

# Årsredovisning

för

## Brf Framnäs

789200-1145

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Framnäs får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Vivsta 29:1, bebyggdes 1965. Föreningen registererades 1964-03-06 och den ekonomiska planen registerades 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 m<sup>2</sup>  
Total lokalyta: 79 m<sup>2</sup>

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.

#### Förvaltning

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

<b>Utförda underhållsåtgärder</b>	<b>År</b>
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 1 429 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 24 000 kronor, det består av montering av utkastare vid skärmtak och byta av en förrådsdörr. Föreningen hade två lån vars bindningstid löpte ut under året, 2020-06-01 respektive 2020-10-30. Ena lånet bands på 3 år fram till 2023-06-01 med en ränta på 1,10%, tidigare ränta 1,85%. Det andra lånet bands på 5 år fram till 2025-01-30 med en ränta på 1,11%, tidigare ränta 2,10%.

COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid gett stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Inga.

### **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början och slut var antalet medlemmar 77 stycken.

### **Styrelse, revisorer och valberedning**

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2020-10-22 (senarelagd pga Covid-19) haft följande sammansättning:

Ordinarie	Örjan Forsberg Gerd Nordlander Lillemor Lundgren Lukas Widen Wadell	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleant	Anita Pakkanen Ensi Viitala	
Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	
Valberedning	Carina Nylander	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft fem protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2020-10-22.

### **Stadgar**

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-04-04.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 995	3 052	3 040	2 946	2 940
Resultat efter finansiella poster (tkr)	578	-553	59	249	691
Kassalikviditet (%)	277,9	178,8	209,5	359,2	323,2
Soliditet (%)	31,3	27,1	30,0	29,3	27,5
Årsavgift bostäder per kvm (kr)	630	630	630	611	611
Värmekostnad per kvm totyta (kr)	128	129	112	110	109
Vattenkostnad per kvm totyta (kr)	47	39	38	40	41
Elkostnad per kvm totyta* (kr)	39	51	51	46	48
Fastighetslån per kvm	1 600	1 641	1 682	1 724	1 764
Skuldränta (%)	1,7	1,7	2,6	2,7	2,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

\* Nyckeltalet för elkostnad per kvm har från 2020 korrigerats då föreningen börjat redovisa moms på IMD.

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	351 950	2 898 947	333 755	-553 243	<b>3 031 409</b>
Avsättning yttre UH fond lansspråktagande yttre UH fond		470 000	-470 000		<b>0</b>
Omföring av föregående års resultat:		-1 025 000	1 025 000		<b>0</b>
Årets resultat			-553 243	553 243	<b>0</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>351 950</b>	<b>2 343 947</b>	<b>335 512</b>	<b>578 126</b>	<b>3 609 535</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	335 511
årets vinst	578 126
	<b>913 637</b>

disponeras så att stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	56 709
utöver stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	513 291
i ny räkning överföres	343 637
	<b>913 637</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 994 694	3 051 779
Övriga rörelseintäkter		18 134	147 625
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 012 828</b>	<b>3 199 404</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 651 575	-2 943 936
Övriga externa kostnader		-195 460	-222 183
Personalkostnader	4	-29 011	-15 200
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-428 039	-433 823
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 304 085</b>	<b>-3 615 142</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>708 743</b>	<b>-415 738</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 617	-137 505
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-130 617</b>	<b>-137 505</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>578 126</b>	<b>-553 243</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>578 126</b>	<b>-553 243</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>578 126</b>	<b>-553 243</b>

## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5, 6

9 115 101

9 542 441

Maskiner och inventarier

7

2 097

2 796

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**9 117 198**

**9 545 237**

**Summa anläggningstillgångar**

**9 117 198**

**9 545 237**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

51 151

52 578

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

168 740

164 769

**Summa kortfristiga fordringar**

**219 891**

**217 347**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

8

2 184 896

1 417 933

**Summa kassa och bank**

**2 184 896**

**1 417 933**

**Summa omsättningstillgångar**

**2 404 787**

**1 635 280**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**11 521 985**

**11 180 517**

## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

351 950

351 950

Fond för yttre underhåll

2 343 947

2 898 947

**Summa bundet eget kapital**

**2 695 897**

**3 250 897**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

335 511

333 754

Årets resultat

578 126

-553 243

**Summa fritt eget kapital**

**913 637**

**-219 489**

**Summa eget kapital**

**3 609 534**

**3 031 408**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

7 046 988

7 234 636

**Summa långfristiga skulder**

**7 046 988**

**7 234 636**

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skuld till kreditinstitut

9

187 648

187 648

Leverantörsskulder

37 234

129 347

Skatteskulder

2 063

2 063

Övriga skulder

10

265 209

233 271

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

373 309

362 144

**Summa kortfristiga skulder**

**865 463**

**914 473**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**11 521 985**

**11 180 517**



## Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	578 126	-553 243
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	428 039	433 823
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 006 165</b>	<b>-119 420</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-2 544	-49 545
Förändring av leverantörsskulder	-92 113	-37 825
Förändring av kortfristiga skulder	43 103	6 387
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>954 611</b>	<b>-200 403</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-3 495
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-3 495</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-187 648	-187 648
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-187 648</b>	<b>-187 648</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>766 963</b>	<b>-391 546</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 417 933	1 809 480
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 184 896</b>	<b>1 417 934</b>

## 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.

#### 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.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 797 679	2 797 679
Hyror garage	15 600	15 600
Hyror parkeringar	63 390	65 480
Övriga intäkter	932	0
Gemensamhetsel	127 070	177 777
Avgift andrahandsuthyrning	2 325	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 418	19 963
Avsättning till fond för lägenhetsunderhåll	-24 720	-24 720
	<b>2 994 694</b>	<b>3 051 779</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll	182 793	282 922
Periodiskt underhåll	23 936	1 146 665
Fastighetsskötsel/lokalvård entreprenad	224 188	219 691
Uppvärmningskostnad	578 127	583 812
Vatten- och avloppsavgifter	210 866	177 575
Elavgifter	177 894	232 354
Renhållning	50 068	50 794
Snöröjning	32 028	94 575
Förbrukningsmaterial	8 664	2 965
Fastighetsförsäkringar	58 094	48 604
Kabel-TV, bredband, telefoni	47 249	46 312
Fastighetsavgift, fastighetsskatt	57 668	57 668
	<b>1 651 575</b>	<b>2 943 937</b>

## Not 4 Personalkostnader

	2020	2019
Arvoden till styrelsen	23 300	13 600
Sociala avgifter	5 711	1 600
	<b>29 011</b>	<b>15 200</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

## Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	17 683 164	17 683 164
Ingående anskaffningsvärden markanläggning	40 328	40 328
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 723 492</b>	<b>17 723 492</b>
Ingående avskrivningar	-8 585 551	-8 159 919
Årets avskrivningar	-427 340	-425 632
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 012 891</b>	<b>-8 585 551</b>
Mark	404 500	404 500
<b>Utgående värde mark</b>	<b>404 500</b>	<b>404 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 115 101</b>	<b>9 542 441</b>
Taxeringsvärden byggnader	14 847 000	14 847 000
Taxeringsvärden mark	4 056 000	4 056 000
	<b>18 903 000</b>	<b>18 903 000</b>
Bokfört värde byggnader	8 710 601	9 137 941
Bokfört värde mark	404 500	404 500
	<b>9 115 101</b>	<b>9 542 441</b>

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:  
bostäder 18 766 000 kr, lokaler 137 000 kr.

## Not 6 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	13 398 000	13 398 000
	<b>13 398 000</b>	<b>13 398 000</b>

## Not 7 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 325	76 830
Årets anskaffningar	0	3 495
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>80 325</b>	<b>80 325</b>
Ingående avskrivningar	-77 529	-69 338
Årets avskrivningar	-699	-8 191
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-78 228</b>	<b>-77 529</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 097</b>	<b>2 796</b>

### Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Nordea	2 184 896	1 417 933
	<b>2 184 896</b>	<b>1 417 933</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek AB	1,53	2022-01-30	1 327 388
Stadshypotek AB	1,10	2023-06-01	439 916
Stadshypotek AB	1,11	2025-10-30	2 713 038
Stadshypotek AB	1,74	2023-10-30	2 754 294
			<b>7 234 636</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			187 648

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 6 296 396 kronor.

### Not 10 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalskatt	6 690	0
Sociala avgifter	4 740	0
Fond för lägenhetsunderhåll	253 779	233 271
	<b>265 209</b>	<b>233 271</b>

Timrå 2021-05-03

Örjan Forsberg  
Ordförande



Lillemor Lundgren  
Ledamot



Gerd Nordlander  
Ledamot



Lukas Widén Wadell  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-05

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



**Fatih Özcelik**

Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Framnäs, org.nr 789200-1145

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Framnäs för år 2020.

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 2020 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 för föreningen.

### 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.

### 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 avveckla 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 Bostadsrättsföreningen Framnäs för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

### Anmärkning

Årsstämman avseende räkenskapsåret 2019 har i strid med 6 kap. 9 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållits inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Skälet till detta är enligt styrelsen att man velat hålla stämman med anpassning till de restriktioner som införts i syfte att minska spridningen av coronaviruset.

Sundsvall den 5 maj 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fatih Özcelik  
Auktoriserad revisor