



2023

ÅRSREDOVISNING
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
FRAMNÄS 4

BRF Framnäs 4
Org.nr 769609-7117

STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5

Ekonomi

Resultaträkning	6
Balansräkning – Tillgångar	7
Balansräkning – Eget kapital och skulder	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Revisionsberättelse

SL N
LH
KR

Styrelsen för BRF Framnäs 4, 769609-7117, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Framnäs 4, 769609-7117, får härmed avge årsredovisning för 2023-01-01–2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningen, som bildades 16 juni 2003 med säte i Solna, äger och förvaltar fastigheten Framnäs 4 på Charlottenburgsvägen 32 A-C i Solna. Fastigheten byggdes 1942 och är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Lägenhetsfördelning

Föreningen upplåter vid årets slut 18 lägenheter med bostadsrätt och en som hyresrätt. Under 2022 har två bostadsrätter överlåtits.

Antal	Typ	Ytor
9	1 rok	299 kvm
5	2 rok	266 kvm
4	3 rok	295 kvm
1	3,5 rok	87 kvm

Gemensamma utrymmen

Föreningen har bland annat följande gemensamma utrymmen som är tillgängliga för dess medlemmar. Alla medlemmar har rätt att få var sin nyckel till dessa utrymmen.

- Bastu
- Takterrass
- Barnvagnsförråd
- Cykelförråd

Gemensamma utrymmen samt trapphus städas regelbundet av Rapidstäd Stockholm AB.

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Dessutom görs avsättning med 41 kr per månad till särskild balkongfond för fem lägenheter som uppfört balkonger under 2014. Fonden är avsedd att användas för framtida service och underhåll av balkongerna.

Fastigheten värms med hjälp av fjärrvärme.

Renoveringar och fastighetsunderhåll

Under 2023 har föreningen genomfört en stamspolning samt byte av samtliga gemensamma armaturer till LED:

Inga beloppsmässigt större renoveringsprojekt föreligger i föreningens ekonomiska plan för de kommande åren.

Föreningen har sedan bildandet utfört flera stora investeringar och förbättringsutgifter på fastigheten. Bland renoveringarna noteras stambyte (2005), fönsterrenovering (2010), renovering av takterrasserna (2012), uppdatering av värmesystemet (2013), dränering och ombyggnad av gårdsplanen (2015) och takrenovering (2017).

SL
10/12
EH

Bland förbättringsutgifter noteras brandskyddsrenoveringar och isolering av fönster (2019), byte av gemensamma innerdörrar (2020), byte av entréport (2021). OVK (2022), Stamspolning (2023) och byte av samtliga gemensamma armaturer till LED (2023).

Fastighetsskötsel

Sedan 2017 har föreningen avtal med extern fastighetsförvaltare (Storholmen Förvaltning AB), vilket har inneburit att löpande underhållsbehov har identifierats och utförts av fastighetsförvaltaren under året.

Ekonomisk förvaltning

Sedan 2017 har Storholmen Förvaltning AB kontrakterats som ekonomisk förvaltare för föreningen. I Storholmens förvaltningsuppdrag ingår löpande hanteringen av medlemsförteckning, avgiftsavisering, bokföring, utbetalning, fakturering samt vissa uppgiftsskyldigheter. I den ekonomiska förvaltarens ansvar ingår vidare att upprätta årsbokslut och årsredovisning för föreningens godkännande.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna och har genom sitt medlemskap tillgång till stöd i fastighetsrelaterade frågor, inklusive fastighetsjuridik.

Föreningsfrågor

Stadgar

Aktuella stadgar har registrerats hos Bolagsverket Ska uppdateras

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2003-11-10.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar av lägenheter är att följa bostadsrättslagen. Föreningens regler för andrahandsuthyrning framgår av föreningens stadgar.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av den ekonomiska förvaltaren.

Parkeringsplatser

Föreningen har sju parkeringsplatser på baksidan av fastigheten. Dessa är tillgängliga för medlemmarna att hyra av föreningen beroende på tillgänglighet. Samtliga parkeringsplatser är utan el. Månadsavgiften för hyra av parkeringsplats är 350 kronor.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Vid verksamhetsårets början bestod styrelsen av:

Emil Larsson	Ordförande
Anna Ljungberg	Styrelseledamot
Julius Axelsson	Kassör
Glenn Johansson	Styrelseledamot
Caroline Lindberg	Styrelsesuppleant

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-31 haft följande sammanställning:

Emil Larsson	Ordförande
Kjell Nyberg	Kassör
Anna Ljungberg	Styrelseledamot
Katrine Fabricius	Styrelseledamot
Katarina Sjöberg	Styrelsesuppleant

SL
KF
AN
EH

Alla styrelsemedlemmar är valda på ett år, varför samtliga platser i styrelsen är föremål för omval på årsmötet.

Föreningens firma tecknas gemensamt av två styrelseledamöter.

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har under verksamhetsåret 2023 varit Svante Lundeberg.

Medlemsinformation

	2023- 12-31	2022- 12-31
Vid verksamhetsårets början	27	30
Tillkommande medlemmar	3	2
Avgående medlemmar	-2	-5
Summa	28	27

Att antalet medlemmar är flera än antalet bostadsrätter vilket beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Föreningen har haft god ekonomi under många år och fick 2021 ett betydande kapitaltillskott då en hyresrätt omvandlades och såldes som bostadsrätt.

Baserat på föreningens goda finansiella ställning föreslår styrelsen ingen höjning av årsavgifterna under 2023.

Hyresjusteringar kommer även fortsättningsvis att ske för hyresgästen genom att vi följer hyresutvecklingen hos jämförbara lokala hyreslägenheter.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 519 kr per lägenhet och 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av not 4.

Budget för nästa år

Resultatbudgeten för 2024 har upprättats med ett förväntat resultat om -220 tkr och ett kassaflöde om +/- noll.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har på en extrastämma 2022-02-10 beslutat att genom nedsättning av insatskapitalet skifta ut 2 mkr till föreningens medlemmar. Förfarandet har registrerats och godkänts av Bolagsverkets, och efter lagstadgad ettårsfrist genomförde föreningen de fastställda utbetalningarna till medlemmarna under juli 2023. Beslutet fattades med bakgrund av föreningens stora kassa samt att inget behov föreligger för stora renoveringar eller underhåll. Efter skiftet har föreningen fortsatt en stor kassa och är skuldfri, samt har kvar en hyresrätt som dold tillgång.

Ekonomisk utveckling under året

Resultatet för 2023 uppgick till -119 tkr (fg år -288 tkr) och kassaflödet för 2023 uppgick till -1.908 tkr, inklusive utbetalning till medlemmarna om totalt 2 mkr. Det negativa resultatet och kassaflödet ligger inom ramen för budgeterat och prognosticerat verksamhetsutfall under 2023.

SL
EK
W

Föreningen har en fortsatt mycket god ekonomi. Vid utgången av året uppgår kassan till 1 027 tkr och föreningen är skuldfri, samt har kvar en hyresrätt som dold tillgång.

Framtida investeringar och underhåll

Inga väsentliga åtgärder planerade för kommande år i föreningens underhållsplan. Mindre reparationer och underhåll görs löpande. Föreningens underhållsplan för 2024 är uppdaterad och integrerad med föreningens budget för 2024.

Väsentliga händelser på nya året

Föreningens sista hyresrätt har sagts upp under mars 2024. Styrelsen planerar för en försäljning och ombildande av lägenheten till bostadsrätt under 2024. I övrigt har inga väsentliga händelser noterats efter räkenskapsårets slut.

SL
JP
KR
M
EL

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	635	641	696	756
Årets resultat	-119	-288	-471	-73
Soliditet (%)	99	99	99	82
Lån/kvm (total boyta) (kr)	0	0	0	2454
Lån/kvm (boyta upplåten för bostadsrätt) (kr)	0	0	0	2827
Årsavgift/kvm (boyta upplåten för bostadsrätter) (kr)	609	639	663	716
Sparande/kvm (total boyta) (kr)	167	182	-6	344
Energikostnad/kvm (total boyta) (kr)	253	231	222	199
Räntekänslighet (%)	Ej tillämpligt	Ej tillämpligt	Ej tillämpligt	4
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter (%)	85	85	85	78

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Ytuppgift enligt taxeringsbesked. Total bostadsyta uppgår till 947 kvm. Per 2020-12-31 var 822 kvm av total bostadsyta upplåten för bostadsrätter. Fr.o.m. 2021-12-31 är 897 kvm av total bostadsyta upplåten för bostadsrätter. Under hösten 2021 omvandlades en av två kvarvarande hyresrätter till bostadsrätt. I samband med ombildningen löstes samtliga kvarvarande lån. Föreningen har därefter ej haft några låneskulder. Genom överskott från lägenhetsförsäljning har föreningen kunnat hålla oförändrade årsavgifter för 2022 och 2023, trots att energikostnader samt övriga återkommande driftskostnader ökat under åren.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre underhålls -fond/balkong	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 219 449	9 161 152	789 563	-3 710 355	-287 819	15 171 990
Nedsättning av insatskap.	-2 000 000					-2 000 000
Avsättning fond för yttre underhåll			89 400	-89 400		0
Balkongfond			2 460			2 460
Disposition av föregående års resultat:				-287 819	287 819	0
Årets resultat					-118 706	-118 706
Belopp vid årets utgång	7 219 449	9 161 152	881 423¹⁾	-4 087 574	-118 706	13 055 744

1)Varav ackumulerad avsättning till balkongfond 18.983.

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-4 087 574
Årets resultat	-118 706
	-4 206 280
Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	89 400
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-41 524
I ny räkning överföres	-4 254 156
	-4 206 280

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

SL
JCF
EH

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	634 984	640 907
Övriga rörelseintäkter		4 568	0
Summa rörelseintäkter		639 552	640 907
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-443 123	-631 750
Övriga externa kostnader		-107 359	-78 740
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-218 253	-218 253
Summa rörelsekostnader		-768 735	-928 743
Rörelseresultat		-129 183	-287 836
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 477	17
Summa finansiella poster		10 477	17
Resultat efter finansiella poster		-118 706	-287 819
Årets resultat		-118 706	-287 819

SL ON
RF KR EL

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	12 120 816	12 339 069
Summa materiella anläggningstillgångar		12 120 816	12 339 069
Summa anläggningstillgångar		12 120 816	12 339 069
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		8 609	5 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	47 103	31 250
Summa kortfristiga fordringar		55 712	36 384
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 026 650	2 934 620
Summa kassa och bank		1 026 650	2 934 620
Summa omsättningstillgångar		1 082 362	2 971 004
SUMMA TILLGÅNGAR		13 203 178	15 310 073

SL KE EL

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 219 449	9 219 449
Upplåtelseavgifter		9 161 152	9 161 152
Fond för yttre underhåll		881 423	789 563
Summa bundet eget kapital		17 262 024	19 170 164
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 087 574	-3 710 355
Årets resultat		-118 706	-287 819
Summa fritt eget kapital		-4 206 280	-3 998 174
Summa eget kapital		13 055 744	15 171 990
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		56 561	46 404
Skatteskulder		3 877	2 736
Övriga skulder		7 866	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	79 130	88 943
Summa kortfristiga skulder		147 434	138 083
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 203 178	15 310 073

SK m
IKR EL

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-118 706	-287 819
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		218 253	218 253
Kassaflöde från den löpande verksamheten före ändring av rörelsekapital		99 547	-69 566
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		-19 328	-4 136
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		9 351	6 663
Kassaflöde från den löpande verksamheten		89 570	-67 039
Investeringsverksamhet			
Förvärv av anläggningstillgångar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamhet		-	-
Finansieringsverksamheten			
Nedsättning av insatskapital		-2 000 000	0
Ökning av fondavsättningar (Balkongfond)		2 460	2 490
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 997 540	2 490
Likvida medel			
Årets kassaflöde		-1.907 970	-64 549
<u>Likvida medel vid årets början</u>		<u>2 934 620</u>	<u>2 999 170</u>
Likvida medel vid årets slut		1 026 650	2 934 620

SL
KR
W
LH

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 (K2).

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 tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

Anläggningstillgångar	År
Byggnader	100
Stamrening	40
Uppgradering av värmesystem	30
Fasad och fönsterrening	20
Terrasserrening	20
Fönsterrening	20
Div. värdehöjande fastighetsunderhåll	10-20
Renovering av tvättstuga	10
Inventarier	10

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Anger föreningens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Årets resultat

Anger kvarvarande resultat efter avräkning mot årets samtliga redovisade intäkter och kostnader

Soliditet (%)

Anger eget kapital per balansdagen i procent av balansomslutning per samma datum.

Lån/kvm (total boyta) (kr)

Anger låneskuld per kvm per balansdagen. Kvm är beräknat utifrån fastighetens totala boyta

Lån/kvm (total boyta upplåten för bostadsrätter) (kr)

Anger låneskuld per kvm per balansdagen. Kvm är beräknat utifrån fastighetens boyta upplåten för bostadsrätter

Årsavgift/kvm (total boyta upplåten för bostadsrätter) (kr)

Anger årsavgift per kvm för aktuellt år. Kvm är beräknat utifrån fastighetens boyta upplåten för bostadsrätter

Sparande/kvm (total boyta) (kr)

Anger likviditetsöverskott per år per kvm. Beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter total boyta. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar samt årets kostnad för underhåll.

SL
af KR EH 2

Energikostnad/kvm (total boyta) (kr)

Anger energikostnad per kvm total boyta. Beräknas genom att kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter total boyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procent avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader. Beräknas genom att dividera föreningens räntebärande skulder på balansdagen med föreningens intäkter från årsavgifter. Endast tillämpligt för år 2020 eftersom föreningen saknar räntebärande skulder fr.o.m. 2021-12-31.

Årsavgifternas andel av rörelseintäkter (%)

Anger årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna. Beräknas genom att årsavgifterna divideras med föreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	543 672	545 308
Hyror bostäder	53 676	53 676
Hyror p-plats/garage	29 400	29 400
Hyror lokaler	2 400	1 700
Övriga intäkter	5 836	10 822
	634 984	640 906

Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	28 510	28 714
Städning	31 500	31 500
Brand- och skalskydd	0	1 884
Reparation	7 968	46 555
Underhåll	41 524	215 147
El	22 010	23 954
Fjärrvärme	196 709	178 261
Vatten och avlopp	25 738	20 672
Sophämtning/renhållning	26 141	25 092
Fastighetsförsäkringar	28 837	27 419
Bredband	3 995	3 690
Fastighetsavgift bostad	30 191	28 861
	443 123	631 749

Not 4 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner eller andra skattepliktiga ersättningar för utförda prestationer har ej utbetalats.

SL
KP
EL

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 236 649	16 236 649
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 236 649	16 236 649
Ingående avskrivningar	-3 897 580	-3 679 327
Årets avskrivningar	-218 253	-218 253
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 115 833	-3 897 580
Utgående redovisat värde	12 120 816	12 339 069
Taxeringsvärden byggnader	11 400 000	11 400 000
Taxeringsvärden mark	18 400 000	18 400 000
	29 800 000	29 800 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	34 044	31 250
Förutbetalda förvaltningskostnader	5 260	0
Upplupna ränteintäkter	7 799	0
	47 103	31 250

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 494 400	7 494 400
	7 494 400	7 494 400

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	50 520	61 653
Upplupna fjärrvärmekostnader	28 610	27 291
	79 130	88 944

SLM
KR Eh

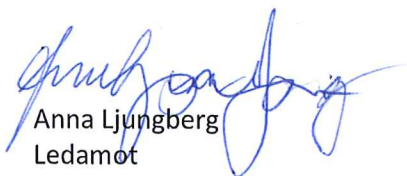
Solna den 2 maj 2024



Emil Larsson
Ordförande



Kjell Nyberg
Ledamot



Anna Ljungberg
Ledamot



Katrine Fabricius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats



Svante Lundeberg
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Framnäs 4

Org.nr 769609-7117

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Framnäs 4 för verksamhetsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Framnäs 4s 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.

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 BRF Framnäs 4 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är lämpligt, 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 avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 fel 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 mitt omdöme och har en skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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 4 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 BRF Framnäs 4 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat 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 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 mitt omdöme och har en skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.

Tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min 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.

Solna den 2/5 2024



Svante Lundberg
Revisor