

Årsredovisning 2025

Brf Framnäs 9

716418-1690



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Framnäs 9

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Framnäs 9	1983	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1945.

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

Styrelsens sammansättning

David von Below	Ordförande
Felix Karlsson	Styrelseledamot
Fredrik Lindhe	Styrelseledamot
Sofie Petersson	Styrelseledamot

Firmateckning

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

Revisorer

Elias Haraldsson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

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

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

En ny tvättmaskin från Miele köptes in i augusti 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 16 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 15 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	787 668	773 896	566 652	448 410
Resultat efter fin. poster	37 357	53 587	-37 068	-5 091 901
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	101 200	1 200	55 200	45 600
Taxeringsvärde	21 800 000	18 800 000	18 800 000	18 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 320	1 298	951	752
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,9	100,0	99,4	100,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 591	12 739	12 912	13 020
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 591	12 739	12 912	13 020
Sparande / kvm totalyta, kr	167	194	42	14
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	31	27	42
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	226	227	217	185
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	62	44	22	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	321	302	266	253
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,27	4,76	3,56	1,70
Räntekänslighet (%)	9,54	9,81	13,58	17,31

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	179 400	-	-	179 400
Upplåtelseavgifter	951 501	-	-	951 501
Fond, yttre underhåll	1 200	-	100 000	101 200
Balanserat resultat	-7 118 211	53 587	-100 000	-7 164 624
Årets resultat	53 587	-53 587	37 357	37 357
Eget kapital	-5 932 523	0	37 357	-5 895 167

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 164 624
Årets resultat	37 357
Totalt	-7 127 268

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	65 400
Balanseras i ny räkning	-7 192 668
	-7 127 268

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	787 668	773 896
Övriga rörelseintäkter	3	-0	-2
Summa rörelseintäkter		787 668	773 895
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-314 974	-253 581
Övriga externa kostnader	8	-51 358	-41 003
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-62 256	-62 256
Summa rörelsekostnader		-428 588	-356 840
RÖRELSERESULTAT		359 080	417 055
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		295	508
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-322 018	-363 976
Summa finansiella poster		-321 723	-363 468
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		37 357	53 587
ÅRETS RESULTAT		37 357	53 587

EA

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	1 539 837	1 602 093
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 539 837	1 602 093
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 539 837	1 602 093
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 684	15 893
Övriga fordringar	12	26 855	26 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	14 550	15 741
Summa kortfristiga fordringar		51 089	58 534
Kassa och bank			
Kassa och bank		134 465	127 647
Summa kassa och bank		134 465	127 647
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		185 554	186 181
SUMMA TILLGÅNGAR		1 725 390	1 788 274

EL

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 130 901	1 130 901
Fond för yttre underhåll		101 200	1 200
Summa bundet eget kapital		1 232 101	1 132 101
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 164 624	-7 118 211
Årets resultat		37 357	53 587
Summa fritt eget kapital		-7 127 268	-7 064 624
SUMMA EGET KAPITAL		-5 895 167	-5 932 523
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	669 516	999 913
Summa långfristiga skulder		669 516	999 913
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	6 834 527	6 592 750
Leverantörsskulder		13 909	10 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	102 605	117 341
Summa kortfristiga skulder		6 951 041	6 720 884
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 725 390	1 788 274

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	359 080	417 055
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	62 256	62 256
	421 336	479 311
Erhållen ränta	295	508
Erlagd ränta	-338 213	-385 211
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	83 418	94 608
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	7 445	-8 177
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	4 575	-2 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten	95 438	83 777
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-88 620	-103 054
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-88 620	-103 054
ÅRETS KASSAFLÖDE	6 818	-19 277
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	127 647	146 924
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	134 465	127 647

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Framnäs 9 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	786 960	773 847
Övriga intäkter	708	49
Summa	787 668	773 896

EA

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	-2
Summa	-0	-2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	288	0
Övrigt	0	2 014
Besiktning och service	0	3 093
Trädgårdsarbete	5 603	0
Summa	5 891	5 107

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Tvättstuga	56 226	2 715
Värme	0	6 736
Summa	56 226	9 451

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	19 554	18 289
Uppvärmning	134 956	135 243
Vatten	36 665	26 439
Sophämtning	21 781	21 396
Summa	212 956	201 367

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	17 488	16 466
Fastighetsskatt	22 412	21 190
Summa	39 900	37 656

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 469	0
Övriga förvaltningskostnader	13 525	7 234
Revisionsarvoden	18 844	17 935
Ekonomisk förvaltning	16 520	15 834
Summa	51 358	41 003

ELA

**NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	322 018	363 976
Summa	322 018	363 976

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 415 112	3 415 112
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 415 112	3 415 112
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 813 019	-1 750 763
Årets avskrivning	-62 256	-62 256
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 875 275	-1 813 019
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 539 837	1 602 093
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>301 895</i>	<i>301 895</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 800 000	7 200 000
Taxeringsvärde mark	12 000 000	11 600 000
Summa	21 800 000	18 800 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	103 426	103 426
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	103 426	103 426
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-103 426	-103 426
Utgående ackumulerad avskrivning	-103 426	-103 426
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 870	5 575
Skattefordringar	20 103	21 325
Övriga fordringar	882	0
Summa	26 855	26 900

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 820	6 115
Försäkringspremier	5 927	5 640
Förvaltning	4 803	3 986
Summa	14 550	15 741

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-10-30	5,00 %	88 620	177 240
Stadshypotek	2026-10-30	3,14 %	444 638	444 638
Stadshypotek	2027-10-30	3,14 %	177 516	177 516
Stadshypotek	2027-09-30	3,29 %	492 000	492 000
Stadshypotek	2026-10-30	5,00 %	345 269	345 269
Stadshypotek	2026-10-30	5,00 %	485 000	485 000
Stadshypotek	2026-12-30	3,16 %	86 000	86 000
Stadshypotek	2026-12-30	3,16 %	394 000	394 000
Stadshypotek	2026-12-30	3,16 %	2 245 500	2 245 500
Stadshypotek	2026-03-30	3,34 %	2 245 500	2 245 500
Stadshypotek	2026-12-01	3,20 %	250 000	250 000
Stadshypotek	2026-09-01	3,13 %	250 000	250 000
Summa			7 504 043	7 592 663
Varav kortfristig del			6 834 527	6 592 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 418 043 kr.

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

EK

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 850	0
El	1 546	1 783
Uppvärmning	17 232	17 386
Utgiftsräntor	16 397	32 592
Förutbetalda avgifter/hyror	65 580	65 580
Summa	102 605	117 341

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 823 000	7 823 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-10.

SOLNA, 2026-04-15

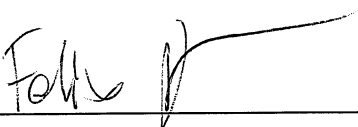
Ort och datum



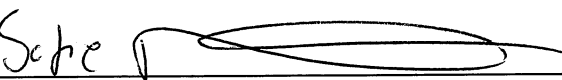
David von Below
Ordförande



Fredrik Lindhe
Styrelseledamot

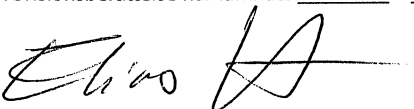


Felix Karlsson
Styrelseledamot



Sofie Petersson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-22



Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Framnäs 9

Org.nr 716418-1690

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Framnäs 9 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror

på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Framnäs 9 för räkenskapsåret 2025 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.

EJA

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

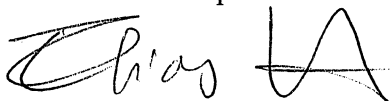
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm den 22 april 2026



Elias Haraldsson

Auktoriserad revisor