

Styrelsen för BRF Framnäs 4 , 769609-7117, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

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 17 lägenheter med bostadsrätt och två som hyresrätt. Under 2020 har en bostadsrätt överlåtit.

<u>Antal</u>	<u>Typ</u>	<u>Ytor</u>
8	1 rok	299 kvm
6	2 rok	303 kvm
4	3 rok	295 kvm
1	3,5 rok	87 kvm

Gemensamma utrymmen

Föreningen har bl.a. 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 35 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.

27/01
PB PA EJE

Renoveringar och fastighetsunderhåll

Under 2020 har lägenhetsdörrar samt gemensamma innerdörrar bytts ut. Föreningen har bekostat lägenhetsdörrarna till de två hyresrätterna samt innerdörrar i gemensamma utrymmen, medan lägenhetsdörrar till bostadsrätterna har bekostats av bostadsrättsinnehavarna själva. I övrigt har mindre fastighetsunderhåll skett utifrån identifierade behov.

Under 2021 planeras fastighetens entredörr att bytas ut till en tidsenlig ekdörr. I övrigt bedömer föreningens styrelse i dagsläget att inga beloppsmässigt större renoveringsprojekt föreligger för fastigheten under de kommande tre åren.

Föreningen har sedan bildandet utfört flera stora investeringar på fastigheten. Bland renoveringarna noteras stambyte (2005), fönsterrenovering (2010), renovering av takterrasserna (2012), uppdatering av värmesystemet (2013), dränering och ombyggnad av gårdsplanen (2015), takrenovering (2017) samt brandskyddsrenoveringar och isolering av fönster (2019).

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 2018-08-23.

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.

27 SW
AB PA EJE

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:

Richard Broberg	Ordförande, fastighetsfrågor
Julius Axelsson	Vice ordförande
Kjell Nyberg	Kassör
Johan Lund	Sekreterare
Julius Axelsson	Styrelseledamot
Jens Berg	Styrelseledamot
Peter Asplund	Styrelseledamot
Susanna Wester	Styrelseledamot
Caroline Lindberg	Styrelsesuppleant

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-05-16 och därefter fram till ordinarie föreningsstämman som hålls under maj 2021 haft följande sammanställning:

Richard Broberg	Ordförande, fastighetsfrågor
Julius Axelsson	Kassör
Emmy Hadvall	Sekreterare
Peter Asplund	Styrelseledamot
Susanna Wester	Styrelseledamot
Caroline Lindberg	Styrelsesuppleant

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 10 stycken protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har under verksamhetsåret 2020 varit Svante Lundeberg.

Medlemsinformation

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Vid verksamhetsårts början	30	29
Tillkommande medlemmar	1	3
Avgående medlemmar	-1	-2
Summa	30	30

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

JA SW
RB PA EJE

Föreningens Ekonomi

Årsavgifter

Styrelsen föreslår ingen höjning av årsavgifterna för 2021. Hyresjusteringar kommer även fortsättningsvis att ske för hyresgästerna genom att vi följer hyresutvecklingen hos jämförbara lokala hyreslägenheter.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 429 kr per lägenhet och 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde för bostäderna. Taxeringsvärdet framgår av not 4. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 25 200 tkr.

Budget för nästa år

Resultatbudgeten för 2021 har upprättats med ett förväntat resultat om -256 tkr. Det negativa resultatet är hänförligt till bytet av entrédörr och kodlås. Årets kassaflöde förväntas uppgå till -56 tkr.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Storholmen Förvaltning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har lägenhetsdörrar samt ett antal gemensamma innerdörrar bytts ut. Inredningen i entrén har även förnyats.

Under året har både radonmätning genomförts och energideklaration upprättats. Radonmätningen visade på värden under gränsvärdena.

Föreningen har under verksamhetsåret haft två städdagar, en av dessa i kombination med årsmötet.

Ekonomisk utveckling under året

Resultatet för 2020 uppgår till -73 tkr (fg år -109 tkr). Föreningens intäkter, driftkostnader samt förvaltningskostnader var i linje med föregående år. Kostnaderna för byte av dörrar till hyresrätter samt gemensamma innerdörrar uppgick till 108 tkr, att jämföra med renoveringskostnader 2019 för brandlucka samt fönsterisolering som också uppgick till 108 tkr. Avvikelsen mot fg år förklaras i huvudsak av att resultatet 2019 belastades med kostnader om 38 tkr för mäklararvode vid försäljning av en hyresrätt som ombildades till bostadsrätt.

Föreningen har en fortsatt mycket god ekonomi. Årets löpande verksamhet har genererat ett positivt kassaflöde om 156 tkr och per 2020-12-31 har föreningen likvida medel om 736 tkr.

JA SW
AB PÅ EJE

Framtida investeringar och underhåll

Utöver bytet av entrédörr under 2021 finns inga väsentliga åtgärder planerade för kommande år i föreningens underhållsplan. Reparationer och underhåll görs löpande och uppskattas uppgå till 50 tkr under 2021.

Styrelsen har initierat ett samarbete med en extern leverantör som avser installera fiber i fastigheten. Arbetet var tänkt att genomföras under 2020 men har försenats på grund av rådande pandemi. Leverantören uppger att installationen är planerad till 2021. Fiberdragningen bekostas av leverantören och de lägenhetsinnehavare som vill ansluta sig betalar en mindre anslutningsavgift. Föreningen bekostar endast anslutningsavgiften för de två hyreslägenheterna. Den externa leverantören äger fibernätet och står för framtida underhåll.

Styrelsen utreder alternativ för att genomföra ytterligare värdehöjande åtgärder kopplade till vår fastighet. Eventuell överlikviditet kan komma att användas för extra amorteringar av föreningens lån.

Väsentliga händelser på nya året

Föreningen har under året bytt städfirma till Rapidstäd Stockholm AB.

RB JA EJE
Rd SW

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	756	767	798	795	841
Resultat efter finansiella poster	-73	-109	97	-676	-272
Soliditet (%)	81,9	81,7	66,4	64,5	50,6

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre underhålls -fond/balkong	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 440 001	5 090 600	556 038	-2 830 519	-109 324	11 146 796
Avsättning fond för yttre underhållsfond			75 600	-75 600		0
Balkongfond			2 345			2 345
Disposition av föregående års resultat:				-109 324	109 324	0
Årets resultat					-72 710	-72 710
Belopp vid årets utgång	8 440 001	5 090 600	633 983	-3 015 443	-72 710	11 076 431

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-3 015 443
Årets resultat	-72 710
	-3 088 153

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	75 600
I ny räkning överföres	-3 163 753
	-3 088 153

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

Handwritten signatures:
Pst JA EJE
RB GW

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	755 729	767 127
Summa rörelseintäkter		755 729	767 127
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-471 473	-459 179
Övriga externa kostnader		-63 045	-111 909
Personalkostnader	3	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-263 859	-263 859
Summa rörelsekostnader		-798 377	-834 947
Rörelseresultat		-42 648	-67 820
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 069	-41 504
Summa finansiella poster		-30 062	-41 504
Resultat efter finansiella poster		-72 710	-109 324
Resultat före skatt		-72 710	-109 324
Årets resultat		-72 710	-109 324

Per
RB
JA
Ede
800

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	12 759 379	13 023 238
Summa materiella anläggningstillgångar		12 759 379	13 023 238
Summa anläggningstillgångar		12 759 379	13 023 238
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	12 197
Övriga fordringar		4 081	2 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 823	25 997
Summa kortfristiga fordringar		32 904	41 065
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		736 179	580 144
Summa kassa och bank		736 179	580 144
Summa omsättningstillgångar		769 083	621 209
SUMMA TILLGÅNGAR		13 528 462	13 644 447

27 SW
EHE
AB DA

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

8 440 001

8 440 001

Upplåtelseavgifter

5 090 600

5 090 600

Fond för yttre underhåll

633 983

556 038

Summa bundet eget kapital

14 164 584

14 086 639

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 015 443

-2 830 519

Årets resultat

-72 710

-109 324

Summa fritt eget kapital

-3 088 153

-2 939 843

Summa eget kapital

11 076 431

11 146 796

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld

5, 6

2 324 000

2 352 000

Leverantörsskulder

45 898

45 719

Skatteskulder

1 543

1 080

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

80 590

98 852

Summa kortfristiga skulder

2 452 031

2 497 651

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 528 462

13 644 447

AB
Pst JA EJE
SW

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).

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet %

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

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
Terassrening	20
Fönsterrening	20
Div värdehöjande fastighetsunderhåll	10-20
Rening av tvättstuga	10
Inventarier	10

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	588 408	574 458
Hyror bostäder	130 013	155 793
Hyror p-plats/garage	31 850	28 914
Hyror lokaler	3 100	1 250
Övriga intäkter	2 359	6 712
	755 730	767 127

RB
JF
SW
Eje

Not 3 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 236 649	16 251 649
Utrangeringar	0	-15 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 236 649	16 236 649
Ingående avskrivningar	-3 213 411	-2 964 552
Årets avskrivningar	-263 859	-263 859
Utrangeringar	0	15 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 477 270	-3 213 411
Utgående redovisat värde	12 759 379	13 023 238
Taxeringsvärden byggnader	10 600 000	10 600 000
Taxeringsvärden mark	14 600 000	14 600 000
	25 200 000	25 200 000

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,33	2021-03-04	2 324 000	2 352 000
			2 324 000	2 352 000
Planerad amortering nästföljande år			28 000	28 000

Efter nya redovisningsdirektiv klassificeras lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld, oavsett om belåningen planeras att förnyas.

Not 6 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	7 494 400	7 494 400
	7 494 400	7 494 400

Pat JA ese
RB SW

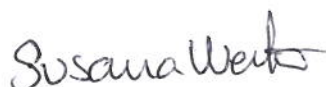
Stockholm 2021 - 04-28



Rickard Broberg
Ordförande



Julius Axelsson
Ledamot



Susanna Wester
Ledamot



Emmy Hadvall
Ledamot



Peter Asplund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04-28



Svante Lundeberg
Revisor

Bilaga till Årsredovisningen för 2020

KASSAFLÖDE

Brf Framnäs 4	2020	2019	2018	2017
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	- 72 710	- 109 324	96 847	- 675 910
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	263 859	263 859	225 648	225 652
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	191 149	154 535	322 495	- 450 258
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	8 160	- 12 543	14 584	- 20 544
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	- 17 619	- 16 190	24 195	22 245
Kassaflöde från den löpande verksamheten	181 690	125 802	361 274	- 448 557
Investeringsverksamhet				
Förvärv av anläggningstillgångar	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-	-	-	-
Finansieringsverksamhet				
Nyupplåning	-	-	-	350 000
Ökning av medlemsavgifter	-	283 436	-	436 964
Ökning av upplåtelseavgifter	-	1 716 564	-	2 123 036
Ökning av övr fonder (likvidtillskott) (a)	2 345	1 855	2 100	2 100
Amortering av låneskulder (b)	- 28 000	- 2 167 250	- 388 750	- 2 428 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 25 655	- 165 395	- 386 650	484 100
Likvida medel				
Årets kassaflöde	156 035	- 39 593	- 25 376	35 543
Likvida medel vid årets början	580 144	619 738	645 114	609 571
Likvida medel vid årets slut	736 179	580 144	619 738	645 114
Enl ÅR	736 179	580 144	619 738	645 114
TILLÄGGSINFO				
Betald ränta	- 30 069	- 41 504	- 55 763	- 86 574

a) Avser balkongfond. Ska uppgå till 2 100 kr per år. Missad debitering 2019 har justerats under 2020.

b) Försäljningar av lägenheter vid ombildning av hyreslägenhet till bostadsrätt 2017 och 2019 har givit föreningen kapitaltillskott som använts till extra amorteringar.

SW
RA
RB
ER

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 räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till BRF Framnäs 4 enligt god revisorsred 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 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 revisionsred 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 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 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, förfälskning, 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 2020 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

2021-04-28

