

# Årsredovisning

---

## BRF FRAMNÄS 5

716419-5112

Styrelsen för BRF FRAMNÄS 5 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 9
- Underskrifter	9

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Brf Framnäs 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Fastighetens och föreningens sammansättning

Brf Framnäs 5 är en äkta bostadsrättsförening med säte i Solna. Föreningen äger fastigheten Framnäs 5 som är friköpt.

Tomtarealen är 846 kvm. Fastigheten är bebyggd med 1 st bostadshus med 4 våningsplan som uppfördes 1946.

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt. Bostadsyta är 633 kvm.

Styrelse

Styrelsen har under 2023 haft följande sammansättning:

Patrick Wärme, ordförande, 2023-01-01 till 2023-05-28

Erik Rosenberg, ledamot, 2023-01-01 till 2023-05-28

Marika Berninge, ledamot, 2023-01-01 till 2023-05-28

Tommy Marshall, ledarmot, 2023-01-01 till 2023-05-28, Kassör 2023-05-28 till 2023-12-31

Peer Tillbys, ordförande, 2023-05-28 till 2023-12-31

Mikael Jinglbad, ledamot, 2023-05-28 till 2023-12-31

Hugo Duvér, suppleant, 2023-05-28 till 2023-12-31

En teknisk utredning och underhållsplan utfördes av Densia AB år

2002, 2011 och 2022. I enlighet med planen har

följande åtgärder vidtagits:

- Byte av samtliga rörstammar och renovering av badrum och toaletter.
  - Elinstallation ombyggd till 3-fas.
  - Mindre sprickor i fasaden lagades. På sikt bör fasaderna putsas om och avfärgas.
  - Yttertaket byttes ut.
  - Efterbesiktning OVK genomfördes och godkändes.
  - Fönster och fönsterdörrar har förutom löpande underhåll genomgått full yttre renovering 2021.
  - Dränering av fastigheten.
  - Renovering av tvättstuga (inklusive byte av torktumlare), förrådsutrymme och pannrum/barnvagnsrum.
  - Ny trappa i trädgården samt trall.
  - Renovering av vindsbalkong.
  - Byte av kallvattenledning samt avloppsledning från gatan in till huset.
  - Byte av samtliga radiatorkranar på elementen till termostatventiler.
- Reparation av putsskador på fasaden.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28:e maj 2023. Styrelsen har haft nio (9) protokollförda möten under 2023. Samt ett samrådsmöte med BR Framnäs 6 om muren. Två städdagar på gården har hållits.

Föreningens förvaltning

City Ekonomikonsult i Stockholm AB har under 2023 haft i uppdrag att sköta föreningens bokföring, årsredovisning,

deklaration och kontrolluppgifter. Övrig ekonomisk förvaltning har skötts av föreningens kassör. Delar av den tekniska förvaltningen har skötts av föreningens medlemmar.

#### Renoveringar/ Underhåll 2023

Inga reparationer gjorda under 2023, dialoger om muren som behöver rivs har varit den huvudsakliga frågan i samråd med BRF Framnäs 6.

#### Ekonomi

Föreningens långfristiga lån uppgick vid 2023 års utgång till 4 094 011 kr. Månadsavgifterna höjdes med 10% under 2023. Föreningen har börjat hyra ut gemensamma oanvändna ytor på bottenplan till boende.

#### Medlemsinformation

Föreningen upplåter elva lägenheter med bostadsrätt. Antalet medlemmar uppgick till 20 st både vid räkenskapsårets ingång och utgång. Det har inte överlåtits några lägenheter under 2023.

#### FLERÅRSÖVERSIKT

	<b>2301-2312</b>	<b>2201-2212</b>	<b>2101-2112</b>	<b>2001-2012</b>
Nettoomsättning	433 941	400 223	403 387	402 482
Resultat efter finansiella poster	-102 134	-64 702	-737 924	21 400
Soliditet %	-15	-12	-10	9
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	685	632	637	636
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100	100	100	100
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	6 468	6 468	6 468	5 314
Sparande (kr) per kvadratmeter	-61	72	118	67
Räntekänslighet %	9,4	10,2	10,1	8,4
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	287	238	241	234

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	1 435 000	-1 825 481	-64 702
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>			
Balanseras i ny räkning		-64 702	64 702
Årets resultat			-102 134
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 435 000</b>	<b>-1 890 184</b>	<b>-102 134</b>

#### RESULTATDISPOSITION

##### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-1 890 184
Årets resultat	-102 134
<b>Summa</b>	<b>-1 992 318</b>

##### *Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	-1 992 318
<b>Summa</b>	<b>-1 992 318</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		433 941	400 223
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>433 941</b>	<b>400 223</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-312 049	-352 446
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-55 682	-55 682
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-367 731</b>	<b>-408 128</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>66 210</b>	<b>-7 905</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 819	–
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 163	-56 797
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-168 344</b>	<b>-56 797</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-102 134</b>	<b>-64 702</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-102 134</b>	<b>-64 702</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-102 134</b>	<b>-64 702</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	3, 4	2 799 440	2 855 122
Mark		455 800	455 800
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 255 240	3 310 922
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 255 240</b>	<b>3 310 922</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 683	2 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 952	5 468
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		4 635	7 921
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		–	75 008
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		–	75 008
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		371 289	324 982
<i>Summa kassa och bank</i>		371 289	324 982
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>375 924</b>	<b>407 911</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 631 164</b>	<b>3 718 833</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 435 000	1 435 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 435 000</i>	<i>1 435 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 890 184	-1 825 481
Årets resultat	-102 134	-64 702
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 992 318</i>	<i>-1 890 183</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-557 318</b>	<b>-455 183</b>
<b>Långfristiga skulder</b> <span style="float: right;"><b>5, 6</b></span>		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	39 001	33 704
Långfristiga lån, kortfristig del	4 094 011	4 094 011
Upplupna räntekostnader	18 021	11 009
Förskottsbetalade avgifter	37 449	35 292
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 188 482</b>	<b>4 174 016</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>3 631 164</b>	<b>3 718 833</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	66 210	-7 905
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	55 682	55 682
Erhållen ränta	5 818	-
Erlagd ränta	-174 163	-56 797
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-46 453</i>	<i>-9 020</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	3 286	-2 189
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	14 466	9 784
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-28 701</b>	<b>-1 425</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetalning, amortering av lån	75 008	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>75 008</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>46 307</b>	<b>-1 425</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>324 982</b>	<b>326 407</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>371 289</b>	<b>324 982</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avskrivningar byggnad 1,5 %.

Not 2	Driftskostnader	2023	2022
	Elektricitet	34 342	19 879
	Fjärrvärme	128 471	116 016
	Vatten	18 699	14 672
	Sophämtning	17 939	19 956
	Städning	13 200	18 200
	Reparationer och underhåll	7 630	78 334
	Förbrukningsmaterial	4 912	1 481
	Fastighetsförsäkring	17 479	17 194
	Fastighetsskatt	19 115	16 709
	Tele2	3 482	3 145
	Ekonomisk förvaltning	25 500	25 500
	Revision	10 045	10 045
	Bankkostnader	5 935	5 635
	Föreningsavgifter	4 140	4 080
	Övriga förvaltningskostnader	1 160	1 600
	<b>Summa</b>	<b>312 049</b>	<b>352 446</b>

Not 3	Byggnader och mark	2023	2022
	Ingående anskaffningsvärden	3 712 154	3 712 154
	Utgående anskaffningsvärden	3 712 154	3 712 154
	Ingående avskrivningar	-857 032	-801 350
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-55 682	-55 682
	Utgående avskrivningar	-912 714	-857 032
	<b>Redovisat värde</b>	<b>2 799 440</b>	<b>2 855 122</b>



**Not 4 Taxeringsvärde**

Taxeringsvärdet 2023 för föreningens fastighet Framnäs 5 är 16 600 000 kr varav markvärdet är 9 800 000 kr och byggnadsvärdet är 6 800 000 kr.

<b>Not 5 Ställda säkerheter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsinteckningar (pantbrev)	4 094 300	4 094 300
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 094 300</b>	<b>4 094 300</b>

<b>Not 6 Inteckningslån</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Swedbank	875 425	875 425
Swedbank	909 293	909 293
Swedbank	909 293	909 293
Swedbank	700 000	700 000
Swedbank	700 000	700 000
Kortfristig del	-4 094 011	-4 094 011
Summa	<b>0</b>	<b>0</b>

*UNDERSKRIFTER*

Solna 2024-02-27

Peer Tillybs

Tommy Marshall

Mikael Jingblad

Min revisionsberättelse har lämnats

Bigitta Sundman  
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.