



Välkommen till årsredovisningen för Brf Framnäsgatan 24

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. 6
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 Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-07-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tomträtten Göteborg Krokslätt 157:2	2016	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1950

Föreningen har 1 hyreslägenheter och 31 bostadsrätter om totalt 1 558 kvm. Byggnadernas totalyta är 1558 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Wistrand	Ordförande
Linnéa Kraft	Styrelseledamot
Jesper Lundgren	Styrelseledamot
Ingrid Irma Strandberg	Suppleant
Karl Simon Alfons Lindén	Suppleant

Valberedning

Anton Larsson
Josefine Elliot

Firmateckning

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

Revisorer

Fredrik Lindh Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

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

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

På grund av rådande marknadsläge under första halvan av 2024 beslutades att inget underhåll skulle utföras under 2024 vilket nuvarande styrelse har hållit. Underhållsplanen fram till 2032 har däremot uppdaterats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Bostadsrättsavgifterna för föreningen höjdes med 7% i februari månad. För ytterligare stabilitet höjdes parkeringsavgiften med 100kr vid årsskiftet 2024/2025, samt indexerats med en 2% ökning per år.

Dessa åtgärder samt att räntorna har sänkts under året har medfört att föreningens ekonomi har stärkts.

Under året såldes vindslägenheterna som färdigställdes under 2023. De två sista såldes i december vilket innebär att avräkningen med Densify gjordes januari 2025.

En tidigare hyresgäst avled sent 2023 där dödsboet inte sade upp hyresavtalet eller tömde lägenheten på lösöre vilket har medfört att föreningen inte fick in hyresintäkter under året. Fordran gentemot dödsboet bevakas.

Två lån har bundits. Ett lån på 4,09% som bands i februari 2024, och ett som bands i November på 2,72%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 687 575	1 472 082	1 383 858	1 389 204
Resultat efter fin. poster	-1 541 066	-1 551 245	-1 224 271	-1 241 361
Soliditet (%)	63	64	65	65
Yttre fond	5 141 909	5 195 734	5 142 934	4 951 076
Taxeringsvärde	42 400 000	35 200 000	35 200 000	32 813 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	927	814	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,6	79,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 626	10 072	10 752	11 224
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 286	9 361	9 953	9 870
Sparande per kvm totalyta, kr	-77	-38	134	121
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	23	26	13
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	137	116	109	118
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	32	34	29
Energikostnad per kvm totalyta, kr	195	171	169	160
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,44	3,41	-	-
Räntekänslighet (%)	10,38	12,37	-	-

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

Förlusten beror på höga räntekostnader, utebliven intäkt från hyregäst (dödsbo), samt avskrivningar. Detta kommer att hanteras främst genom lägre räntekostnader som kommer från en större amortering samt lägre räntesatser.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	39 657 192	-	-	39 657 192
Upplåtelseavgifter	611 335	-	-	611 335
Fond, yttre underhåll	5 195 734	-106 625	52 800	5 141 909
Balanserat resultat	-11 201 388	-1 444 620	-52 800	-12 698 809
Årets resultat	-1 551 245	1 551 245	-1 541 066	-1 541 066
Eget kapital	32 711 628	0	-1 541 066	31 170 562

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 646 008
Årets resultat	-1 541 066
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-52 800
Totalt	-14 239 874

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-14 239 874

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	1 687 575	1 472 082
Övriga rörelseintäkter	3	0	7 682
Summa rörelseintäkter		1 687 575	1 479 764
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-902 220	-948 480
Övriga externa kostnader	9	-206 282	-111 996
Personalkostnader	10	-67 024	-67 394
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 420 788	-1 420 788
Summa rörelsekostnader		-2 596 314	-2 548 657
RÖRELSERESULTAT		-908 739	-1 068 893
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 408	18 063
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-645 735	-500 415
Summa finansiella poster		-632 327	-482 352
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 541 066	-1 551 245
ÅRETS RESULTAT		-1 541 066	-1 551 245

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	48 346 075	49 762 999
Maskiner och inventarier	13	25 420	29 284
Summa materiella anläggningstillgångar		48 371 495	49 792 283
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 371 495	49 792 283
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 021	18 387
Övriga fordringar	14	154 682	111 964
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	113 131	95 147
Summa kortfristiga fordringar		279 834	225 498
Kassa och bank			
Kassa och bank		843 510	1 156 432
Summa kassa och bank		843 510	1 156 432
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 123 344	1 381 930
SUMMA TILLGÅNGAR		49 494 839	51 174 213

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 268 527	40 268 527
Fond för yttre underhåll		5 141 909	5 195 734
Summa bundet eget kapital		45 410 436	45 464 261
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 698 809	-11 201 388
Årets resultat		-1 541 066	-1 551 245
Summa ansamlad förlust		-14 239 874	-12 752 634
SUMMA EGET KAPITAL		31 170 562	32 711 627
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 993 083	3 962 444
Summa långfristiga skulder		3 993 083	3 962 444
Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	265 789	296 085
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 474 490	10 621 342
Leverantörsskulder		111 094	109 483
Skatteskulder		83 694	77 770
Övriga kortfristiga skulder		3 396 128	3 395 462
Summa kortfristiga skulder		14 331 195	14 500 142
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 494 839	51 174 213

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-908 739	-1 068 893
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 420 788	1 420 788
	512 049	351 895
Erhållen ränta	13 408	18 063
Erlagd ränta	-668 296	-486 298
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-142 839	-116 340
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 897	-17 034
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	466	29 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-159 270	-103 958
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-116 213	-146 852
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-116 213	-146 852
ÅRETS KASSAFLÖDE	-275 483	-250 810
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 231 398	1 482 207
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	955 915	1 231 398

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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	1 348 887	1 134 038
Hysesintäkter bostäder	147 833	143 640
Hysesintäkter garage	10 740	10 740
Hysesintäkter garage, moms	24 000	24 000
Hysesintäkter p-plats	78 050	69 880
Hysesintäkter p-plats, moms	10 682	17 504
Bredband	46 800	46 800
Pantsättningsavgift	3 438	5 775
Överlåtelseavgift	7 045	5 252
Administrativ avgift	539	0
Andrahandsuthyrning	9 560	14 454
Öres- och kronutjämning	1	-1
Summa	1 687 575	1 472 082

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	7 682
Summa	0	7 682

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	26 713	23 661
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 059	2 151
Fastighetsskötsel gård enl avtal	20 402	16 713
Städning enligt avtal	43 548	41 825
Besiktningar	-2 925	2 925
Gårdkostnader	0	1 587
Snöröjning/sandning	7 151	9 065
Förbrukningsmaterial	1 983	1 602
Summa	101 931	99 529

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	9 279	1 488
Dörrar och lås/porttele	0	34 061
Elinstallationer	26 938	3 819
Mark/gård/utemiljö	1 009	0
Summa	37 225	39 368

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Installationer	0	36 000
Dörrar och lås	0	70 625
Summa	0	106 625

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	31 661	36 465
Uppvärmning	213 086	180 088
Vatten	58 749	49 580
Sophämtning/renhållning	25 320	24 754
Summa	328 816	290 887

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	25 517	23 483
Tomträttsavgäld	270 000	270 000
Kabel-TV	44 605	77 274
Bredband	48 708	0
Fastighetsskatt	42 380	41 314
Korr. fastighetsskatt	3 038	0
Summa	434 248	412 071

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 951	1 973
Juridiska åtgärder	22 656	4 531
Inkassokostnader	3 294	1 494
Befarade förluster	71 384	0
Revisionsarvoden extern revisor	22 750	19 719
Styrelseomkostnader	435	0
Fritids och trivselkostnader	1 221	113
Föreningskostnader	488	473
Förvaltningsarvode enl avtal	59 930	57 524
Överlåtelsekostnad	12 036	9 190
Pantsättningskostnad	5 160	8 668
Administration	3 977	3 481
Bostadsrätterna Sverige	0	4 830
Summa	206 282	111 996

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	51 000	51 282
Arbetsgivaravgifter	16 024	16 112
Summa	67 024	67 394

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	644 784	500 327
Dröjsmålsränta	130	84
Kostnadsränta skatter och avgifter	821	4
Summa	645 735	500 415

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	59 293 799	59 293 799
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	59 293 799	59 293 799
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 530 800	-8 113 876
Årets avskrivning	-1 416 924	-1 416 924
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 947 724	-9 530 800
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	48 346 075	49 762 999
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 200 000	16 200 000
Taxeringsvärde mark	24 200 000	19 000 000
Summa	42 400 000	35 200 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	38 619	38 619
Utgående anskaffningsvärde	38 619	38 619
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 335	-5 471
Avskrivningar	-3 864	-3 864
Utgående avskrivning	-13 199	-9 335
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	25 420	29 284

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	42 277	36 998
Transaktionskonto	112 288	74 038
Borgo räntekonto	117	928
Summa	154 682	111 964

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	4 830	350
Förutbet försäkr premier	4 220	3 969
Förutbet kabel-TV	7 122	23 328
Förutbet tomträtt	67 500	67 500
Förutbet bredband	16 489	0
Upplupna intäkter	12 970	0
Summa	113 131	95 147

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-02-28	3,24 %	3 921 250	3 984 250
SEB	2025-11-28	3,22 %	3 442 740	3 485 740
SEB	2025-11-28	2,72 %	3 110 500	3 110 500
Nordea	Löst	0,00 %	0	4 003 296
SEB	2026-02-28	4,09 %	3 993 083	0
Summa			14 467 573	14 583 786
Varav kortfristig del			10 474 490	10 621 342

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 937 573 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
Upplupna kostnader	217	6 145
Uppl kostnad Städning entrepr	0	3 629
Uppl kostn el	2 986	3 201
Uppl kostnad Värme	26 962	27 127
Uppl kostnad Extern revisor	22 000	20 500
Uppl kostn räntor	7 252	29 813
Uppl kostn vatten	4 986	4 441
Uppl kostnad Sophämtning	2 350	1 727
Uppl kostnad arvoden	51 200	51 200
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 087	16 087
Förutbet hyror/avgifter	131 749	132 215
Summa	265 789	296 085

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	16 600 000	16 600 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Då de två sista vindslägenheterna såldes i december gjordes avräkningen med Densify i början av januari. Föreningens del av försäljningen efter avräkning av tak och dörrar blev 838 919 kr. Styrelsen beslutar därmed att majoriteten av summan ska användas för en extra amortering

Underskrifter

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

Göteborg

Jesper Lundgren
Styrelseledamot

Johan Wistrand
Ordförande

Linnéa Kraft
Styrelseledamot

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

Fredrik Lindh
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.05.2025 20:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 02.05.2025 13:36

DOCUMENT ID:

r1EXE0mzxel

ENVELOPE ID:

r17EAXfelg-r1EXE0mzxel

DOCUMENT NAME:

Brf Framnäsgratan 24, 769632-5880 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LINNÉA KRAFT linnea_o@live.se	Signed Authenticated	02.05.2025 14:01 02.05.2025 14:01	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.77.49
2. JOHAN WISTRAND johan_wistrand@hotmail.com	Signed Authenticated	03.05.2025 20:48 03.05.2025 20:38	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.127.141
3. JESPER LUNDGREN jesper.lundgren2@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2025 20:27 04.05.2025 15:12	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.165.213
4. FREDRIK LINDH fredrik.lindh@realstrategi.se	Signed Authenticated	04.05.2025 20:46 04.05.2025 20:44	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.105.66

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Framnäsgratan 24
Org.nr 769632-5880

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Framnäsgratan 24 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Framnäsgratan 24 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Lindh
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.05.2025 20:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 02.05.2025 13:36

DOCUMENT ID:

B1GXERQGgge

ENVELOPE ID:

rkWXNRXzxlG-B1GXERQGgge

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Framnäsgratan 24 241231.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK LINDH	 Signed	04.05.2025 20:46	eID	Swedish BankID
fredrik.lindh@realstrategi.se	Authenticated	04.05.2025 20:46	Low	IP: 81.227.105.66

* 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