

Årsredovisning

Brf Frösundet 2

769601-8956

Styrelsen för Brf Frösundet 2 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 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 13
- Underskrifter	13

FK
OK FO
Jok
AB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Frösundet 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Solna kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2001-03-01 enligt köpekontrakt fastigheten Befästningskullen 4 i Solna stad.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 104 bostadslägenheter, en gemensamhetslokal samt ett garage med 63 platser.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kök
30 st 2 rum och kök
41 st 3 rum och kök
26 st 4 rum och kök
3 st 5 rum och kök

Den totala boarean är 9202,7 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 200 851 000 kr varav markvärdet motsvarar 69 000 000 kr och byggnadsvärdet motsvarar 131 851 000 kr. Fastigheten har erhållit ett nytt taxeringsvärde 2016.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Fastighetsskötseln har utförts av Cemi Entreprenad AB. Dashing Clean har svarat för lokalvården.

Trädgårdsskötsel gällande gård och buskar har ombesörjts av CEMI Entreprenad AB.

För leverans av kabel-TV finns avtal tecknat med Com Hem AB och gällande bredband med Ownit AB.

PK
ED
JAN
AS

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid året utgång upplåtna.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2016-05-26 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Pilar Karlsson	Ordförande
Erik Häggblad	Ledamot
Camilla Brinck	Ledamot
Joannis Grigoriadis	Ledamot
Fredrik Dergér	Ledamot
Ingrid Persson	Suppleant
Avdo Botic	Suppleant
Per-Gunnar Däumichen	Suppleant
Terese Strenger	Suppleant
Caroline Karlsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Pilar Karlsson och Erik Häggblad i förening.

Styrelsen har under året hållit 14 stycken protokollförda sammanträden.

Revisorer

Borev Revisionsbyrå AB

Valberedning

Niklas Casserstedt, sammankallande
Erik Grönlund

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-05-04.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 156 (157) medlemmar fördelade på 104 bostadsrättslägenheter.

Nio medlemmar har tillkommit och tio medlemmar har lämnat föreningen under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har investerat i LED konvertering i samtliga allmänna utrymmen vilket kommer leda till en besparing i elförbrukning.

Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) genomfördes under hösten.

Vi har städad i våra allmänna utrymmen samt rensat bort cyklar.

Container hyrdes in under våren och hösten 2016 för att möjliggöra för samtliga medlemmar att rensa i sina förråd.

Mellan Frösundet 1 och Frösundet 2 har det blivit skador i tätningen mellan byggnaden. Detta har resulterat i att smärre volymer vatten har kommit in i källaren mellan Gustav III:s Boulevard 29 och 31. Detta har nu åtgärdats.

Ett stoppförbud har satts upp på Anders Lundströms gata, vid öppningen in till gården, då det är en utrymningsväg och måste hållas fri.

Föreningen visar ett underskott på 700 521 kr för räkenskapsåret beroende på förändrade redovisningsregler avseende avskrivning av byggnad, jämfört med tidigare redovisningsprincip gällande avskrivningar skulle föreningen utan någon avskrivning på byggnaden ha gjort ett överskott för år 2016 på 1 092 168 kr och för år 2015 skulle föreningen ha gjort ett överskott på 933 575 kr.

Föreningens likvida medel har under räkenskapsåret ökat med 944 448 kr.

Flerårsöversikt

År	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	6 190	5 755	6 173	6 165	6 220	6 261
Resultat efter finansiella poster, tkr	-701	-871	-631	138	-212	211
Soliditet %	68	68	68	68	68	67
Eget kapital, tkr	166 571	167 272	168 142	168 773	168 635	168 847
Taxeringsvärde, tkr	200 851	188 794	188 794	188 794	162 400	162 400
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	541	495*	541	541	541	541
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	8 319	8 376	8 433	8 555	8 612	8 705
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	38,12	40,83	41,11	41,70	48,80	49,33
Genomsnittlig skuldränta %	1,01	1,75	2,53	2,86	3,33	3,07
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	34	34	34	34	34	34
lanspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	4	8	0	6	0	0
Antal överlåtelser	7	10	10	9	5	15
Genomsnittligt försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	53 831	49 467	40 041	35 655	33 411	32 626

* = år 2015 var januari månad avgiftsfri

UBA = uthyrningsbar area

PK
FD
AB

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	161 000 000	3 726 418	3 415 939	-870 629	167 271 728
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-1 146 653	870 629	-276 024
Förändring av yttre fond		276 024			276 024
Årets resultat				-700 521	-700 521
Belopp vid årets utgång	161 000 000	4 002 442	2 269 286	-700 521	166 571 207

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	2 269 286
Årets resultat	-700 521
<i>Summa</i>	<i>1 568 765</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	280 000
lansspråktagande av yttre fond	-873 072
Balanseras i ny räkning	2 161 837
<i>Summa</i>	<i>1 568 765</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

PK
ED
Joc
CB

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	6 190 277	5 754 909
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 190 277	5 754 909
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4, 5, 6	-4 215 679	-3 355 376
Personalkostnader	7	-112 041	-112 097
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 792 689	-1 804 204
Summa rörelsekostnader		-6 120 409	-5 271 677
Rörelseresultat		69 868	483 232
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 920	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 053	1 216
Räntekostnader och liknande resultatposter		-775 362	-1 355 077
Summa finansiella poster		-770 389	-1 353 861
Resultat efter finansiella poster		-700 521	-870 629
Resultat före skatt		-700 521	-870 629
Årets resultat		-700 521	-870 629

PR
OK
FD
B

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	241 890 865	243 683 554
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>241 890 865</i>	<i>243 683 554</i>
Summa anläggningstillgångar		241 890 865	243 683 554
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 725	–
Övriga fordringar		178 548	175 836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	208 317	237 971
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>391 590</i>	<i>413 807</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 831 070	1 886 622
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 831 070</i>	<i>1 886 622</i>
Summa omsättningstillgångar		3 222 660	2 300 429
SUMMA TILLGÅNGAR		245 113 525	245 983 983

PK
FD
OJ
AB

	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	144 900 000	144 900 000
Upplåtelseavgifter	16 100 000	16 100 000
Fond för yttre underhåll	4 002 442	3 726 418
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>165 002 442</i>	<i>164 726 418</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 269 286	3 415 939
Årets resultat	-700 521	-870 629
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>1 568 765</i>	<i>2 545 310</i>
Summa eget kapital	166 571 207	167 271 728
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	11 76 030 850	76 556 150
Summa långfristiga skulder	76 030 850	76 556 150
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av fastighetslån	525 300	525 300
Förskott från medlemmar	36 000	36 000
Leverantörsskulder	851 095	346 299
Skatteskulder	357 594	351 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 741 479	896 786
Summa kortfristiga skulder	2 511 468	2 156 105
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	245 113 525	245 983 983

JK
Joc
BB

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1,00	100

Not 1	Nettoomsättning	2016	2015
	Årsavgifter	4 974 408	4 559 874
	Hysesintäkter, garage	769 711	770 772
	Hysesintäkter, förråd	7 765	10 200
	Elavgifter	438 396	414 063
	Öresavrundning	-3	-
		6 190 277	5 754 909

Not 2	Driftskostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel	81 480	80 472
	Trädgårdsskötsel	70 172	75 717
	Städdagar	440	-
	Snöröjning & sandning	64 467	59 183
	Städning	183 695	173 548
	Städning utöver avtal	16 778	13 924
	Hiss besiktning	8 000	7 800
	Hiss serviceavtal	15 382	15 522
	El	635 721	634 157
	Uppvärmning	806 079	752 636
	Vatten	145 668	119 570
	Avfallshantering	153 149	155 067
	Fastighetsförsäkring	110 094	115 247
	Kabel-TV	178 532	178 516
	Bredband	111 072	111 072
	Hyra av entrémattor	35 293	34 056
	Avtal avseende nyckelförvaring & fastighetsjour	2 673	2 448
		2 618 695	2 528 935

PK
E. P. J.
AB

Not 3	Övriga rörelsekostnader	2016	2015
	Förbrukningsinventarier	26 033	27 025
	Förbrukningsmaterial	24 355	20 166
	Kreditupplysningar	1 400	2 627
	Telefon & porto	4 863	3 889
	Hemsida	228	17 291
	Revisionsarvode	15 600	16 213
	Föreningsstämma	4 750	4 777
	Arvode ekonomisk förvaltning	84 376	82 624
	Övriga administrationskostnader	3 091	3 665
	Bankkostnader	2 374	2 555
	Övriga externa tjänster	39 175	22 230
	Föreningsavgifter	7 340	7 340
	Uppdatering av underhållsplan	9 488	14 988
		223 073	225 390

De under året inköpta förbrukningsinventarierna avser dels en dator för styrelsearbete och dels stolar, whiteboardtavlor med tillbehör till styrelserum.

Föregående års förbrukningsinventarier avsåg de fem soffor som inköptes till trädgården, kostnaden har delats med Brf Frösundet 1.

I posten övrig externa kostnader finns kostnaden för föreningens avtal med Min energi, cykelrensning och brandskyddsbesiktning.

Not 4	Reparationer & underhåll	2016	2015
	Löpande reparationer	192 562	95 985
	Tvättstuga	17 331	15 710
	Ventilation	12 587	41 882
	Hissar	40 251	113 648
	Garaget	975	43 900
	Markytor, trädgård & lekplats	43 279	74 737
	Ei	13 472	-
		320 457	385 862

Not 5	Planerat underhåll	2016	2015
	OVK	32 188	37 976
	Ny tvättmaskin	43 458	-
	Byte belysning till LED i trapphus, källare & garage	797 426	-
		873 072	37 976

Kostnaden för det planerade underhållet föreslås balanseras mot föreningens fond för yttre underhåll.

PK
EJFD
BB

Not 6	Fastighetsavgift & fastighetsskatt	2016	2015
	Fastighetsskatt	48 510	47 940
	Fastighetsavgift	131 872	129 272
		180 382	177 212

Not 7	Personal	2016	2015
	Medelantalet anställda	0	0

Till styrelsen har arvode om totalt 89 000 kr utbetalats till det tillkommer lagstadgade arbetsgivaravgifter.

Not 8	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	185 000 000	185 000 000
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Mark	68 000 000	68 000 000
	Utgående anskaffningsvärden	253 000 000	253 000 000
	Ingående avskrivningar	-9 316 446	-7 523 757
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-1 792 689	-1 792 689
	Utgående avskrivningar	-11 109 135	-9 316 446
	Redovisat värde	241 890 865	243 683 554
	Taxeringsvärden	200 851 000	188 794 000

Från och med räkenskapsåret 2014 skrivs byggnaden av linjärt.

Markvärdet är inte förmål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 9	Markanläggning	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	57 579	57 579
	Utgående anskaffningsvärden	57 579	57 579
	Ingående avskrivningar	-57 579	-46 064
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-	-11 515
	Utgående avskrivningar	-57 579	-57 579
	Redovisat värde	0	0

Avser grillplats anlagd år 2011, skrevs av under 5 år.

PK
FD
EB
BB

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	I.T.K. , serviceavtal hiss	7 500	7 882
	Com Hem	44 744	44 633
	Trygg-Hansa, försäkringspremie	103 828	118 704
	ABJ Boförvaltning	21 906	21 094
	Ownit	27 768	27 768
	Bostadsrätterna	0	7 340
	Min el	0	8 100
	Securitas, jouravtal	2 571	2 450
		208 317	237 971

Not 11	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Stadshypotek, 1,37% omsättes 2020-06-30	44 500 000	44 500 000
	Nordea Hypotek, 0,70% omsättes 2019-06-19	32 056 150	32 581 450
	Kortfristig del av lån	-525 300	-525 300
		76 030 850	76 556 150

Den kortfristiga delen av låneskulden motsvarar det belopp som föreningen enligt gällande lånevillkor måste amortera på fastighetslånen under år 2017.

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Brf Frösundet 1, Fjärrvärme	0	97 288
	Brf Frösundet 1, El	0	71 098
	Brf Frösundet 1, VA	0	10 370
	Handelsbanken	602	587
	Upplupet revisionsarvode	15 500	15 400
	Upplupet styrelsearvode	88 600	89 000
	Upplupna sociala avgifter	27 838	27 963
	Upplupna utgiftsräntor	108 490	87 800
	Förutbetalda avgifter & hyror	500 449	497 280
		741 479	896 786

Not 13	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckning	93 000 000	93 000 000
		93 000 000	93 000 000
	Summa ställda säkerheter	93 000 000	93 000 000

JK
FD
OK
BB

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den Obligatoriska Ventilationskontrollen (OVK) som genomfördes under hösten 2016 blev inte godkänd på grund av brister/felaktiga tillbyggnader samt felinstallerade utsug i flera lägenheter. Det beror också på smuts i ventilationskanalerna. Styrelsen har kontaktat medlemmar som har brister i sina lägenheter för åtgärd samt tagit in offerter för rensning av ventilationskanalerna då ny OVK kommer behövas göras under våren 2017. Vi ser mycket allvarligt på detta och vill åter igen påminna om att kontakta styrelsen vid planerade ombyggnationer.

Vi har upprättat ett avtal med Brandsäkra vilket innebär att vi förebygger brand genom Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA) så vi är säkra på att vi gjort vad som krävs av oss som förening.

Container kommer hyras under våren och hösten 2017.

Vi kommer göra en omfattande renovering av samtliga portar.

Vi kommer börja renovera hissarna, en i taget.

UNDERSKRIFTER

Solna den

2017-04-06

Pilar Karlsson

Camilla Brinck

Fredrik Dergner

Erik Häggblad

Joannis Grigoriadis

Min revisionsberättelse har lämnats

den 2 maj 2017.

Borev Revisionsbyrå AB

Tomás Jonasson
Godkänd revisor

Kompletterande information till Årsredovisningen 2016

<u>Förbrukning</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Elkostnad kr/kvm UBA	69	69	68	69	70	78
Vattenkostnad kr/kvm UBA	16	13	14	14	14	14
Värmekostnad kr/kvm UBA	88	82	81	86	85	75
Sophantering kr/kvm UBA	15	15	16	15	15	14

UBA= uthyrningsbar area

Föreningens ekonomiska situation

Föreningen har två fastighetslån varav ett är placerat hos Stadshypotek AB och ett lån är placerat hos Nordea Hypotek AB, lånevillkoren finns presenterade i not 11.

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar kommer inte årsavgifterna att behöva höjas för att täcka avskrivningarna på föreningens hus utan det är mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet.

Vid föreningsstämmor i UBC Ekonomisk förening år 2012 beslutade medlemmarna att avveckla den ekonomiska föreningen och dela ut tillgångarna aktier i UBC AB till samtliga medlemmar, i enlighet med stadgarna.

UBC AB har, efter en nyemission, 14 309 aktier och Brf Frösundet 2 har den 29 januari 2013 tilldelats 28 aktier. Vid värderingen åsattes aktierna ett indikativt och teoretiskt värde om 3 400 - 4 100 kronor per aktie, med ett mittvärde om 3 700 kr. Det senast kända försäljningskursen var 2 000 kr/aktie.

Samtliga aktier har samma röstvärde, en röst per aktie, samt lika rätt till utdelning, under år 2016 har föreningen erhållit en utdelning om 3 920 kr.

Föreningens underhåll och bedömda likviditet de närmast kommande åren

Fastighetens tekniska status är god. Löpande reparationer har de utförts under året.

För att säkerställa byggnadernas underhåll och långsiktiga värde har föreningen upprättat en underhållsplan, denna har uppdaterats under räkenskapsåret.

Avsättning till yttre fonden bör, enligt underhållsplanen, göras med 280 548 kr årligen.

JK
ON
FD Jan
AB

Utfört planerat underhåll	År	kostnad, tkr
Renovering av garage	2011	63
Byte av balkongglas	2011	147
Åtgärdat 34 stycken stolpar i garaget	2012	30
Justering av marksten	2012	25
Byte av hydraulmotor hiss	2012	41
Förnyelse- & förbättringsarbeten i trädgård	2013	48
Frånluftstumlare & kanalfäkt till torkskåp	2013	34
Stampolning	2014	75
OVK	2015	38
OVK	2016	32
Ny tvättmaskin	2016	43
Byte belysning till LED i trapphus, källare & garage	2016	797

Planerat underhåll, tkr	2017	2018-2020	2021-2026
Totalt:	-720	-765	-4186

Prognos kassaflöde, tkr	2017	2018	2019	2020
UB Likvida medel	2831	3457	3975	5191
Årsavgifter & hyresintäkter	6189	6189	6189	6189
Summa inbetalningar	6189	6189	6189	6189
Löpande reparationer	-385	-393	-401	-409
Planerat underhåll	-720	-764	-1	0
Fastighetsskatt & fastighetsavgift	-185	-189	-192	-196
Driftkostnader	-2598	-2650	-2703	-2757
Övriga rörelsekostnader	-200	-204	-208	-212
Styrelsearvoden och personalkostnader	-118	-120	-123	-125
Ränteintäkter	0	0	0	0
Räntekostnader	-832	-826	-820	-814
Amorteringar	-525	-525	-525	-525
Summa utbetalningar	5563	5671	4973	5038
Nyupptagna lån				
UB Likvida medel	3457	3975	5191	6342
Antagen inflation %	2			
Antagen snitträntekostnad %	1,09	1,09	1,09	1,09

Utgångspunkten för ovanstående prognos beträffande föreningens framtida kassaflöde är budgeten för 2017 och bygger i övrig på följande antaganden

- oförändrade årsavgifter och hyresintäkter
- att kostnaderna ökar med 2% per år
- att räntekostnaderna och amorteringarna är oförändrade
- att det planerade underhållet av föreningens fastighet görs enligt tabell ovan

PL
OK
FD
OK
AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Frösundet 2, org.nr 769601-8956

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Frösundet 2 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 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. 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 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 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 Frösundet 2, för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 2 maj 2017


Tomas Jonasson
Godkänd revisor