

## ÅRSREDOVISNING 2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Framnäs 7 får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2018.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Föreningens ändamål

"Föreningens har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning."

Föreningen registrerades 28 december 2010 och förvärvade fastigheten 26 april 2012. Gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 augusti 2016.

#### Fastighet

Föreningen innehar fastigheten Framnäs 7 på Vasavägen 25 i Solna. Huset byggdes 1932 och en genomgripande ombyggnad gjordes 2010-2012. Därefter omfattar byggnaden 12 bostadslägenheter upplåtna åt medlemmarna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning är:

1 rok	2 rok	3 rok
3 st	7 st	2 st

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 562 m<sup>2</sup>, utgörande bostadsyta. Byggnaden värms med fjärrvärme och har kabel-TV-uppkoppling.

Taxeringsvärdet per 2018-12-31 var 15.000.000 kronor, varav 9.800.000 kr avser byggnad och 5.200.000 kr mark.

Värdeåret har fastställts av Skatteverket till 2012 till följd av den omfattande ombyggnaden. Fastigheten har skattemässigt likställts med en nybyggd fastighet. Därmed behöver föreningen inte betala fastighetsavgift förrän fr om 2028.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

#### Föreningsaktiviteter

Föreningen har sedan ordinarie stämma företrätts av

Styrelse:           Johan Bonde                            ordförande  
                          Kerstin Andersson  
                          Ashkan Aram  
                          Benjamin Johansson

Suppleanter:     Julia Lundeberg

Revisor:           Christina Gotting, auktoriserad revisor

Föreningen har 12 medlemslägenheter. Under året har lägenhet nr 3 tillträtts av ny ägare.

Ordinarie stämma avhölls den 3 maj 2018.

Styrelsen har haft 13 protokollförda styrelsemöten under året.

Vårstädning har hållits 22 april och höststädning 28 oktober då gården städats från löv och skräp, buskar har beskurits, rabatter tagits om hand samt allmänna utrymmen i fastigheten har städats.

### **Förvaltning**

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen med, vid behov, hjälp av utomstående expertis.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Menja Management AB.

Föreningen har avtal för följande övriga tjänster:

- fjärrvärme: Norrenergi AB
- vatten: Solna Vatten AB
- el: Vattenfall AB
- kabel-TV: Com Hem AB
- hushållssophämtning: Suez Recycling AB

### **Byggnad - Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Problemet med köksstammen under tvättstugan har kvarstått varför samtliga stammar i huset spolades av Haggrens Rör i juni 2018 och vid samma tillfälle genomfördes även en OVK-besiktning och energideklaration av OVK Center. Vid besiktningen framkom att ventilationen i tvättstugan inte fungerade på grund av felmontering, vilket nu har åtgärdats.

Under en längre tid har det varit problem med fukt i förrådet varför Anticimex anlätades i augusti 2018, vilket resulterat i en rapport med förslag på åtgärder. I samband med detta upptäcktes att luftavfuktaren inte fungerade varför den då reparerades av Fukt & Vent i november 2018 och ytterligare åtgärder kommer att vidtas enligt Anticimex rekommendationer.

En radonmätning har genomförts under eldningssäsongen 2018-19. Hälften av lägenheterna mättes och goda värden uppmättes. En mätning visade dock helt avvikande värden och kommer att göras om.

#### *Historik:*

Under 2017 högtrycksspolades tvättstugans avlopp och fortsatte underhållsarbetet med värmesystemet.

Under 2016 genomfördes en injustering av byggnadens värmesystem och nedtogs tre träd på fastighetens tomt.

Under 2015 byttes taket helt på fastigheten. Värmekabel installerades i stuprör för att eliminera isbildning.

Byggnaden var under 2010 till 2012 föremål för en genomgripande renovering med utbyte av alla installationer för el, VA och värme, intill anslutningar för de allmänna näten, renovering av samtliga ytskikt invändigt.

### **Byggnad - Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Tvättstugans ventilationen har åtgärdats i februari 2019 av Windefalk Ventilation & Energi.

Byte av värmeundercentral har upphandlats och kommer att bytas när årstiden är varmare.



## Ekonomi

Avgifterna hölls oförändrade. Dock ökade *intäkterna* genom de tillägg för extern styrelseordförande, som beslutades på stämman och som debiterats respektive lägenhet efter andelstal.

*Förbrukningskostnaderna* steg något, då elkostnaderna ökade och trädgården fick mer omsorg.

*Underhållskostnaderna* steg betydligt. Här har främst en vattenskada, men även stambesiktning och -spolning m.m. drivit upp siffrorna.

*Förvaltningskostnaderna* var stabila, förutom de många beslutade åtgärder för vilka extern kompetens har anlåtats. Bland dem kan nämnas underhållsplanen, obligatorisk ventilationskontroll, fuktbesiktning, energideklaration, radonmätning samt anlåtande av extern ordförande. Den senare kostnaden ska dock täckas av det ovannämnda stämmobeslutade tillägget.

*Avskrivningarna* är oförändrade. Alltjämt gällande regelverk tvingar föreningen till avskrivningar som är orealistiskt höga och inte motsvarar det långsiktiga underhållsbehovet eller återanskaffningsvärden.

*Räntekostnaderna* har kunnat sänkas betydligt, tack vare omförhandling med banken.

Årets *resultat* blev ett stort underskott, 382 tkr. Skälet härför är alltså att underhållet blev klart högre samt, och framförallt, att en rad externa tjänster har behövt anlitas. Flertalet av dessa är av engångskaraktär och ska rimligen falla bort följande år. Även om vi räknar bort den speciella problematiken kring avskrivningarna är årets underskott väl högt.

De långfristiga *skulderna* uppgick vid årsskiftet till oförändrat 6.000.000 kr. Investeringslånet har lagts om till hypotekslån med rörlig STIBOR-anknuten ränta, se vidare Not 5.

Arvode till styrelsen, utöver ordförande, har ej utgått under 2018.

### Några nyckeltal

			2014	2015	2016	2017	2018
Intäkter		[tkr]	441	427	421	426	468
Resultat		[tkr]	-189	-148	-227	-203	-382
Årsavgift	1)	[kr/m <sup>2</sup> ]	685	705	705	705	705
Drift	2)	[kr/m <sup>2</sup> ]	527	399	500	457	900
varav värme	1)	[kr/m <sup>2</sup> ]	185	173	176	167	165
Avskrivning	1)	[kr/m <sup>2</sup> ]	343	484	491	491	491
Kapitalkostnad	1)	[kr/m <sup>2</sup> ]	251	141	162	171	122
Lån	1)	[kr/m <sup>2</sup> ]	8 630	10 676	10 676	10 676	10 676
Belåning	3)	[%]	31	39	40	40	40

1) Beräknat på total bostadsyta, genomsnittligt för året.

2) Förbrukning + Underhåll + Förvaltning + Skatt, på total bostadsyta.

3) Beräknat som fastighetslån i förhållande till taxeringsvärdet.

Föreningens bank har ett antal nyckeltal som de anser att bostadsrättsföreningar allmänt bör ligga kring. Med tanke på att de är landets största kredigivare till såväl föreningar som

bostadsrättshavare har de ett omfattande sifferunderlag att tillgå. Om vi jämför vår förening med deras nyckeltal framkommer följande.

Driftskostnader anses ska ligga på 400-450 kr/m<sup>2</sup> per år. Just i år har vi tagit en rad kostnader av engångskaraktär, men annars ligger vi lite i överkant.

Kapitalkostnader bör ligga på 100-200 kr/m<sup>2</sup> och år. Här ligger vi väl till med 122 kr/m<sup>2</sup>. Slitaget, som avspeglas i avskrivningar, anser banken bestämt att de bör uppgå till 200-250 kr/m<sup>2</sup> och år, vilket är klart högre än i de flesta föreningar. Vi måste alltså skriva av 491 kr/m<sup>2</sup> !

### Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att de till disposition tillgängliga medlen:

Balanserat resultat	-1.077.129,-
Årets resultat	<u>-382.103,-</u>
	-1.459.232,-

disponeras sålunda:

I ny räkning föres	<u>1.459.232,-</u>
	-1.459.232,-

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar samt noter.





## RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2018	2017
<b>Intäkter</b>			
Årsavgifter		396 492	396 492
Övriga avgifter		3 168	1 999
Parkeringshyra		28 800	27 600
Övriga intäkter		40 002	
<b>Summa intäkter</b>		<b>468 462</b>	<b>426 091</b>
<b>Kostnader</b>			
<i>Förbrukning</i>			
Värme		92 801	94 275
Vatten		20 041	15 925
El		43 252	33 644
Kabel-TV		4 616	4 657
Trädgård		11 845	1 161
Städning		0	0
Sophämtning		7 671	7 449
Fastighetsskötsel inkl snöröjning		0	0
Förbrukningsmaterial		1 598	1 488
<b>Summa förbrukning</b>		<b>181 824</b>	<b>158 599</b>
<i>Underhåll</i>			
Uh hus		35 883	
Uh VVS		42 194	16 759
Uh el		825	4 289
Förbrukningsinventarier		1 422	544
<b>Summa underhåll</b>		<b>80 324</b>	<b>21 592</b>
<i>Förvaltning</i>			
Försäkring		21 307	20 816
Bankkostnader		1 634	1 638
Ekonomisk förvaltning		34 264	32 748
Revision		13 000	16 563
Övriga främmande tjänster		168 087	0
Övrigt		5 569	4 507
Arvoden		0	0
Sociala avgifter		0	0
<b>Summa förvaltning</b>		<b>243 861</b>	<b>76 272</b>
<i>Avskrivning</i>			
Avskr byggnad	1,2	84 259	84 259
Avskr tak	1,2	21 129	21 129
Avskr fasad	1,2	23 735	23 735
Avskr fönster	1,2	14 241	14 241
Avskr portar, trapphus	1,2	23 735	23 735
Avskr stammar	1,2	56 964	56 964
Avskr värmeanläggning	1,2	28 032	28 032
Avskr elanläggning	1,2	23 735	23 735
<b>Summa avskrivning</b>		<b>275 830</b>	<b>275 830</b>

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2018	2017
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		<b>-313 377</b>	<b>-106 202</b>
<b>Finansiellt</b>			
<i>Intäkter</i>			
Ränteintäkter		0	0
Övr finansiella intäkter		0	0
<i>Summa intäkter</i>		<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Kostnader</i>			
Räntekostnader		68 726	96 398
Övr finansiella kostnader		0	0
<i>Summa kostnader</i>		<b>68 726</b>	<b>96 398</b>
<b>Skatt</b>			
Fastighetsskatt/-avgift		0	0
Inkomstskatt		0	0
<i>Summa skatt</i>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-382 103</u></b>	<b><u>-202 600</u></b>



## BALANSRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2018	2017
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Mark	1,2	7 087 587	7 087 587
Byggnad	1,2	16 514 771	16 599 030
Tak	1,2	760 646	781 775
Fasad	1,2	1 091 807	1 115 542
Fönster	1,2	655 084	669 325
Portar, trapphus	1,2	379 759	403 494
VA-stammar	1,2	2 620 337	2 677 301
Värmeanläggning	1,2	733 126	761 158
Elanläggning	1,2	854 458	878 193
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 697 575</b>	<b>30 973 405</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar		5 214	4 940
Förutbetalda kostnader		19 373	15 339
Likvida medel	3	561 314	656 386
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>585 901</b>	<b>676 665</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>31 283 476</b>	<b>31 650 070</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insats		26 642 000	26 642 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 642 000</b>	<b>26 642 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 077 129	-874 529
Årets resultat		-382 103	-202 600
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 459 232</b>	<b>-1 077 129</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 182 768</b>	<b>25 564 871</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Inteckningslån	5	6 000 000	6 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 000 000</b>	<b>6 000 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	7	8 495	15 810
Förutbetalda avgifter och hyror		33 622	22 958
Upplupna kostnader	8	58 591	46 431
Övriga skulder		0	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>100 708</b>	<b>85 199</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>6 100 708</b>	<b>6 085 199</b>
<b>Summa eget kapital och Skulder</b>		<b>31 283 476</b>	<b>31 650 070</b>



## Noter till Resultat- och Balansräkning

Belopp i kronor - 31/12

2018

2017

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2012:1 (K3).

### Not 1 Avskrivningsplan

År 2014 och tidigare tillämpades en avskrivningsplan som följde alternativ K2 (BFNAR 2009:1). I och med övergången till alternativ K3 har Byggnads bokförda värde uppdelats i huvudkomponenter enligt rekommendation från SABO: 'Komponentredovisning av Fastigheter' (2013). Rekommendationen gäller i första hand nybyggda fastigheter men då föreningens fastighet varit föremål för så omfattande ombyggnad så att Skatteverket åsatt den värdeår som nybyggd kan denna rekommendation tillämpas.

Komponentuppdelning har gjorts med hänsyn till byggnadens storlek och karaktär. Byggnadens anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad avskrivning har fördelats på komponenterna såsom ingående anskaffningsvärden enligt nedan. Denna avskrivningsplan borde medge avskrivningar som bättre anknyter till framtida behov av underhåll. Emellertid är ingående anskaffningsvärde så pass högt att avskrivningarna ändå måste betraktas som orealistiskt höga.

Avskrivningar sker med följande procentsatser:

Mark	skrivs ej av
Byggnad	0,5%
Tak	2,5%
Fasad	2%
Fönster	2%
Portar och trapphus	5%
VA-stammar	2%
Värmeanläggning	3,3%
Elanläggning	2,5%

### Not 2 Anläggningstillgångar

<b>Mark</b>	skrivs ej av		
Anskaffningsvärde		7 087 587	7 087 587
	Bokfört värde	<b>7 087 587</b>	<b>7 087 587</b>
<b>Byggnad</b>	skrivs av med 0,5%		
Anskaffningsvärde		16 851 807	16 851 807
Ackumulerad avskrivning		-252 777	-168 518
Årets avskrivning		-84 259	-84 259
	Bokfört värde	<b>16 514 771</b>	<b>16 599 030</b>
<b>Tak</b>	skrivs av med 2,5%		
Anskaffningsvärde		845 162	845 162
Ackumulerad avskrivning		-63 387	-42 258
Årets avskrivning		-21 129	-21 129
	Bokfört värde	<b>760 646</b>	<b>781 775</b>
<b>Fasad</b>	skrivs av med 2%		
Anskaffningsvärde		1 186 747	1 186 747
Ackumulerad avskrivning		-71 205	-47 470
Årets avskrivning		-23 735	-23 735
	Bokfört värde	<b>1 091 807</b>	<b>1 115 542</b>



## Noter till Resultat- och Balansräkning

Belopp i kronor - 31/12 2018 2017

### Not 2 Anläggningstillgångar – forts.

<b>Fönster</b>	skrivs av med 2%		
Anskaffningsvärde		712 048	712 048
Ackumulerad avskrivning		-42 723	-28 482
Årets avskrivning		-14 241	-14 241
	Bokfört värde	<b>655 084</b>	<b>669 325</b>
<b>Portar och trapphus</b>	skrivs av med 5%		
Anskaffningsvärde		474 699	474 699
Ackumulerad avskrivning		-71 205	-47 470
Årets avskrivning		-23 735	-23 735
	Bokfört värde	<b>379 759</b>	<b>403 494</b>
<b>VA-stammar</b>	skrivs av med 2%		
Anskaffningsvärde		2 848 193	2 848 193
Ackumulerad avskrivning		-170 892	-113 928
Årets avskrivning		-56 964	-56 964
	Bokfört värde	<b>2 620 337</b>	<b>2 677 301</b>
<b>Värmeanläggning</b>	skrivs av med 3,3%		
Anskaffningsvärde		840 957	840 957
Ackumulerad avskrivning		-79 789	-51 767
Årets avskrivning		-28 032	-28 032
	Bokfört värde	<b>733 136</b>	<b>761 158</b>
<b>Elanläggning</b>	skrivs av med 2,5%		
Anskaffningsvärde		949 398	949 398
Ackumulerad avskrivning		-71 205	-47 470
Årets avskrivning		-23 735	-23 735
	Bokfört värde	<b>854 458</b>	<b>878 193</b>

### Not 3 Likvida medel

Företagskonto Swedbank	561 314	656 386
Summa	<b>561 314</b>	<b>656 386</b>

### Not 4 Förändring i likvida medel

Årets resultat	-382 103	-202 600
+ Avskrivningar	275 830	275 830
	<u>-106 273</u>	<u>73 230</u>
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	-4 308	4 902
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	15 509	-5 105
	<u>-95 072</u>	<u>73 027</u>
Från löpande verksamhet		
- Investeringar	0	0
- Amorteringar	0	0
	<u>-95 072</u>	<u>73 027</u>
+ Upptagna lån	0	0
	<u>-95 072</u>	<u>73 027</u>

BOJ

## Noter till Resultat- och Balansräkning

Belopp i kronor - 31/12

2018

2 017

### Not 5 Inteckningslån

Hypotekslån Swedbank	1,133% rörlig	6 000 000	6 000 000
	Summa	6 000 000	6 000 000

### Not 6 Ansvarförbindelser och ställda panter

Fastighetsinteckningar	13 200 000	13 200 000
Ansvarförbindelser	Inga	Inga

### Not 7 Leverantörsskulder

Solna Vatten	4 565
Bostadsrätterna	3 930
Summa	8 495

### Not 8 Upplupna kostnader

Fjärrvärme	12 301
El	5 835
Revision	13 250
Ek. förvaltning	6 361
Ext. Styrelsearbete	20 844
Räntor	0
Summa	58 591

Solna den 3/4 2019

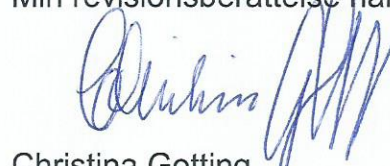
  
Johan Bonde

  
Kerstin Andersson

  
Ashkan Aram

  
Benjamin Johansson

Min revisionsberättelse har avgivits den 23 maj 2019.

  
Christina Gotting  
Auktoriserad revisor





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Framnäs 7  
Org nr 769622-5460

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Framnäs 7 för år 2018. 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 31 december 2018 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 på fel.

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 föreningen.

#### 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 revisionssed 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, 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 eventuella 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 7 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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



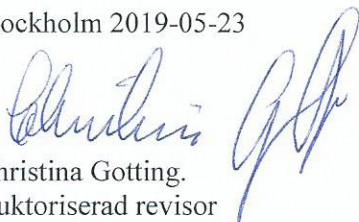
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Stockholm 2019-05-23



Christina Gotting.  
Auktoriserad revisor