

Årsredovisning 2023

Brf Framnäs 8

716419-9379



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Framnäs 8

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

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

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. 3 |
| Flerårsöversikt | s. 4 |
| Förändringar i eget kapital | s. 4 |
| Resultatdisposition | s. 5 |
| Resultaträkning | s. 6 |
| Balansräkning | s. 7 |
| Kassaflödesanalys | s. 9 |
| Noter | s. 10 |
| Underskrifter | s. 14 |

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-06-01. Stadgar registrerades 2020-09-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| <u>Fastighetsbeteckning</u> | <u>Förvärv</u> | <u>Kommun</u> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Framnäs 8 | 2023 | Solna |

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1945

Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 600 kvm. Byggnadernas totalyta är 600 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|------------------------|-------------------|
| Robin Lantz Stomilovic | Ordförande |
| Marko Skocic | Styrelsesuppleant |
| Erika Louise Lyxell | Styrelseledamot |
| Fredrik Karlsson | Styrelseledamot |

Firmateckning

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

Revisorer

Niclas Anders Erik Martinsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Injustering av värme
- Garantibesiktning fönster

- 2021 ● Byte fjärrvärmecentral
- 2020 ● Total fönsterrenovering
- 2015 ● Elrenovering
- 2012 ● Takrenovering
- 2005 ● Fasadrenovering
- 2000 ● Fönsterrenovering
- 1997 ● Stamrenovering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo
Städning Efecta

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 10,00%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 21 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 22 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 408 | 376 | 368 | 368 |
| Resultat efter fin. poster | 113 | -85 | -406 | -1 048 |
| Soliditet (%) | 97 | 97 | 97 | 98 |
| Yttre fond | 313 | 264 | 218 | 173 |
| Taxeringsvärde | 18 800 | 18 800 | 15 200 | 15 200 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt | 679 | 627 | 613 | 613 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 99,0 | 100,0 | 100,0 | 95,5 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt | - | - | - | - |
| Skuldsättning per kvm totalyta | - | - | - | - |
| Sparande per kvm totalyta | 211 | -80 | -601 | 226 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 34 | 48 | - | - |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 208 | 195 | - | - |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 30 | 32 | - | - |
| Energikostnad per kvm totalyta | 273 | 274 | - | - |
| Räntekänslighet (%) | - | - | - | - |

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.

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

| | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS | | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | |
|-----------------------|-------------------------------|----------|------------------------------|--------------|
| | 2022-12-31 | RESULTAT | ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31 |
| Insatser | 3 555 | - | - | 3 555 |
| Upplåtelseavgifter | 686 | - | - | 686 |
| Fond, yttre underhåll | 264 | - | 49 | 313 |
| Balanserat resultat | -2 128 | -85 | -49 | -2 263 |
| Årets resultat | -85 | 85 | 113 | 113 |
| Eget kapital | 2 292 | 0 | 113 | 2 405 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|---------------|
| Balanserat resultat | -2 263 |
| Årets resultat | 113 |
| Totalt | -2 149 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 56 |
| Balanseras i ny räkning | -2 206 |
| | -2 149 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2023 | 2022 |
|---|---------------|-------------|-------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 408 | 376 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 4 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 411 | 376 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -258 | -397 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -43 | -36 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -13 | -30 |
| Summa rörelsekostnader | | -314 | -464 |
| RÖRELSERESULTAT | | 98 | -87 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 16 | 2 |
| Summa finansiella poster | | 16 | 2 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 113 | -85 |
| ÅRETS RESULTAT | | 113 | -85 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----|--------------|--------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 10 | 1 318 | 1 332 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 1 318 | 1 332 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 1 318 | 1 332 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 5 | 0 |
| Övriga fordringar | 11 | 3 | 2 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 25 | 23 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 33 | 25 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 1 132 | 1 008 |
| Summa kassa och bank | | 1 132 | 1 008 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 165 | 1 033 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 2 484 | 2 365 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|---------------|---------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 4 241 | 4 241 |
| Fond för yttre underhåll | | 313 | 264 |
| Summa bundet eget kapital | | 4 555 | 4 505 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -2 263 | -2 128 |
| Årets resultat | | 113 | -85 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 149 | -2 213 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 2 405 | 2 292 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 21 | 20 |
| Skatteskulder | | 2 | 1 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 55 | 52 |
| Summa kortfristiga skulder | | 78 | 73 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2 484 | 2 365 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2023 | 2022 |
|---|--------------|--------------|
| Likvida medel vid årets början | 1 008 | 1 061 |
| Resultat efter finansiella poster | 113 | -85 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Utrangering anläggningstillgång | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | 13 | 30 |
| Bokslutsdispositioner | 0 | 0 |
| Nedskrivningar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 127 | -55 |
| Kassaflöde från förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -7 | -1 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 5 | 2 |
| Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital | 124 | -54 |
| Investeringar | | |
| Finansiella placeringar | 0 | 0 |
| Årets investeringar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från investeringar | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Eget bundet kapital | 0 | 0 |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar | 0 | 0 |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder | 0 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 0 | 0 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 124 | -54 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 1 132 | 1 008 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Framnäs 8 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.

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 0,67 %

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 1 589 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

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------|------------|------------|
| Årsavgifter, bostäder | 407 | 376 |
| Påminnelseavgift | 0 | 0 |
| Summa | 408 | 376 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|----------|----------|
| Öres- och kronutjämnning | -0 | 0 |
| Elprisstöd | 4 | 0 |
| Summa | 4 | 0 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|-----------------|----------|-----------|
| Städning | 7 | 14 |
| Trädgårdsarbete | 0 | 1 |
| Summa | 7 | 15 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|-----------|------------|
| Bostäder VVS | 9 | 0 |
| Tvättstuga | 7 | 0 |
| Trapphus/port/entr | 0 | 1 |
| Dörrar och lås/porttele | 3 | 0 |
| VA | 3 | 0 |
| Värme | 0 | 149 |
| Summa | 22 | 150 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2023 | 2022 |
|--------------|----------|----------|
| Fönster | 0 | 7 |
| Summa | 0 | 7 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--------------|------------|------------|
| Fastighetsel | 21 | 29 |
| Uppvärmning | 125 | 117 |
| Vatten | 18 | 19 |
| Sophämtning | 19 | 17 |
| Summa | 183 | 182 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsförsäkringar | 22 | 20 |
| Kabel-TV | 3 | 2 |
| Fastighetsskatt | 21 | 20 |
| Summa | 46 | 42 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 15 | 10 |
| Ekonomisk förvaltning | 28 | 27 |
| Summa | 43 | 36 |

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 2 835 | 2 835 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 2 835 | 2 835 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -1 504 | -1 473 |
| Årets avskrivning | -13 | -30 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -1 517 | -1 504 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 1 318 | 1 332 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>463</i> | <i>463</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 7 200 | 7 200 |
| Taxeringsvärde mark | 11 600 | 11 600 |
| Summa | 18 800 | 18 800 |

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 2 | 2 |
| Skattefordringar | 0 | 0 |
| Övriga fordringar | 0 | 0 |
| Summa | 3 | 2 |

**NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 | 6 |
| Försäkringspremier | 10 | 9 |
| Förvaltning | 9 | 8 |
| Summa | 25 | 23 |

**NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| El | 2 | 4 |
| Uppvärmning | 19 | 17 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 35 | 32 |
| Summa | 55 | 52 |

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 1 388 | 1 388 |

Underskrifter

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

Erika Louise Lyxell
Styrelseledamot

Fredrik Karlsson
Styrelseledamot

Marko Skocic
Styrelsesuppleant

Robin Lantz Stomilovic
Ordförande

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

Niclas Anders Erik Martinsson
Revisor

Revisionsberättelse

för

Brf Framnäs 8

716419-9379

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Framnäs 8 för räkenskapsåret **2023**.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solna den / 2024

Niclas Martinsson
Internrevisor