

Årsredovisning för  
**Brf Framnäs 7**  
769622-5460

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Framnäs 7, 769622-5460, med säte i Stockholms län, Solna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 28 december 2010 och förvärvade fastigheten 26 april 2012. Gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 augusti 2016.

### Fastighet

Föreningen innehar fastigheten Framnäs 7 på Vasavägen 25 i Solna. Huset byggdes 1932 och en genomgripande ombyggnad gjordes 2010-2012. Därefter omfattar byggnaden 12 bostadslägenheter upplåtna åt medlemmarna med bostadsrätt.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	3 st
2 rok	7 st
3 rok	2 st

Under 2019 har 2 st överlåtelser av bostadsrätt skett.

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 562 kvm, utgörande bostadsyta. Byggnaden värms med fjärrvärme och har kabel-TV-uppkoppling.

Taxeringsvärdet per 2019-12-31 var 19 800 000 kr, varav 11 200 000 kr avser byggnad och 8 600 000 kr mark.

Värdeåret har fastställts av Skatteverket till 2012 till följd av den omfattande ombyggnaden. Fastigheten har skattemässigt likställts med en nybyggd fastighet. Därmed behöver föreningen inte betala fastighetsavgift förrän fr o m 2028.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

### Styrelse

Föreningen har sedan ordinarie stämma 2019-05-28 företrätts av

Styrelse	Kerstin Andersson Annika Tängmark Molly Malm Mikaela Svensson	ordförande avgick 2019-07-26 ordförande resterande av räkenskapsåret avgick 2019-12-13 avgick 2019-12-29
Suppleanter	Mona Johansson Benjamin Johansson	
Revisor	Christina Gotting, auktoriserad revisor	

Styrelsen har haft 9 protokollförda styrelsemöten under året.

### Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen och vid behov med hjälp av utomstående expertis. Den ekonomiska förvaltningen har under första halvåret utförts av Menja Management AB. Puma Ekonomi HB har skött den ekonomiska förvaltningen fr o m 2019-08-01.

Föreningen har avtal för följande övriga tjänster:

- \* Fjärrvärme: Norrenergi AB
- \* Vatten: Solna Vatten AB
- \* El: Skellefteå Kraft
- \* Kabel-TV: Com Hem AB
- \* Hushållssophämtning: Suez Recycling AB

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	Belopp i kr 2015-12-31
Nettoomsättning	466 248	468 462	426 091	421 187	426 799
Resultat efter finansiella poster	-171 754,0	-382 103,0	-202 600,0	-227 074,0	-148 266,0
Årsavgift, kr/kvm	705	705	705	705	705
Drift, kr/kvm	511,0	900,0	457,0	500,0	399,0
Belåning, kr/kvm	10 632,0	10 676,0	10 676,0	10 676,0	10 676,0
Soliditet %	80,3	90,1	80,8	80,9	80,3

Definitioner: se not 9

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	466 248
Rörelsekostnader	-571 022
Finansiella poster	-66 980
<b>Årets resultat</b>	<b>-171 754</b>
Avskrivningar	283 916
<b>Årets sparande</b>	<b>112 162</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>200</b>

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. En höjning av årsavgifterna med 10% kommer att ske fr.o.m. 2020-01-01. Avgiften för parkeringsplatser kommer också att höjas fr.o.m. 2020-01-01 från 400 kr till 500 kr/månad.

För att åtgärda anmärkningar från OVK besiktning 2018 har tvättstugans ventilation åtgärdats i februari 2019. Godkänd ombesiktning är utförd.

Byte av undercentral utfördes under vår/sommar 2019. I samband med bytet fick även asbest i teknikrummet saneras. Systemet är besiktigat och godkänt hösten 2019.

Ytterligare radonmätning påbörjad för lägenheten med förhöjda värden.

*av*

*Ka  
Mj  
Mj*

### Tidigare genomfört underhåll

Under 2018 utfördes stamspolning av samtliga stammar. I samband med stamspolningen utfördes en energideklaration samt en OVK besiktning (med anmärkning). Radonmätning utförd i hälften av lägenheterna med ett avvikande värde. Reparation av lyftavfuktare i förrådet.

Under 2017 högtrycksspolades tvättstugans avlopp och fortsatte underhållsarbetet med värmesystemet.

Under 2016 genomfördes en injustering av byggnadens värmesystem och nedtogs tre träd på fastighetens tomt.

Under 2015 byttes taket helt på fastigheten. Värmekabel installerades i stuprör för att eliminera isbildning.

Byggnaden var under 2010 till 2012 föremål för en genomgripande renovering med utbyte av alla installationer för el, VA och värme, intill anslutningar för de allmänna näten, renovering av samtliga ytskikt invändigt.

### Övriga väsentliga händelser

Föreningen har haft två städdagar under året, en höststädning och en vårstädning. Vid vårstädningen rensades rabatter och planterades nya blommor. I samband med vårstädningen slipades och behandlades en av ytterdörrarna till lägenhet på markplan. Vid höststädningen krattades löv, trädbänken i tvärrstugan slipades och oljades och en lampa i cykelförrådet installerades.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Radonmätningen som utfördes uppvisade fortsatt förhöjda värden och radonutredning utfördes därför mars 2020, åtgärder är initierade.

## Eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	26 642 000	-1 077 129	-382 103
Omföring av föreg års resultat		-382 103	382 103
Årets resultat			-171 754
<b>Vid årets slut</b>	<b>26 642 000</b>	<b>-1 459 232</b>	<b>-171 754</b>

## Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 459 232
årets resultat	-171 754
Totalt	-1 630 986
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-1 630 986
Summa	-1 630 986

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Ka  
M  
M

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning	2	466 248	468 462
		466 248	468 462
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift och underhåll	3	-202 540	-280 435
Övriga externa kostnader	5	-54 608	-225 574
Personalkostnader	4	-29 958	-
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-283 916	-275 830
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-104 774</b>	<b>-313 377</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-66 980	-68 726
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-171 754</b>	<b>-382 103</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-171 754</b>	<b>-382 103</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-171 754</b>	<b>-382 103</b>

Ka  
Hj  
MS

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	30 656 247	30 697 575
		<u>30 656 247</u>	<u>30 697 575</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>30 656 247</u>	<u>30 697 575</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		90 267	5 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>20 061</u>	<u>19 373</u>
		110 328	24 587
<b>Kassa och bank</b>		<u>387 507</u>	<u>561 314</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>497 835</u>	<u>585 901</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>31 154 082</u>	<u>31 283 476</u>

*lsj*

*Ka  
M  
M7*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		26 642 000	26 642 000
		<u>26 642 000</u>	<u>26 642 000</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 459 232	-1 077 129
Årets resultat		-171 754	-382 103
		<u>-1 630 986</u>	<u>-1 459 232</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>25 011 014</u>	<u>25 182 768</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	<b>8</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 975 000	6 000 000
		<u>5 975 000</u>	<u>6 000 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		19 401	8 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		148 667	92 213
		<u>168 068</u>	<u>100 708</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>31 154 082</u>	<u>31 283 476</u>

Ka  
Hj  
Mj

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

#### **Avskrivningar**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 20 till 200 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar.

Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	År
Byggnad	200
Tak	40
Fasad	50
Fönster	50
Portar och trapphus	20
VA-stammar	50
Värmeanläggning	30
Elanläggning	40

### Not 2 Nettoomsättning

#### **Nettoomsättning**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	396 492	396 492
P-platser	25 100	28 800
Övriga intäkter	44 656	43 170
<b>Summa</b>	<b>466 248</b>	<b>468 462</b>



### Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	31 796 598	31 796 598
-Nyanskaffningar	242 588	-
Vid årets slut	32 039 186	31 796 598
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 099 023	-823 193
-Årets avskrivning	-283 916	-275 830
Vid årets slut	-1 382 939	-1 099 023
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>30 656 247</b>	<b>30 697 575</b>
<b>Varav mark</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	7 087 587	7 087 587
Redovisat värde vid årets slut	7 087 587	7 087 587
Taxeringsvärde byggnad	11 200 000	9 800 000
Taxeringsvärde mark	8 600 000	5 200 000
Summa	19 800 000	15 000 000

### Not 8 Långfristiga skulder

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändringsdag	Belopp
Swedbank Hypotek AB	2 950 240 974	1,099	1 989	5 975 000

### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	13 200 000	13 200 000
	<b>13 200 000</b>	<b>13 200 000</b>

*by Ka*

*MD  
MS*

### Not 3 Drift och underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel	653	11 845
Reparationer/underhåll	20 500	78 902
Ei	46 380	43 252
Uppvärmning	89 536	92 801
Vatten	11 746	20 041
Sophämtning	7 671	7 671
Fastighetsförsäkring	21 446	21 307
Kabel-TV	4 608	4 616
<b>Summa</b>	<b>202 540</b>	<b>280 435</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

#### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Arvode extern styrelseledamot	19 584	-
Sociala kostnader	10 374	-
<b>Summa</b>	<b>29 958</b>	<b>-</b>

### Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och varuinköp	8 669	3 020
Ekonomisk förvaltning	23 539	34 264
Extern revision	13 125	13 000
Övrigt	9 275	175 290
<b>Summa</b>	<b>54 608</b>	<b>225 574</b>

### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader, långfristiga skulder	64 029	68 726
Räntekostnader, övriga	2 951	-
<b>Summa</b>	<b>66 980</b>	<b>68 726</b>



Ka  
Mf  
M.

## Not 9 Nyckeltalsdefinitioner

### *Rörelsemarginal:*

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

### *Balansomslutning:*

Totala tillgångar.

### *Avkastning på sysselsatt kapital:*

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / sysselsatt kapital.

### *Finansiella intäkter:*

Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital).

### *Sysselsatt kapital:*

Totala tillgångar - räntefria skulder.

### *Räntefria skulder:*

Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

### *Avkastning på eget kapital:*

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

### *Soliditet:*

(Totalt eget kapital + 78,6 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

### *\* Årsavgift kr/kvm:*

Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuell

### *\*\*Drift kr/kvm:*

Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kc

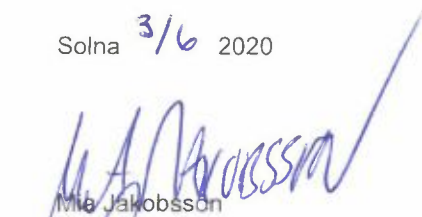
### *\*\*\*Beläning kr/kvm:*

Beläning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder.

Ka  
M7  
M8

## Underskrifter

Solna 3/6 2020



Mia Jakobsson



Kerstin Andersson



Mona Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/6 2020



Christina Gotting  
Auktoriserad revisor