



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Framnäs 18

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

#### Styrelsen

Kristoffer Haake	Ordförande
Madeleine Arpell	Ledamot
Joakim Åkerlund	Ledamot
Martin Arwidsson	Ledamot

Niclas Andersson	Suppleant
Tobias Willgren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Maria Theander	Ordinarie Extern	BDO
----------------	------------------	-----

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-15.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Framnäs 18	1952	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

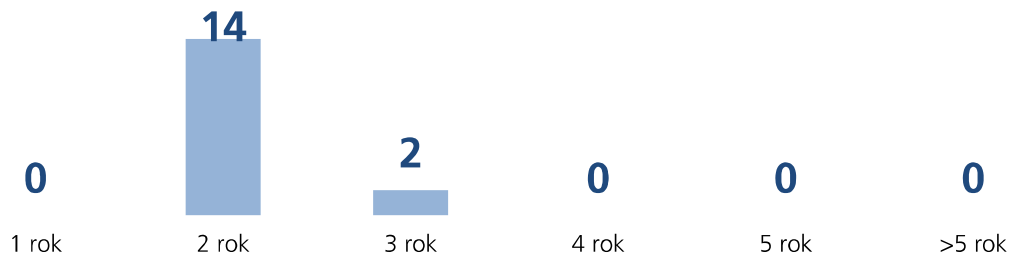
Fastigheten bebyggdes 1952 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1952.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 090 m<sup>2</sup>, varav 1 061 m<sup>2</sup> utgör boyta och 29 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Cykelrummet  
Skyddsrum  
Vind och källarförrådsutrymmen  
Pannrum

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Spolning av Stammar	2022
Ommålning av källaren	2022
Inoljning av terrassen	2022
Installation fiber	2021
Trimmning träd baksida	2021
Renovering av stuprör och hängrännor	2020
Nytt staket	2019

Trimning träd baksida	2017
Bygge av altan/grillplats	2016
Förbättring av rabatter/nya växter	2016
Injustering samtliga elementsventiler	2015
Trapphusrenovering samt uppdatering belysning trapp	2015
Ny värmecentral	2013
Parkeringsplatser utökades	2011 - 2012
Fasadförbättring	2008 - 2010
Balkongrenovering	2008 - 2010
Renovering tvättstuga	2008 - 2010

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av entrédörr	2023	Under bevakning
Luftkanal & Skorstensrensning	2023	Under bevakning

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Föreningens ekonomi

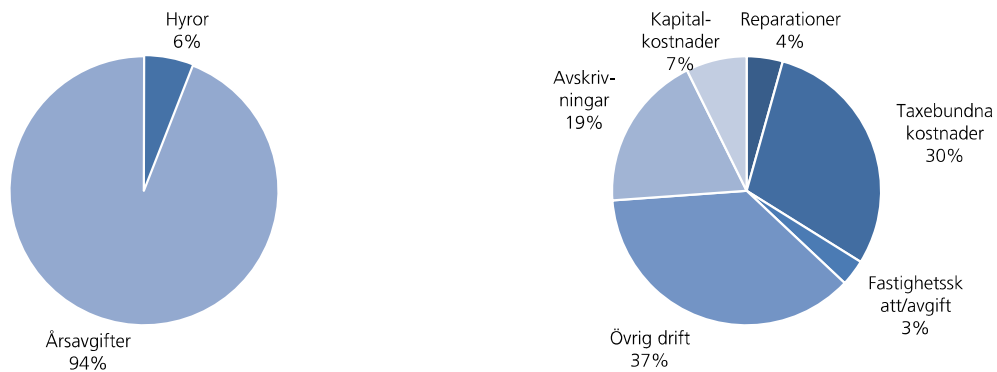
På grund av omvärldsfaktorer, inflation och höjda kostnader så har föreningen ökat årsavgifterna med 5 % samt höjt parkeringsavgiften till 400 kr per månad. Föreningen planerar under 2023 att göra en extraamortering av fastighetslånen för att sänka kostnaderna för räntor.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 421 007</b>	<b>1 366 948</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	640 535	637 013
Finansiella intäkter	4 524	461
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 862
Ökning av kortfristiga skulder	4 416	0
	<b>649 475</b>	<b>643 336</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	539 647	458 533
Finansiella kostnader	53 349	39 253
Ökning av kortfristiga fordringar	1 672	0
Minskning av långfristiga skulder	19 552	10 012
Minskning av kortfristiga skulder	0	81 479
	<b>614 220</b>	<b>589 278</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 456 262</b>	<b>1 421 007</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>35 256</b>	<b>54 059</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	550	545	540	542
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 838	2 856	2 865	2 950
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	17	15	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	127	126	125	124
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	30	30	30
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	49	36	34	33
Soliditet (%)	49	49	50	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-86	2	-79	-79
Nettoomsättning (tkr)	639	637	630	630

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 061 m<sup>2</sup> bostäder och 29 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 539 799	0	0	1 539 799
Upplåtelseavgifter	1 704 221	0	0	1 704 221
Fond för yttre underhåll	621 263	167 000	0	454 263
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 865 283</b>	<b>167 000</b>	<b>0</b>	<b>3 698 283</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-693 585	-167 000	2 041	-528 626
Årets resultat	-85 584	-85 584	-2 041	2 041
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-779 170</b>	<b>-252 584</b>	<b>0</b>	<b>-526 585</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 086 113</b>	<b>-85 584</b>	<b>0</b>	<b>3 171 698</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-85 584
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-526 586
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-167 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-779 170</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-779 170</b>
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	639 327	637 013
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 208	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>640 535</b>	<b>637 013</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-405 701	-331 635
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 981	-95 359
Personalkostnader	Not 6	-30 965	-31 540
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-137 647	-137 647
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-677 295</b>	<b>-596 181</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-36 760</b>	<b>40 832</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 524	461
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 349	-39 253
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-48 825</b>	<b>-38 792</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-85 584</b>	<b>2 041</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-85 584</b>	<b>2 041</b>



---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,13	4 829 954	4 967 602
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>4 829 954</b>	<b>4 967 602</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 829 954</b>	<b>4 967 602</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 146 928	1 112 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	29 336	27 667
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 176 264</b>	<b>1 140 219</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	310 184	309 302
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>310 184</b>	<b>309 302</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 486 448</b>	<b>1 449 521</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 316 402</b>	<b>6 417 122</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 244 020	3 244 020
Fond för yttre underhåll	Not 11	621 263	454 263
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 865 283</b>	<b>3 698 283</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-693 585	-528 626
Årets resultat		-85 584	2 041
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-779 170</b>	<b>-526 585</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 086 113</b>	<b>3 171 698</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12, 13	3 093 491	3 113 043
Leverantörsskulder		78 489	18 165
Skatteskulder		2 086	2 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	56 223	111 681
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 230 289</b>	<b>3 245 425</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 316 402</b>	<b>6 417 122</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Värmeanläggning	50 år	50 år
Stambyte	50 år	50 år
Fönster	50 år	50 år
Tak	50 år	50 år
Parkeringsplatser	20 år	20 år
Fastighetsrenoveringar	50 år	50 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	599 338	594 112
Hyror bostäder	0	2 894
Hyror parkering	37 800	37 100
Hyror garage	0	2 894
Överlåtelse/pantsättning	2 174	0
Öresutjämning	16	13
	<b>639 327</b>	<b>637 013</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	1 208	0
	<b>1 208</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel gård beställning	0	26 075
	Städning entreprenad	29 000	28 600
	OVK Obl. Ventilationskontroll	20 375	0
	Myndighetstillsyn	6 175	0
	Gemensamma utrymmen	35 091	0
	Garage/parkering	1 347	0
	Gård	11 175	4 422
	Förbrukningsmateriel	0	6 494
	Fordon	0	800
		<b>103 163</b>	<b>66 391</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	2 263	0
	Entré/trapphus	2 820	0
	VVS	26 250	0
		<b>31 333</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	25 009	18 518
	Värme	137 978	137 444
	Vatten	32 190	32 532
	Sophämtning/renhållning	20 793	20 798
		<b>215 970</b>	<b>209 292</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	27 667	26 699
	Kabel-TV	4 674	4 499
		<b>32 341</b>	<b>31 198</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>22 894</b>	<b>24 754</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>405 701</b>	<b>331 635</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	0	313
	Revisionsarvode extern revisor	32 375	34 605
	Föreningskostnader	1 250	450
	Fritids- och trivselkostnader	2 757	1 621
	Förvaltningsarvode	57 954	56 700
	Administration	5 661	1 670
	Korttidsinventarier	2 984	0
		<b>102 981</b>	<b>95 359</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	23 800	24 000
	Sociala kostnader	7 165	7 540
		<b>30 965</b>	<b>31 540</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	13 518	13 518
	Förbättringar	109 146	109 146
	Markanläggning	14 984	14 984
		<b>137 647</b>	<b>137 647</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	7 527 013	7 527 013
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>7 527 013</b>	<b>7 527 013</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 559 411	-2 421 764
	Årets avskrivningar enligt plan	-137 647	-137 647
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 697 059</b>	<b>-2 559 411</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>4 829 954</b>	<b>4 967 602</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	186 000	186 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	11 437 000	11 437 000
	Taxeringsvärde mark	16 504 000	16 504 000
		<b>27 941 000</b>	<b>27 941 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	27 800 000	27 800 000
	Lokaler	141 000	141 000
		<b>27 941 000</b>	<b>27 941 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	850	847
	Klientmedel hos SBC	132 151	179 298
	Räntekonto hos SBC	1 013 928	932 406
		<b>1 146 928</b>	<b>1 112 552</b>
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	29 336	27 667
		<b>29 336</b>	<b>27 667</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	454 263	424 629
	Reservering enligt stadgar	167 000	167 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-137 366
	<b>Vid årets slut</b>	<b>621 263</b>	<b>454 263</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	3,700 %	900 000	900 000	2022-12-31
	Handelsbanken	3,700 %	1 262 575	1 272 115	2022-03-30
	Handelsbanken	3,700 %	930 916	940 928	2022-12-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>3 093 491</b>	<b>3 113 043</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 093 491	-3 113 043	
			<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 979 831 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	4 739 000	4 739 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Extern revisor	22 000	22 000
	Arvoden	24 000	24 000
	Sociala avgifter	7 540	7 541
	Ränta	2 683	3 621
	Avgifter och hyror	0	54 519
		<b>56 223</b>	<b>111 681</b>

#### **Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Solna den / 2023

Kristoffer Haake  
Ordförande

Madeleine Arpell  
Ledamot

Joakim Åkerlund  
Ledamot

Martin Arwidsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Maria Theander  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Framnäs 18  
Org.nr. 716409-9223

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Framnäs 18 för år 2022.

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 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 den 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. Den 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 revisions sed 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 Framnäs 18 för år 2022 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 revisionsssed 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 tryggsätt.

### 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

### Anmärkning

Enligt Föreningslagen (2018:672) kap. 6 § 23 ska styrelsen hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgängliga för medlemmar under minst två veckor närmast före årsstämman. Inför årsstämman 2022-05-15 har handlingarna inte funnits tillgängliga i lagstadgad tid.

Stockholm, datering enligt digital signatur

Maria Theander  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)