

Årsredovisning 2024

Brf Framnäs 9

716418-1690



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Framnäs 9

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller ökta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-07-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-07-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Framnäs 9	1983	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1945

Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 596 kvm. Byggnadernas totalyta är 596 kvm.

Styrelsens sammansättning

David von Below	Ordförande
Felix Karlsson	Styrelseledamot
Lena Stigsdotter	Styrelseledamot
Sofie Petersson	Styrelseledamot

Firmateckning

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

Revisorer

Elias Haraldsson	Auktoriserad Revisor
------------------	----------------------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2010 ● Relining
- 2011 ● Byte av fjärrvärmecentral
- 2012 ● Byte av elstigar
Målning av fönster utvändigt
- 2014 ● Partiellt stambyte
- 2018 ● Renovering av tak
- 2020 ● Byte av röklucka
- 2021 ● Byte av stamventiler i värmesystemet
Injustering av värmesystemet
- 2022 ● Stambyte

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Norrenergi
Sophämtning	PreZero Recycling
Vatten	Solna Vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 25 procent den 1 februari 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 25%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 16 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	773 896	566 652	448 410	417 132
Resultat efter fin. poster	53 587	-37 068	-5 091 901	-247 589
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	1 200	55 200	45 600	157 200
Taxeringsvärde	18 800 000	18 800 000	18 800 000	15 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 298	951	752	700
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	99,4	100,0	100,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 739	12 912	13 020	4 921
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 739	12 912	13 020	4 921
Sparande per kvm totalyta, kr	194	42	14	162
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	27	42	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	227	217	185	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	22	26	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	302	266	253	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,76	3,56	1,70	1,52
Räntekänslighet (%)	9,81	13,58	17,31	7,03

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	179 400	-	-	179 400
Upplåtelseavgifter	951 501	-	-	951 501
Fond, yttre underhåll	-55 200	-	56 400	1 200
Balanserat resultat	-7 024 743	-37 068	-56 400	-7 118 211
Årets resultat	-37 068	37 068	53 587	53 587
Eget kapital	-5 986 110	0	53 586	-5 932 523

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 118 211
Årets resultat	53 587
Totalt	-7 064 624

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	100 000
Balanseras i ny räkning	-7 164 624
	-7 064 624

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	773 896	566 652
Övriga rörelseintäkter	3	-2	3 300
Summa rörelseintäkter		773 895	569 952
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-253 581	-229 874
Övriga externa kostnader	8	-41 003	-40 489
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-62 256	-62 256
Summa rörelsekostnader		-356 840	-332 619
RÖRELSERESULTAT		417 055	237 334
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		508	487
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-363 976	-274 889
Summa finansiella poster		-363 468	-274 402
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		53 587	-37 068
ÅRETS RESULTAT		53 587	-37 068

EL

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	1 602 093	1 664 349
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 602 093	1 664 349
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 602 093	1 664 349
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 893	8 263
Övriga fordringar	12	26 900	26 925
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	15 741	15 169
Summa kortfristiga fordringar		58 534	50 357
Kassa och bank			
Kassa och bank		127 647	146 924
Summa kassa och bank		127 647	146 924
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		186 181	197 281
SUMMA TILLGÅNGAR		1 788 274	1 861 630

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 130 901	1 130 901
Fond för yttre underhåll		1 200	-55 200
Summa bundet eget kapital		1 132 101	1 075 701
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 118 211	-7 024 743
Årets resultat		53 587	-37 068
Summa fritt eget kapital		-7 064 624	-7 061 811
SUMMA EGET KAPITAL		-5 932 523	-5 986 110
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	999 913	2 330 775
Summa långfristiga skulder		999 913	2 330 775
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 592 750	5 364 942
Leverantörsskulder		10 793	22 990
Övriga kortfristiga skulder		0	1 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	117 341	127 195
Summa kortfristiga skulder		6 720 884	5 516 965
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 788 274	1 861 630

EL

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	417 055	237 334
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	62 256	62 256
	479 311	299 590
Erhållen ränta	508	487
Erlagd ränta	-385 211	-226 827
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	94 608	73 250
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 177	-7 209
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 654	24 393
Kassaflöde från den löpande verksamheten	83 777	90 434
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-103 054	-64 388
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-103 054	-64 388
ÅRETS KASSAFLÖDE	-19 277	26 046
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	146 924	120 879
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	127 647	146 924

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Framnäs 9 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 %
Fastighetsförbättringar	2 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	773 847	566 652
Övriga intäkter	49	0
Summa	773 896	566 652

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-2	2
Elprisstöd	0	3 298
Summa	-2	3 300

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	0	479
Övrigt	2 014	0
Besiktning och service	3 093	0
Trädgårdsarbete	0	2 068
Summa	5 107	2 547

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	2 715	15 764
Värme	6 736	0
Summa	9 451	15 764

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	18 289	15 953
Uppvärmning	135 243	129 258
Vatten	26 439	13 070
Sophämtning	21 396	16 909
Summa	201 367	175 190

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	16 466	15 716
Fastighetsskatt	21 190	20 657
Summa	37 656	36 373

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	7 234	8 698
Revisionsarvoden	17 935	16 425
Ekonomisk förvaltning	15 834	15 366
Summa	41 003	40 489

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	363 976	274 889
Summa	363 976	274 889

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 415 112	3 415 112
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 415 112	3 415 112
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 750 763	-1 688 507
Årets avskrivning	-62 256	-62 256
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 813 019	-1 750 763
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 602 093	1 664 349
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>301 895</i>	<i>301 895</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 200 000	7 200 000
Taxeringsvärde mark	11 600 000	11 600 000
Summa	18 800 000	18 800 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	103 426	103 426
Utgående anskaffningsvärde	103 426	103 426
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-103 426	-103 426
Utgående avskrivning	-103 426	-103 426
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 575	5 067
Skattefordringar	21 325	21 858
Summa	26 900	26 925

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 115	6 115
Försäkringspremier	5 640	5 178
Förvaltning	3 986	3 876
Summa	15 741	15 169

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2026-10-30	5,00 %	177 240	177 240
Stadshypotek	2024-01-02	5,63 %		18 750
Stadshypotek	2024-01-30	5,63 %		34 304
Stadshypotek	2025-10-30	5,12 %	444 638	444 638
Stadshypotek	2025-10-30	5,12 %	177 516	177 516
Stadshypotek	2025-09-30	5,59 %	492 000	492 000
Stadshypotek	2026-10-30	5,00 %	345 269	345 269
Stadshypotek	2026-10-30	5,00 %	485 000	485 000
Stadshypotek	2025-12-30	3,66 %	86 000	136 000
Stadshypotek	2025-12-30	3,66 %	394 000	394 000
Stadshypotek	2025-12-30	4,35 %	2 245 500	2 245 500
Stadshypotek	2025-03-30	4,66 %	2 245 500	2 245 500
Stadshypotek	2025-12-01	4,90 %	250 000	250 000
Stadshypotek	2025-09-01	3,91 %	250 000	250 000
Summa			7 592 663	7 695 717
Varav kortfristig del			6 592 750	5 364 942

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 342 663 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
El	1 783	1 632
Uppvärmning	17 386	19 269
Utgiftsräntor	32 592	53 827
Förutbetalda avgifter/hyror	65 580	52 467
Summa	117 341	127 195

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 823 000	7 823 000

EH

Underskrifter

SOLNA, 2025-04-12

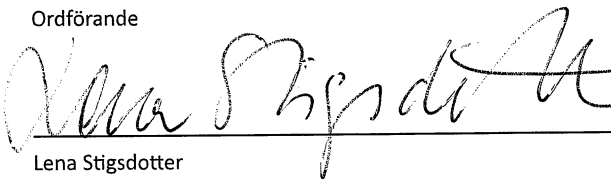
Ort och datum



David von Below
Ordförande



Felix Karlsson
Styrelseledamot



Lena Stigsdotter
Styrelseledamot



Sofie Petersson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-28



Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Framnäs 9

Org.nr 716418-1690

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Framnäs 9 för räkenskapsåret 2024.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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 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 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 9 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 28 april 2025



Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor