

Årsredovisning

Brf Frösundet 2

769601-8956

Styrelsen för Brf Frösundet 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 14
- Underskrifter	14

Z MA
BB
OA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Frösundet 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 240 806 000 kr varav markvärdet motsvarar 96 000 000 kr och byggnadsvärdet motsvarar 144 806 000 kr. Fastigheten kommer att äsättas ett nytt taxeringsvärde 2022.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Fastighetsskötseln har utförts av Cemi AB. Dashing Clean har svarat för lokalvården till den 30 juni därefter har Skarings fönsterputs och städ AB svarat för lokalvården.

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

För leverans av kabel-TV finns avtal tecknat med Tele2 AB och gällande bredband med Ownit AB.

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, 2021-05-24 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Erik Häggblad	Ordförande
Camilla Brinck	Ledamot
Joannis Grigoriadis	Ledamot
Magnus Aktén	Ledamot
Malin Alm	Ledamot
Kerstin Sjölund	Suppleant
Jon Söråker	Suppleant
Anjali Paul	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Erik Häggblad och Camilla Brinck i förening.

Revisorer

Borev Revision AB

Valberedning

Anders Nilsson sammankallande
Joel Engström
Håkan Andersson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020-05-13.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 149 (149) medlemmar fördelade på 104 bostadsrättslägenheter.

Fjorton medlemmar har tillkommit och fjorton medlemmar har lämnat föreningen under året.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Installationen av laddstolpar för elbilar i garaget slutfördes under januari/februari.
- Årlig rond av brandsäkerheten i fastigheten genomfördes i maj 2021. Åtgärder var ny nödutgångslampa i garaget samt glas till rökluckemanövern i GIII37.
- Årlig generell service av maskiner i tvättstugorna genomfördes under våren enligt avtal med Miele.
- Upphandling av ny städfirma genomfördes, vilken kom igång under sommaren.
- Container hyrdes in under våren och hösten 2021.
- Nyckel till soprummen ändrades till Lgh-nyckel och viss omdisponering i soprummen har genomförts.
- Plantering av växter framför portarna har genomförts för att snygga till kala områden.
- En arborist har genomfört gallring av grenarna på de stora träden på innergården.
- Föreningen har gått med i Grannsamverkan i samarbete med polisen och kommunen.

Flerårsöversikt

År	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	6 119	5 407	5 887	6 234	6 167
Resultat efter finansiella poster, tkr	-369	-606	-1 484	-803	-714
Soliditet %	69	69	68	68	68
Eget kapital, tkr	162 595	162 963	163 570	163 703	165 857
Taxeringsvärde, tkr	240 806	240 806	240 806	200 851	200 851
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	541	495*	495*	541	541
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	7 856	7 913	8 025	8 205	8 262
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	30,02	30,24	30,67	37,59	37,85
Genomsnittlig skuldränta %	0,79	0,99	1,15	1,09	1,09
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	30	30	30	30	30
lanspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	26	104	96	107	95
Antal överlåtelser	8	5	10	8	15
Genomsnittligt försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	60 509	59 160	50 266	50 385	52 572

* = år 2015, 2019 & 2020 var januari månad avgiftsfri

UBA = uthyrningsbar area

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	144 900 000	16 100 000	1 420 733	1 149 159	-606 445
Resultatdisposition enligt föreningsstämman					
Balanseras i ny räkning				-606 445	606 445
Förändring av fond yttre underhåll			41 414	-41 414	
Årets resultat					-368 820
Belopp vid årets utgång	144 900 000	16 100 000	1 462 147	501 300	-368 820

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	501 300
Årets resultat	-368 820
<i>Summa</i>	<i>132 480</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	280 000
lanspråktagande av yttre fond	-77 539
Balanseras i ny räkning	-69 981
<i>Summa</i>	<i>132 480</i>

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

Z MA
B EK

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	6 119 263	5 407 165
Övriga rörelseintäkter		1 000	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 120 263	5 407 165
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4, 5, 6	-3 835 292	-3 309 570
Personalkostnader	7	-146 632	-145 066
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 935 517	-1 889 917
Summa rörelsekostnader		-5 917 441	-5 344 553
Rörelseresultat		202 822	62 612
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		–	56 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		345	623
Räntekostnader och liknande resultatposter		-571 987	-725 680
Summa finansiella poster		-571 642	-669 057
Resultat efter finansiella poster		-368 820	-606 445
Resultat före skatt		-368 820	-606 445
Årets resultat		-368 820	-606 445

Z MA  OK

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	232 927 420	234 720 109
Inventarier, verktyg och installationer	9, 10, 11	589 910	276 738
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>233 517 330</i>	<i>234 996 847</i>
Summa anläggningstillgångar		233 517 330	234 996 847
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 426	-
Övriga fordringar		328 229	216 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	282 522	292 249
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>622 177</i>	<i>508 689</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 437 717	2 031 665
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 437 717</i>	<i>2 031 665</i>
Summa omsättningstillgångar		3 059 894	2 540 354
SUMMA TILLGÅNGAR		236 577 224	237 537 201



		2021-12-31	2020-12-31
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		1 462 147	1 420 733
<i>Summa bundet eget kapital</i>		162 462 147	162 420 733
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		501 300	1 149 159
Årets resultat		-368 820	-606 445
<i>Summa fritt eget kapital</i>		132 480	542 714
Summa eget kapital		162 594 627	162 963 447
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	71 773 325	72 298 325
Summa långfristiga skulder		71 773 325	72 298 325
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	13	525 000	525 300
Förskott från medlemmar		36 000	36 000
Leverantörsskulder		765 627	634 118
Skatteskulder		396 472	387 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	486 173	692 067
Summa kortfristiga skulder		2 209 272	2 275 429
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		236 577 224	237 537 201

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

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.

Byggnad 1%

Kameraövervakningsutrustning 20%

Inpasseringssystem 20%

Laddstolpar 10%

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

Not 1	Nettoomsättning	2021	2020
	Årsavgifter	4 974 408	4 559 874
	Hysesintäkter, garage	815 949	815 755
	Hysesintäkter, förråd	5 400	6 150
	Elavgifter	320 515	17 504
	Avgift för andrahandsuthyrning	2 969	7 870
	Öresavrundning	22	12
	Summa	6 119 263	5 407 165

Januari månad 2020 var avgiftsfri för medlemmarna. Den väsentligt högre intäkten gällande elavgifterna under räkenskapsåret gentemot föregående räkenskapsår beror dels på att föreningen i samband med momsinträde avseende elavgifterna återbetalade de preliminärt inbetalda elavgifterna och dels på att föreningen efter delningen av den gemensamma elcentralen med Brf Frösundet 1 inte hade någon elmätare under tiden 200315-201112 då Vattenfall dröjde med att installera en mätare. Föreningen hade på grund av den saknade elmätaren inte heller någon kostnad för el under tidsperioden utan mätare.

Not 2	Driftskostnader	2021	2020
	Fastighetsskötsel	68 736	67 726
	Trädgårdsskötsel	95 376	93 989
	Snöröjning & sandning	49 872	11 920
	Städning	212 610	199 142
	Städning utöver avtal	25 993	15 503
	Hiss besiktning	9 500	10 406
	Hiss serviceavtal & larmavtal	28 020	23 823
	El	732 659	223 792
	Uppvärmning	877 480	804 502
	Vatten	126 728	129 165
	Avfallshantering	295 445	232 977

Fastighetsförsäkring	132 265	125 383
Kabel-TV	205 667	204 856
Bredband	116 064	116 064
Övriga besiktningar/kontroller	–	3 905
Hyra av entrémattor	38 204	37 900
Övriga serviceavtal	18 750	–
Summa	3 033 369	2 301 053

Den betydligt högre elkostnaden för 2021 gentemot 2020 beror på att efter delningen av den tidigare gemensamma elcentralen med Brf Frösundet 1 den 14 mars 2020 så dröjde Vattenfal med att sätta upp en ny mätare till den 12 november 2020 varför föreningen inte betalat någon kostnad för el under den tidsperioden.

Not 3	Övriga rörelsekostnader	2021	2020
	Förbrukningsinventarier	16 859	46 349
	Förbrukningsmaterial	6 235	2 185
	Kreditupplysningar	2 640	1 200
	Telefon & porto	14 241	11 884
	Hemsida	2 596	371
	Revisionsarvode	18 438	17 513
	Föreningsstämma	5 417	2 025
	Arvode ekonomisk förvaltning	97 500	95 376
	Övriga administrationskostnader	1 901	1 000
	Bankkostnader	5 194	2 986
	Övriga externa tjänster	73 207	75 890
	Föreningsavgifter	7 790	7 620
	Uppdatering av underhållsplan	9 488	11 069
	Summa	261 506	275 468

I posten övrig externa kostnader finns kostnaden för föreningens avtal med Min energi, brandskyddsabonnemang, nyckelförvaring, kameraövervakning och bekämpning av måsar på tak.

Not 4	Reparationer & underhåll	2021	2020
	Löpande reparationer	56 445	112 728
	Tvättstuga	20 625	26 458
	VA	4 900	4 399
	Ventilation	19 154	10 562
	Hissar	84 230	56 176
	Garaget	3 365	–
	Markytor, trädgård & lekplats	14 787	43 932
	El	20 386	16 182
	Portar och lås	31 540	26 794
	Värme	7 649	556
	Summa	263 081	297 787

Not 5	Planerat underhåll	2021	2020
	Stamrensning	-	74 750
	Hissar	49 655	-
	Delning av elcentral	-	41 250
	Ventilationsåtgärder	27 884	-
	Trädgård	-	122 586
	Summa	77 539	238 586

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

Not 6	Fastighetsavgift & fastighetsskatt	2021	2020
	Fastighetsskatt	48 060	48 060
	Fastighetsavgift	151 736	148 616
	Summa	199 796	196 676

Not 7	Personal	2021	2020
	Medelantalet anställda	0	0

Not 8	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	185 000 000	185 000 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Mark	68 000 000	68 000 000
	Utgående anskaffningsvärden	253 000 000	253 000 000
	Ingående avskrivningar	-18 279 891	-16 487 202
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 792 689	-1 792 689
	Utgående avskrivningar	-20 072 580	-18 279 891
	Redovisat värde	232 927 420	234 720 109

Not 9	Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	215 795	215 795
	Utgående anskaffningsvärden	215 795	215 795
	Ingående avskrivningar	-168 627	-145 042
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-23 585	-23 585
	Utgående avskrivningar	-192 212	-168 627
	Redovisat värde	23 583	47 168

Not 10	Installationer	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	368 213	325 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	43 213
	Utgående anskaffningsvärden	368 213	368 213
	Ingående avskrivningar	-138 643	-65 000
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-73 643	-73 643
	Utgående avskrivningar	-212 286	-138 643
	Redovisat värde	155 927	229 570

Föregående års inköp avsåg inpasseringssystem.

Not 11	Laddstolpar	2021-12-31	2020-12-31
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	981 000	–
	Erhållet statligt bidrag	-525 000	–
	Utgående anskaffningsvärden	456 000	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-45 600	–
	Utgående avskrivningar	-45 600	–
	Redovisat värde	410 400	–

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	I.T.K. , serviceavtal hiss	14 010	14 010
	Com Hem	51 615	51 415
	Trygg-Hansa, försäkringspremie	139 537	132 265
	Brandsäkra Norden	2 438	2 396
	ABJ Boförvaltning	25 375	24 375
	Ownit	29 016	29 016
	Bostadsrätterna	–	7 790
	Min el	–	9 720
	Securitas	8 021	7 482
	Cemi	5 470	5 365
	Miele	7 040	8 415
	Summa	282 522	292 249

Not 13	Långfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
	Stadshypotek, 0,70% omsättes 2025-06-30	44 000 000	44 000 000
	Nordea Hypotek, 0,92% omsättes 2024-06-19	28 298 325	28 823 625
	Kortfristig del av lån	-525 000	-525 300
	Summa	71 773 325	72 298 325

Den kortfristiga delen av låneskulden motsvarar det belopp som föreningen enligt gällande lånevillkor måste amortera på fastighetslånen under år 2022.

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Brf Frösundet 1, VA	10 713	-
	Upplupet revisionsarvode	18 000	17 000
	Upplupet styrelsearvode	119 000	118 250
	Upplupna sociala avgifter	37 389	37 154
	Upplupna utgiftsräntor	35 714	35 875
	Förutbetalda avgifter & hyror	265 357	483 788
	Summa	486 173	692 067

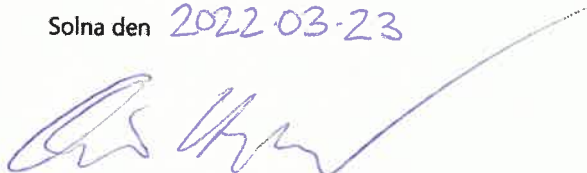
Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- " Januari månad 2022 lämnades avgiftsfri för föreningens medlemmar.
- " Föreningen har budgeterat för att utföra planerat underhåll för 680 000 kr under 2022.
- " Container kommer att hyras in under våren och hösten 2022.
- " Underhåll av fastigheten har påbörjats - målning av källargångar, källardörrar samt entréer och soprum.
- " Garageporten har bytts ut i mars 2022.
- " Ventilation i garaget kommer att bytas ut under året.
- " Utredning av eventuellt byte av torkskåp i tvättstugor.
- " Plantering av marktäckare framför entréer kommer att genomföras under 2022.
- " Dräneringen mellan Gustav III:s boulevard 29 och 31 (Frösundet 1 och 2) ligger fortfarande i plan att genomföras.
- " Vi ser över ytterligare åtgärder under 2022 för att förnya och upprätthålla en hög standard av lekplats och innergård.

Not 16	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	93 000 000	93 000 000
	Summa ställda säkerheter	93 000 000	93 000 000

UNDERSKRIFTER

Solna den 2022-03-23



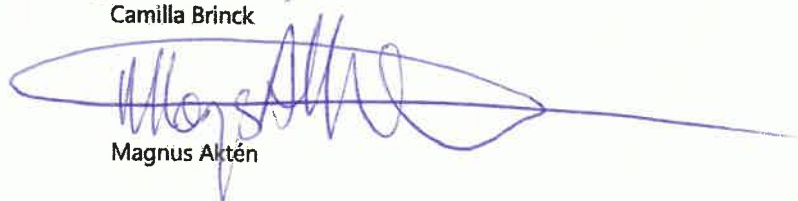
Erik Häggblad



Camilla Brinck



Joannis Grigoriadis



Magnus Altn



Malin Alm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-04

Borev Revision AB



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Frösundet 2 för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 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 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 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Frösundet 2 för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 4 april 2022



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Kompletterande information till Årsredovisningen 2021

<u>Förbrukning</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Elkostnad kr/kvm UBA	80	24*	74	76	62
Vattenkostnad kr/kvm UBA	14	14	13	13	13
Värmekostnad kr/kvm UBA	95	87	87	90	89
Sophantering kr/kvm UBA	30	23	21	17	15

UBA= uthyrningsbar area

*=Under år 2020 saknades elmätare i föreningen under 8 månader och som en följd av detta behövde inte föreningen betala någon elkostnad för dessa månader

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 13.

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. Under föregående räkenskapsåret sålde föreningen sitt innehav om 28 aktier till en likvid av 56 000 kr.

Föreningens underhåll och bedömda likviditet de närmast kommande åren

Fastighetens tekniska status är god. Löpande reparationer har 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 280 000 kr årligen.

<u>Utfört planerat underhåll</u>	<u>År</u>	<u>kostnad, tkr</u>
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
Stamspolning	2014	75
OVK	2015	38
OVK	2016	32
Ny tvättmaskin	2016	43
Byte belysning till LED i trapphus, källare & garage	2016	797
Stamspolning	2017	75
Byta av vvc-pump i undercentral	2017	14
Rensning av frånluftskanaler	2017	73



Komplettering av källar- och nödbelysning	2017	19
Utbyte av styrsystem i hissar	2017	329
Byte av fogmassa	2017	11
Målning och renovering av dörrar	2017	354
Staket & spaljéer utomhus	2017	112
Rensning av frånluftskanaler torktumlare & torkskåp	2018	14
Fortsatt utbyte av styrsystem i hissarna	2018	763
Belysningsarmaturer uteplatser	2018	66
OVK	2018	46
Nya postboxar	2019	175
Fortsatt utbyte av styrsystem i hissarna	2019	377
Ventilationsåtgärder	2019	20
Ombyggnad fjärrvärmecentral	2019	381
Stamrensning	2020	75
Ny elcentral	2020	41
Trädgårdsarbeten	2020	123
Reservmotor till frånluftsfläktar	2021	28
Hissar	2021	50

Prognos kassaflöde, tkr	2022	2023	2024	2025
IB Likvida medel	2438	2550	3467	4259
Årsavgifter & hyresintäkter	5707	6204	6204	6204
Summa inbetalningar	5707	6204	6204	6204
Löpande reparationer	-200	-204	-208	-212
Planerat underhåll	-680	-300	-350	-300
Fastighetsskatt & fastighetsavgift	-211	-215	-220	-224
Driftkostnader	-2954	-3013	-3073	-3135
Övriga rörelsekostnader	-300	-306	-312	-318
Styrelsearvoden och personalkostnader	-159	-162	-165	-169
Ränteintäkter	0	0	0	0
Räntekostnader	-566	-562	-558	-554
Amorteringar	-525	-525	-525	-525
Summa utbetalningar	-5595	-5287	-5411	-5437
Nyupptagna lån				
UB Likvida medel	2550	3467	4259	5026
Antagen inflation %	2			
Antagen snitträntekostnad %		0,79	0,79	0,79

Utgångspunkten för ovanstående prognos beträffande föreningens framtida kassaflöde är budgeten för 2022 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

MA
B
et