</b>	<b>33 952</b>	<b>7 842 662</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 106 629
Årets resultat	33 952
<b>Totalt</b>	<b>-4 072 678</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	75 000
Balanseras i ny räkning	-4 147 678
	<b>-4 072 678</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	959 232	817 356
Övriga rörelseintäkter	3	8 811	7 839
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>968 043</b>	<b>825 195</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-307 713	-1 797 902
Övriga externa kostnader	9	-57 522	-69 962
Personalkostnader	10	-17 827	-13 141
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-177 888	-177 888
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-560 950</b>	<b>-2 058 893</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>407 093</b>	<b>-1 233 698</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		310	4 923
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-373 451	-322 394
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-373 141</b>	<b>-317 471</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>33 952</b>	<b>-1 551 169</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>33 952</b>	<b>-1 551 169</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	17 938 169	18 116 057
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 938 169</b>	<b>18 116 057</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>17 938 169</b>	<b>18 116 057</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		15 075	6 556
Övriga fordringar	14	9 413	9 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	32 729	28 752
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>57 217</b>	<b>44 336</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		296 807	122 497
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>296 807</b>	<b>122 497</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>354 024</b>	<b>166 833</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 292 193</b>	<b>18 282 890</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		11 840 340	11 840 340
Fond för yttre underhåll		75 000	483 115
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 915 340</b>	<b>12 323 455</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 106 629	-2 963 575
Årets resultat		33 952	-1 551 169
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 072 678</b>	<b>-4 514 744</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 842 662</b>	<b>7 808 711</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	7 009 474	3 250 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 009 474</b>	<b>3 250 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	3 265 000	7 039 474
Leverantörsskulder		36 728	28 619
Skatteskulder		2 072	1 539
Övriga kortfristiga skulder		0	58
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	136 257	154 489
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 440 057</b>	<b>7 224 179</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 292 193</b>	<b>18 282 890</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>407 093</b>	<b>-1 233 698</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	177 888	177 888
	<b>584 981</b>	<b>-1 055 810</b>
Erhållen ränta	310	4 923
Erlagd ränta	-390 613	-285 603
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>194 678</b>	<b>-1 336 490</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 881	-18 332
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	7 514	11 221
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>189 311</b>	<b>-1 343 601</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Uptagna lån	0	750 000
Amortering av lån	-15 000	-3 750
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-15 000</b>	<b>746 250</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>174 311</b>	<b>-597 351</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>122 497</b>	<b>719 848</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>296 807</b>	<b>122 497</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Framnäsgratan 4-6 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	1,27 %
Fastighetsförbättringar	1,39 %

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.

#### 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	848 868	721 380
Hysesintäkter, bostäder	110 364	95 976
<b>Summa</b>	<b>959 232</b>	<b>817 356</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Påminnelseavgift	0	60
Administrativ avgift	58	0
Öres- och kronutjämnin	-10	0
Elprisstöd	0	7 779
Övriga intäkter	8 763	0
<b>Summa</b>	<b>8 811</b>	<b>7 839</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning	0	23 952
Besiktning och service	2 622	21 936
Trädgårdsarbete	961	0
<b>Summa</b>	<b>3 583</b>	<b>45 888</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
VA	6 418	0
El	0	3 095
<b>Summa</b>	<b>6 418</b>	<b>3 095</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tak	0	1 456 563
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1 456 563</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	31 835	36 964
Uppvärmning	104 445	97 651
Vatten	56 633	48 842
Sophämtning	28 050	34 624
<b>Summa</b>	<b>220 963</b>	<b>218 081</b>

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsförsäkringar	35 443	34 474
Kabel-TV	20 116	19 144
Fastighetsskatt	21 190	20 657
<b>Summa</b>	<b>76 749</b>	<b>74 275</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Förbrukningsmaterial	1 322	4 285
Övriga förvaltningskostnader	17 835	28 562
Revisionsarvoden	15 625	15 000
Ekonomisk förvaltning	22 740	22 116
<b>Summa</b>	<b>57 522</b>	<b>69 962</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Styrelsearvoden	12 487	10 000
Sociala avgifter	5 340	3 141
<b>Summa</b>	<b>17 827</b>	<b>13 141</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	373 451	321 899
Övriga räntekostnader	0	495
<b>Summa</b>	<b>373 451</b>	<b>322 394</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	19 907 532	19 907 532
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>19 907 532</b>	<b>19 907 532</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 791 475	-1 613 587
Årets avskrivning	-177 888	-177 888
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 969 363</b>	<b>-1 791 475</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>17 938 169</b>	<b>18 116 057</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 063 521</i>	<i>6 063 521</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	11 200 000	11 200 000
Taxeringsvärde mark	13 800 000	13 800 000
<b>Summa</b>	<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	25 673	25 673
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>25 673</b>	<b>25 673</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-25 673	-25 673
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-25 673</b>	<b>-25 673</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	9 413	9 028
<b>Summa</b>	<b>9 413</b>	<b>9 028</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 396	5 707
Försäkringspremier	11 756	14 877
Kabel-TV	13 346	5 029
Förvaltning	3 231	3 139
<b>Summa</b>	<b>32 729</b>	<b>28 752</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank Hypotek AB	2025-03-25	1,28 %	750 000	750 000
Swedbank Hypotek AB	2025-03-25	1,28 %	2 500 000	2 500 000
Swedbank	2026-11-25	2,64 %	3 850 000	3 850 000
Swedbank	2027-11-25	2,63 %	2 443 224	2 443 224
Swedbank	2027-11-25	2,63 %	731 250	746 250
<b>Summa</b>			<b>10 274 474</b>	<b>10 289 474</b>
Varav kortfristig del			3 265 000	7 039 474

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 199 474 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 278	2 587
Städning	0	1 996
El	4 123	3 964
Uppvärmning	12 760	13 287
Utgiftsräntor	20 395	37 557
Vatten	3 109	4 252
Löner	7 000	4 513
Uppl lagst sociala avg	2 199	0
Förutbetalda avgifter/hyror	84 393	86 333
<b>Summa</b>	<b>136 257</b>	<b>154 489</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 294 000	10 294 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Hyresgästen i lägenhet 12 har sagt upp sig. Med intäkterna från den planerar vi att lösa minst ett lån, och eventuellt ordna fasaden.

## Underskrifter

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

Göteborgs kommun

---

Jonas Rosengren  
Styrelseledamot

---

Nils Krister Sundelin  
Ordförande

---

Pontus Andersson  
Styrelseledamot

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

---

Revisorsringen Sverige AB  
Kjell Eriksson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

27.04.2025 09:57

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 25.04.2025 12:16

DOCUMENT ID:

ry7c1bkY1eg

ENVELOPE ID:

HJeqkWkKyll-ry7c1bkY1eg

DOCUMENT NAME:

Brf Framnäsgratan 4-6, 769613-8234 - Årsredovisning 2024.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Nils Krister Sundelin vonsudden@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2025 14:34 26.04.2025 14:33	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.200.109
2. PÅR JONAS SANFRID ROSENGREN jonas_rosengren@outlook.com	Signed Authenticated	26.04.2025 18:29 26.04.2025 18:28	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.71.79
3. PONTUS ANDERSSON pontandersson@icloud.com	Signed Authenticated	26.04.2025 18:57 26.04.2025 18:56	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.2.72
4. Kjell Lars-Erik Eriksson kjell.eriksson@revisorsringen.se	Signed Authenticated	27.04.2025 09:57 27.04.2025 09:51	eID Low	Swedish BankID IP: 185.205.225.29

\* 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 4-6**

**Organisationsnummer 769613-8234**

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Framnäsgratan 4-6 för räkenskapsåret 2024. Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen.

Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Framnäsgratan 4-6 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättnings-skyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, datum enligt digital signering

Revisorsringen Sverige AB

---

Kjell Eriksson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

27.04.2025 09:50

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 25.04.2025 12:16

DOCUMENT ID:

r1-9ybkFJxg

ENVELOPE ID:

Sk9kZyKkxg-r1-9ybkFJxg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Framnäsgatan 4-6 år 2024.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kjell Lars-Erik Eriksson	Signed	27.04.2025 09:50	eID	Swedish BankID
<a href="mailto:kjell.eriksson@revisorsringen.se">kjell.eriksson@revisorsringen.se</a>	Authenticated	27.04.2025 09:50	Low	IP: 185.205.225.29

\* 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