

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Framnäs 5, org.nr 716419-5112

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Framnäs 5 för år 2016. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och dess finansiella resultat 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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. 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

Mitt 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 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 en 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, förfalskning, avsiktligt 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 uppmärksamhet 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 inhämtats 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 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 5, för år 2016 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 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 någon 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 disposition 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.

Uppsala den 16 maj 2017



Tomas Jonasson

Revisor

Borev revisionsbyrå AB

Årsredovisning

BRF FRAMNÄS 5

716419-5112

Styrelsen för BRF FRAMNÄS 5 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 9
- Underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Brf Framnäs 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Styrelse

Till och med den 15 maj 2016 har föreningens styrelse haft följande sammansättning:

Anna Gustafsson, ordförande
Helen Orbe, ledamot/kassör
Johan Källén, ledamot
Magnus Abrahamsson, ledamot

Mellan den 15 maj 2016 och den 12 december 2016 har föreningens styrelse haft följande sammansättning:

Johan Källén, ordförande
Per Johnsson, ledamot/kassör
Anna Gustafsson, ledamot
Magnus Abrahamsson, ledamot
Michael Dahl, ledamot

Från och med den 12 december 2016 har föreningens styrelse haft följande sammansättning:

Johan Källén, ordförande
Per Johnsson, ledamot/kassör
Michael Dahl, ledamot
Robert Rosenlind, ledamot

Revisor

Revisor har varit Tomas Jonasson, suppleant Lars Jonasson.

Fastighetens och föreningens sammansättning

Fastigheten är upplåten med äganderätt. Lagfaren ägare är Brf Framnäs 5. Tomtarealen är 846 kvm. Fastigheten är bebyggd med 1 st bostadshus med 4 våningsplan som uppfördes 1946. Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt. Bostadsyta är 633 kvm.
En teknisk utredning och underhållsplan utfördes av Densia AB år 2002 och 2011. I enlighet med planen har följande åtgärder vidtagits

- Byte av samtliga rörstammar och renovering av badrum och toaletter.
- Elinstallation ombyggd till 3-fas.
- Mindre sprickor i fasaden lagades. På sikt bör fasaderna putsas om och avfärgas.
- Yttertakets byttes ut.
- Efterbesiktning OVK genomfördes och godkändes
- Fönster och fönsterdörrar har skrapats, oljats och målats om löpande av föreningsmedlemmarna.
- Dränering av fastigheten.
- Renovering av tvättstuga (inklusive byte av torktumlare), förrådsutrymme och pannrum/barnvagnsrum.
- Ny trappa i trädgården samt trall.
- Renovering av vindsbalkong.
- Byte av kallvattenledning samt avloppsledning från gatan in till huset.
- Byte av samtliga radiatorkranar på elementen till termostatventiler

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2016. Extrastämma för val av revisor samt ny styrelse hölls den 12 december 2016.

Styrelsen har haft 11 protokollförda möten under 2016.

Två städdagar på gården har hållits.

Föreningens förvaltning

City Ekonomikonsult i Stockholm AB har under 2016 haft i uppdrag att sköta föreningens bokföring, årsredovisning, deklaration och kontrolluppgifter. Övrig ekonomisk förvaltning har skötts av föreningens kassör.

Delar av den tekniska förvaltningen har skötts av föreningens medlemmar.

Medlemsinformation

Under 2016 skedde tre överlåtelser. Nya i föreningen är:

Liselott och Patrick Wärme

Sofia Persson och Robert Rosenlind

Sara och Tommy Marshall

Renoveringar/ Underhåll 2016

Kostnaden för förbrukningsmaterial samt underhåll och reparation av fastigheten under 2016 uppgick till 115 169 kr. Årets stora renovering var bytet av radiatorkranar till termostatventiler. OVK genomfördes och blev ej godkänd, efterbesiktning väntar under 2017. Kostnaderna för renoveringar/underhåll fördelar sig enligt nedan

- Jucomi faktura 20151251: 24 625 kr.
- Miele arbetstid 1 825 kr.
- OVK 5 938 kr.
- WJJ Rörinspektion bottenplatta 5 600 kr.
- Miele reparation tvättmaskin 3 992 kr.
- Miele: 1 891 kr.
- Johansson Rör AB. Samtliga radiatorkranar på elementen i fastigheten byttes till termostatventiler. Kostnad 68 680 kr.
- Roséns låsservice: 443 kr.
- Kent Idhamre Bygg. Besiktning av tak: 8 000 kr.
- Utlägg: 859 kr.
- Förbrukningsmaterial: 3 316 kr.
- Bortskrivning Stjärn-TV: - 10 000 kr

Ekonomi

Föreningens långfristiga lån uppgick vid 2016 års utgång till 2 894 011 kr. Ingen ändring från föregående år.

Månadsavgiften har varit oförändrad sedan 2011.

Föreningen redovisar ett positivt rörelseresultat (inklusive avskrivningar) om 3 895 kr och ett negativt resultat om 14 611 kr efter finansiella kostnader.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för 2016 uppgick till 12 000 000 kr, varav 5 800 000 kr avser byggnadsvärde och 6 200 000 kr avser markvärde.

FLERÅRSÖVERSIKT

	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312	1201-1212
Nettoomsättning	393 542	390 551	394 933	387 492	387 492
Resultat efter finansiella poster	-14 661	-128 811	-47 392	-32 151	-13 599
Soliditet %	25	25	29	29	30

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Reparations- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 435 000	289 090	-599 141	-128 811	996 138
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Årets resultat				-14 661	-14 661
Belopp vid årets utgång	1 435 000	289 090	-599 141	-143 472	981 477

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-727 952
Årets resultat	-14 661
<i>Summa</i>	-742 613

Förslag till disposition:

Ianspråktagande av reparationsfond	-111 853
Balanseras i ny räkning	-630 760
<i>Summa</i>	-742 613

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	393 542	390 551
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	393 542	390 551
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	-342 107	-444 666
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-47 540	-47 540
Summa rörelsekostnader	-389 647	-492 206
Rörelseresultat	3 895	-101 655
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	269	791
Räntekostnader och liknande resultatposter	-18 825	-27 947
Summa finansiella poster	-18 556	-27 156
Resultat efter finansiella poster	-14 661	-128 811
Resultat före skatt	-14 661	-128 811
Årets resultat	-14 661	-128 811

BALANSRÄKNING

1

2016-12-31 2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	3	3 189 214	3 236 754
Mark		455 800	455 800
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 645 014	3 692 554

Summa anläggningstillgångar

3 645 014 3 692 554

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		8 183	8 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		758	714
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		8 941	8 903

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		75 008	75 008
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		75 008	75 008

Kassa och bank

Kassa och bank		214 355	185 301
<i>Summa kassa och bank</i>		214 355	185 301

Summa omsättningstillgångar

298 304 269 212

SUMMA TILLGÅNGAR

3 943 318 3 961 766

	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 435 000	1 435 000
Reparationsfond	289 090	289 090
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 724 090</i>	<i>1 724 090</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-727 952	-599 141
Årets resultat	-14 661	-128 811
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-742 613</i>	<i>-727 952</i>
Summa eget kapital	981 477	996 138
Långfristiga skulder 4		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 894 011	2 894 011
Summa långfristiga skulder	2 894 011	2 894 011
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	37 382	34 615
Upplupna räntekostnader	1 576	2 115
Förskottsbetalade avgifter	28 872	24 887
Övriga skulder	-	10 000
Summa kortfristiga skulder	67 830	71 617
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 943 318	3 961 766

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år. Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. K-regeleverket har tillämpats.

Avskrivningar

Byggnad 1,5 %.

Not 2	Driftskostnader	2016	2015
	Elektricitet	20 024	21 220
	Fjärrvärme	123 052	118 504
	Vatten	16 694	14 811
	Sophämtning	12 163	13 743
	Reparationer och underhåll	111 853	209 870
	Förbrukningsmaterial	3 316	3 809
	Fastighetsförsäkring	11 747	16 522
	Fastighetsskatt	13 948	13 673
	Cem Hem	2 856	2 852
	Ekonomisk förvaltning	19 500	19 500
	Revision	999	0
	Bankkostnader	5 035	8 173
	Övriga förvaltningskostnader	920	1 989
		342 107	444 666

Not 3	Byggnader	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 712 154	3 479 211
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	0	232 943
	Utgående anskaffningsvärden	3 712 154	3 712 154
	Ingående avskrivningar	-475 400	-427 860
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-47 540	-47 540
	Utgående avskrivningar	-522 940	-475 400
	Redovisat värde	3 189 214	3 236 754
	Taxeringsvärden	12 000 000	12 000 000

Not 4	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckning	2 894 300 2 894 300	2 894 300 2 894 300
	Summa ställda säkerheter	2 894 300	2 894 300


UNDERSKRIFTER

Solna 2017-03-16


Johan Källén



Per Johnsson


Michael Dahl


Robert Rosenlind

Min revisionsberättelse har lämnats

den 17 maj 2017



Tomas Jonasson
Revisor