

2025

Årsredovisning

Brf Framnäs

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning

för

Brf Framnäs

789200-1145

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Framnäs får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Vivsta 29:1, bebyggdes 1965. Föreningen registrerades 1964-03-06 och den ekonomiska planen registrerades 1967-06-01. 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 m²

Total lokalyta: 79 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens mark innehas med äganderätt

Förvaltning

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

Föreningens tekniska status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan, men styrelsen följer löpande fastighetens underhållsbehov.

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Bygge av stödmur	2024
Relining	2022-2024
Fönsterbyte	2022
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 inkomskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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 löpande underhåll för 70 897 kronor, och består bland annat av friläggning, fuktmätning och schaktning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 3% från 2026-01-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 77 stycken, och vid årets slut 79.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2025-06-04 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Ensi Viitala	Ordförande
	Gerd Nordlander	Ledamot
	Anita Smedberg	Ledamot
	Ann-Charlott Nykvist	Ledamot

Suppleant	Christer Svensson
	Christofer Bergström

Valberedning	Sofie Johansson
--------------	-----------------

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Ess2
-----------	------

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-04-04.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	3 150	3 086	3 060	3 032	3 038
Resultat efter finansiella poster (tkr)	61	-1 063	-755	-1 213	551
Kassalikviditet (%)	79,07	17,10	166,81	54,14	153,81
Soliditet (%)	14,23	13,36	22,67	28,18	35,41
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	630	630	629	630	630
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 392	1 434	1 475	1 517	1 558
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 417	1 459	1 501	1 544	1 586
Sparande per kvm (kr/kvm)	104	114	142	169	260
Räntekänslighet (%)	2,25	2,32	2,39	2,45	2,52
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	290	276	252	225	200
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,82	90,02	90,38	91,26	89,47

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	351 950	2 058 302	-222 691	-1 063 378	1 124 183
Avsättning yttre UH fond		570 000	-570 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-1 210 601	1 210 601		0
Omföring av föregående års resultat:			-1 063 378	1 063 378	0
Årets resultat				60 916	60 916
Belopp vid årets utgång	351 950	1 417 701	-645 468	60 916	1 185 099

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-645 470
årets vinst	60 916
	-584 554

behandlas så att

stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	82 023
utöver stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	505 113
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-1 171 690
	-584 554

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 149 772	3 085 639
Övriga rörelseintäkter		0	500
Summa rörelseintäkter		3 149 772	3 086 139
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 223 928	-3 310 575
Övriga externa kostnader		-233 652	-226 966
Personalkostnader	4	-75 021	-74 076
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-363 659	-365 672
Summa rörelsekostnader		-2 896 260	-3 977 289
Rörelseresultat		253 512	-891 150
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	269
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 628	-172 497
Summa finansiella poster		-192 595	-172 228
Resultat efter finansiella poster		60 917	-1 063 378
Resultat före skatt		60 917	-1 063 378
Årets resultat		60 916	-1 063 378

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6	7 288 769	7 652 428
Maskiner och inventarier	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 288 769	7 652 428

Summa anläggningstillgångar

7 288 769

7 652 428

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		100	0
Övriga fordringar		13 295	6 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		205 649	209 878
Summa kortfristiga fordringar		219 044	215 950

Kassa och bank

Kassa och bank	8	819 335	547 046
Summa kassa och bank		819 335	547 046

Summa omsättningstillgångar

1 038 379

762 996

SUMMA TILLGÅNGAR

8 327 148

8 415 424

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

351 950

351 950

Fond för yttre underhåll

1 417 701

2 058 302

Summa bundet eget kapital

1 769 651

2 410 252

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-645 470

-222 692

Årets resultat

60 916

-1 063 378

Summa fritt eget kapital

-584 554

-1 286 070

Summa eget kapital

1 185 097

1 124 182

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

5 828 816

2 829 110

Summa långfristiga skulder

5 828 816

2 829 110

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skuld till kreditinstitut

9

467 580

3 654 934

Leverantörsskulder

183 686

207 418

Skatteskulder

16 636

4 630

Övriga skulder

10

340 448

319 433

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

304 885

275 717

Summa kortfristiga skulder

1 313 235

4 462 132

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 327 148

8 415 424

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		60 916	-1 063 378
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		363 659	365 672
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		424 575	-697 706
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 094	8 682
Förändring av leverantörsskulder		-23 732	1 215
Förändring av kortfristiga skulder		62 189	15 457
Kassaflöde från den löpande verksamheten		459 938	-672 352
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-187 648	-187 648
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-187 648	-187 648
Årets kassaflöde		272 290	-860 000
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		547 046	1 407 046
Likvida medel vid årets slut		819 336	547 046

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 och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

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.

Årsavgift

I föreningens årsavgift ingår kostnad för värme, vatten och tv.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 797 680	2 800 378
Hyror garage	15 600	15 600
Hyror parkeringar	63 900	64 700
Övriga intäkter	0	500
Gemensamhetsel	188 550	208 627
Avgift andrahandsuthyrning	0	397
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 260	22 056
Avsättning till fond för lägenhetsunderhåll	-24 720	-24 720
Hysesbortfall parkering	0	-1 900
Bredband	97 500	0
	3 149 770	3 085 638

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	70 897	140 904
Periodiskt underhåll	7 423	1 210 601
Fastighetsskötsel/lokalvård entreprenad	275 258	250 008
Uppvärmningskostnad	795 129	790 672
Vatten- och avloppsavgifter	305 974	222 333
Elavgifter	212 209	234 701
Renhållning	70 935	66 548
Snöröjning	125 875	113 433
Förbrukningsmaterial	14 695	20 564
Fastighetsförsäkringar	120 437	107 683
Kabel-TV, bredband, telefoni	134 766	81 988
Fastighetsavgift, fastighetsskatt	83 010	65 832
Larmtjänst etc.	7 321	5 308
	2 223 929	3 310 575

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Arvoden till styrelsen	64 800	63 500
Sociala avgifter	10 221	10 576
	75 021	74 076

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	17 683 164	17 683 164
Ingående anskaffningsvärden markanläggning	40 328	40 328
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 723 492	17 723 492
Ingående avskrivningar	-10 475 564	-10 109 896
Årets avskrivningar	-363 659	-365 668
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 839 223	-10 475 564
Mark	404 500	404 500
Utgående värde mark	404 500	404 500
Utgående redovisat värde	7 288 769	7 652 428
Taxeringsvärden byggnader	21 446 000	17 050 000
Taxeringsvärden mark	5 895 000	4 579 000
	27 341 000	21 629 000
Bokfört värde byggnader	6 884 269	7 247 928
Bokfört värde mark	404 500	404 500
	7 288 769	7 652 428

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:
bostäder 27 200 000 kr, lokaler 141 000 kr.

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 398 000	13 398 000
	13 398 000	13 398 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 325	80 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 325	80 325
Ingående avskrivningar	-80 325	-80 321
Årets avskrivningar	0	-4
Utgående ackumulerade avskrivningar	-80 325	-80 325
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Nordea	819 335	547 046
	819 335	547 046

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31
Stadshypotek AB	4,44	2028-10-30	2 522 514
Stadshypotek AB	4,09	2026-06-01	306 596
Stadshypotek AB	2,90	2028-10-30	2 409 898
Stadshypotek AB	3,08	2028-01-30	1 057 388
			6 296 396

Kortfristig del av långfristig skuld 467 580

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 5 358 156 kronor, förutsatt att lånen omsätts på nytt, vilket föreningen har för avsikt att göra.


Not 10 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Personalskatt	18 900	18 510
Sociala avgifter	10 761	11 116
Fond för lägenhetsunderhåll	310 787	289 807
	340 448	319 433

Årsredovisningen beslutades 2026-03-13.


Timrå 2026-04-22

Ensi Viitala
Ordförande



2026-04-22

Gerd Nordlander
Ledamot



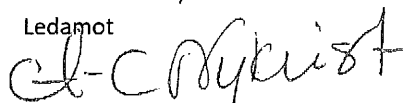
2026-04-22

Anita Smedberg
Ledamot



2026-04-22


Ann-Charlott Nykvist
Ledamot



2026-04-22

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ess2 redovisning & revision AB 2026-04-27



Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Framnäs
Org.nr. 789200-1145

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Framnäs för år 2025.

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 2025 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.

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 upphöra med 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 Brf Framnäs för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionsred 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.

Sundsvall den 27 april 2026

ess2 redovisning & revision AB



Joanna Ulin

Auktoriserad revisor FAR

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor