

Årsredovisning

för

Brf Framnäs

789200-1145

Räkenskapsåret

2023

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt 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 en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Vivsta 29:1, bebyggdes 1965. Föreningen registrerades 1964-03-06 och den ekonomiska planen registrerades 1967-03-13. Fastigheten är belägen på Stationsgatan 8 A-F i Timrå. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 65 lägenheter och fyra garage. På fastigheten finns även 55 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

1 stycken	1 rum och kokvrå
12 stycken	1 rum och kök
36 stycken	2 rum och kök
16 stycken	3 rum och kök

Total bostadsyta: 4 444 m²

Total lokalyta: 79 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.

Föreningens mark innehas med äganderätt

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötsel och städning har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Föreningens tekniska status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan, men styrelsen följer löpande fastighetens underhållsbehov.

Utförda underhållsåtgärder	År
Relining	2022-2023
Fönsterbyte	2022
Installation nytt solskydd till balkonger	2019
Byte av entrédörrar	2019
Ventilationsombyggnad	2018
Byte garageportar	2015
Renovering tvättstuga	2014
Hydroforbering och renovering fasad	2013
Komplett stambyte och badrumsrenovering	2005-2006
Nya lägenhetsdörrar	2004
Bredband	2003

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året utfört periodiskt underhåll för ca 1 015 469 kronor, och består främst av relining.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 75 stycken, och vid årets slut 74.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-06-14 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Ensi Viitala Gerd Nordlander Anita Pakkanen	Ordförande Ledamot Ledamot
Suppleant	Christer Svensson Lotta Nykvist	
Revisorer	Ess2	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft fem protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2023-06-14.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-04-04.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	3 060	3 032	3 038	2 995	3 052
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-755	-1 213	551	578	-553
Kassalikviditet (%)	166,81	54,14	153,81	277,86	224,99
Soliditet (%)	22,67	28,18	35,41	31,33	27,11
Värmekostnad per kvm totalyta	151	136	124	128	129
Elkostnad per kvm totalyta	55	46	39	39	51
Vattenkostnad per kvm totalyta	46	43	37	47	39
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	629	630	630	630	630
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 475	1 517	1 558	1 600	1 641
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 501	1 544	1 586	1 628	1 670
Sparande per kvm (kr/kvm)	142	169	260	228	227
Räntekänslighet (%)	2,39	2,45	2,52	2,59	2,65
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	252	225	200	214	220
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,38	91,26	89,47	92,10	86,77

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2023 vilket beror på högre kostnader för löpande- och periodiskt underhåll. Kommande år har föreningen budgeterat lägre underhållskostnader och förväntas redovisa ett resultatmässigt överskott. Underskottet har därmed ingen påverkan på föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	351 950	3 483 947	321 052	-1 213 479	2 943 470
Avsättning yttre UH fond		570 000	-570 000		0
lanspråktagande yttre UH fond		-1 602 989	1 602 989		0
Omföring av föregående års resultat:			-1 213 479	1 213 479	0
Årets resultat				-755 909	-755 909
Belopp vid årets utgång	351 950	2 450 958	140 562	-755 909	2 187 561

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	140 561
årets förlust	-755 909
	-615 348
behandlas så att	
stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	64 887
utöver stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	505 113
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-962 656
i ny räkning överföres	-222 692
	-615 348

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 059 999	3 031 624
Övriga rörelseintäkter		7 601	9 362
Summa rörelseintäkter		3 067 600	3 040 986
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 049 568	-3 435 286
Övriga externa kostnader		-230 127	-299 994
Personalkostnader	4	-64 702	-55 761
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-366 374	-366 363
Summa rörelsekostnader		-3 710 771	-4 157 404
Rörelseresultat		-643 171	-1 116 418
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		198	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 936	-97 086
Summa finansiella poster		-112 738	-97 061
Resultat efter finansiella poster		-755 909	-1 213 479
Resultat före skatt		-755 909	-1 213 479
Årets resultat		-755 909	-1 213 479

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	8 018 096	8 383 771
Maskiner och inventarier	7	4	703
Summa materiella anläggningstillgångar		8 018 100	8 384 474
Summa anläggningstillgångar		8 018 100	8 384 474
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 736	0
Övriga fordringar		9 192	14 049
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		203 704	191 793
Summa kortfristiga fordringar		224 632	205 842
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 407 046	1 853 848
Summa kassa och bank		1 407 046	1 853 848
Summa omsättningstillgångar		1 631 678	2 059 690
SUMMA TILLGÅNGAR		9 649 778	10 444 164

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		351 950	351 950
Fond för yttre underhåll		2 450 958	3 483 947
Summa bundet eget kapital		2 802 908	3 835 897
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		140 561	321 051
Årets resultat		-755 909	-1 213 479
Summa fritt eget kapital		-615 348	-892 428
Summa eget kapital		2 187 560	2 943 469
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	6 484 044	3 696 542
Summa långfristiga skulder		6 484 044	3 696 542
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	187 648	3 162 798
Leverantörsskulder		206 203	93 208
Skatteskulder		15 399	10 227
Övriga skulder	10	306 823	287 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		262 101	250 268
Summa kortfristiga skulder		978 174	3 804 153
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 649 778	10 444 164

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-755 909

-1 213 479

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

366 374

366 363

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring
av rörelsekapital**

-389 535

-847 116

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-18 790

76 893

Förändring av leverantörsskulder

112 994

32 558

Förändring av kortfristiga skulder

36 177

71 736

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-259 154

-665 929

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-187 648

-187 648

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-187 648

-187 648

Årets kassaflöde

-446 802

-853 577

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 853 848

2 707 425

Likvida medel vid årets slut

1 407 046

1 853 848

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	10-50 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 3 506 326 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgift

I föreningens årsavgift ingår kostnad för värme, vatten, tv och bredband.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 794 982	2 797 680
Hyror garage	15 600	15 600
Hyror parkeringar	65 700	69 900
Gemensamhetsel	200 243	161 552
Avgift andrahandsuthyrning	3 984	4 367
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 810	7 545
Avsättning till fond för lägenhetsunderhåll	-24 720	-24 720
Hysesbortfall parkering	-600	-300
	3 059 999	3 031 624

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	213 981	207 108
Periodiskt underhåll	1 015 469	1 602 989
Fastighetsskötsel/lokalvård entreprenad	232 036	231 550
Uppvärmningskostnad	684 578	617 264
Vatten- och avloppsavgifter	209 062	196 281
Elavgifter	246 719	209 585
Renhållning	62 418	59 838
Snöröjning	151 439	75 918
Förbrukningsmaterial	20 491	12 957
Fastighetsförsäkringar	100 163	92 776
Kabel-TV, bredband, telefoni	40 677	60 245
Fastighetsavgift, fastighetsskatt	65 832	65 832
Larmtjänst etc.	6 704	2 876
Återvinning papper, glas mm	0	67
	3 049 569	3 435 286

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden till styrelsen	55 760	48 600
Sociala avgifter	8 942	7 161
	64 702	55 761

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	17 683 164	17 683 164
Ingående anskaffningsvärden markanläggning	40 328	40 328
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 723 492	17 723 492
Ingående avskrivningar	-9 744 221	-9 378 555
Årets avskrivningar	-365 675	-365 666
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 109 896	-9 744 221
Mark	404 500	404 500
Utgående värde mark	404 500	404 500
Utgående redovisat värde	8 018 096	8 383 771
Taxeringsvärden byggnader	17 050 000	17 050 000
Taxeringsvärden mark	4 579 000	4 579 000
	21 629 000	21 629 000
Bokfört värde byggnader	7 613 596	7 979 271
Bokfört värde mark	404 500	404 500
	8 018 096	8 383 771

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:
bostäder 21 494 000 kr, lokaler 135 000 kr.

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 398 000	13 398 000
	13 398 000	13 398 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 325	80 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 325	80 325
Ingående avskrivningar	-79 622	-78 925
Årets avskrivningar	-699	-697
Utgående ackumulerade avskrivningar	-80 321	-79 622
Utgående redovisat värde	4	703

Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Nordea	1 407 046	1 853 848
	1 407 046	1 853 848

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	4,44	2028-10-30	2 615 226	2 661 582
Stadshypotek AB	4,09	2026-06-01	359 924	386 588
Stadshypotek AB	1,11	2025-10-30	2 531 154	2 591 782
Stadshypotek AB	1,32	2025-01-30	1 165 388	1 219 388
			6 671 692	6 859 340

Kortfristig del av långfristig skuld	187 648	3 162 798
--------------------------------------	---------	-----------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 5 733 452 kronor, förutsatt att lånen omsätts på nytt, vilket föreningen har för avsikt att göra.

Not 10 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalskatt	16 727	14 578
Sociala avgifter	8 742	6 961
Fond för lägenhetsunderhåll	281 354	266 113
	306 823	287 652

Timrå 2024-05-23

Ensi Viitala
Ordförande



Gerd Nordlander
Ledamot



Anita Pakkanen
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-28
Ess2 redovisning & revision AB



Emelie Söderlund
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Framnäs
Org.nr. 789200-1145

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Framnäs för år 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2 juni 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Framnäs för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 28 maj 2024

ess2 redovisning & revision AB

Emelie Söderlund

Auktoriserad revisor FAR