

# Årsredovisning

---

## Brf Frösundet 2

769601-8956

Styrelsen för Brf Frösundet 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 14
- Underskrifter	14

DR 26  
MAA  
AB

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Frösundet 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

### 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 (200 851 000) kr varav markvärdet motsvarar 96 000 000 (69 000 000) kr och byggnadsvärdet motsvarar 144 806 000 (131 851 000) kr. Fastigheten har erhållit ett nytt taxeringsvärde 2019, föregående taxeringsvärde inom parentes.

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 lokalvärden.

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.

*Z. T. MA*  
*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, 2019-05-22 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Erik Häggblad	Ordförande
Camilla Brinck	Ledamot
Joannis Grigoriadis	Ledamot
Tatjana Eriksson	Ledamot
Magnus Aktén	Ledamot
Kerstin Sjölund	Suppleant
Håkan Andersson	Suppleant
Jon Söråker	Suppleant
Erik Brödje	Suppleant
Malin Cederblad	Suppleant
Anjal Virmani	Suppleant

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

### Revisorer

Borev Revision AB

### Valberedning

Serdest Turanli sammankallande  
Joel Engström

### Föreningens stadgar

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

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 152 (156) medlemmar fördelade på 104 bostadsrättslägenheter.

Tolv medlemmar har tillkommit och sexton medlemmar har lämnat föreningen under året.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrsystemet för de återstående två hissarna har åtgärdats v 15/16 2019.

Container hyrdes in våren och hösten 2019.

Handwritten signature: E. Häggblad  
Date: 2019-05-26  
Initials: AB

Vi har delat upp värmesystem så vi har varsitt eget system mellan Frösundet 1 och Frösundet 2.

Beställt delning av elsystem mellan Frösundet 1 och Frösundet 2.

Ett nytt inpasseringssystem har installerats.

Nya och säkrare brevlådor har installerats i respektive port.

Väggar är ommålade vid entréer i samband med byte av postfack.

Adderat sopsorteringskärl för plast mm i 3 av våra soprum.

Frånluftsfläkt har bytts ut för Pomonagatan 1 /GIIB 37.

## Flerårsöversikt

År	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	5 887	6 234	6 167	6 190	5 755	6 173
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 484	-803	-714	-701	-871	-631
Soliditet %	68	68	68	68	68	68
Eget kapital, tkr	163 570	163 703	165 857	166 571	167 272	168 142
Taxeringsvärde, tkr	240 806	200 851	200 851	200 851	188 794	188 794
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	495*	541	541	541	495*	541
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	8 025	8 205	8 262	8 319	8 376	8 433
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	30,67	37,59	37,85	38,12	40,83	41,11
Genomsnittlig skuldränta %	1,15	1,09	1,09	1,01	1,75	2,53
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	30	30	30	34	34	34
Ianspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	96	107	95	4	8	0
Antal överlåtelser	10	8	15	7	10	10
Genomsnittligt försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	50 266	50 385	52 572	53 831	49 467	40 041

\* = år 2015 & 2019 var januari månad avgiftsfri

UBA = utyrningsbar 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	2 702 770	2 154 638	-803 023
Resultatdisposition enligt föreningsstämman					
Balanseras i ny räkning				-803 023	803 023
Förändring av fond yttre underhåll			-608 019	608 019	
Årets resultat					-1 484 492
Belopp vid årets utgång	144 900 000	16 100 000	2 094 751	1 959 634	-1 484 492

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	1 959 634
Årets resultat	-1 484 492
<i>Summa</i>	<i>475 142</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre fond	280 000
anspråktagande av yttre fond	-954 018
Balanseras i ny räkning	1 149 160
<i>Summa</i>	<i>475 142</i>

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

MA  
TE  
E  
96  
CA  
B

## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	5 887 305	6 233 932
Övriga rörelseintäkter		957	-
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 888 262</b>	<b>6 233 932</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4, 5, 6	-4 486 304	-4 245 974
Personalkostnader	7	-148 312	-146 050
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 881 274	-1 816 274
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 515 890</b>	<b>-6 208 298</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-627 628</b>	<b>25 634</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		391	462
Räntekostnader och liknande resultatposter		-857 255	-829 119
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-856 864</b>	<b>-828 657</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 484 492</b>	<b>-803 023</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 484 492</b>	<b>-803 023</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 484 492</b>	<b>-803 023</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

## BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	236 512 798	238 305 487
Inventarier, verktyg och installationer	9, 10	330 753	94 338
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>236 843 551</i>	<i>238 399 825</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>236 843 551</b>	<b>238 399 825</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		210 736	185 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	272 922	260 126
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>483 658</i>	<i>445 874</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 797 830	3 253 652
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 797 830</i>	<i>3 253 652</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 281 488</b>	<b>3 699 526</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>239 125 039</b>	<b>242 099 351</b>

TR MA  
Z EdB

	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget Kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	144 900 000	144 900 000
Upplåtelseavgifter	16 100 000	16 100 000
Fond för yttre underhåll	2 094 751	2 702 770
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>163 094 751</i>	<i>163 702 770</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 959 634	2 154 638
Årets resultat	-1 484 492	-803 023
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>475 142</i>	<i>1 351 615</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>163 569 893</b>	<b>165 054 385</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Fastighetslån	12 73 323 625	74 980 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>73 323 625</b>	<b>74 980 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av fastighetslån	525 300	525 300
Förskott från medlemmar	36 000	36 000
Leverantörsskulder	890 368	696 830
Skatteskulder	378 826	372 828
Övriga skulder	-	957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 401 027	432 801
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 231 521</b>	<b>2 064 716</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>239 125 039</b>	<b>242 099 351</b>



## 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%

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

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter	4 559 874	4 974 408
	Hysesintäkter, garage	812 776	764 387
	Hysesintäkter, förråd	7 200	7 200
	Elavgifter	497 149	483 791
	Avgift för andrahandsuthyrning	10 296	4 148
	Öresavrundning	10	-2
	Summa	5 887 305	6 233 932

Januari månad 2019 var avgiftsfri för medlemmarna.

Not 2	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	66 862	72 836
	Trädgårdsskötsel	92 778	92 868
	Snöröjning & sandning	47 880	45 696
	Städning	194 867	194 867
	Städning utöver avtal	15 216	15 215
	Hiss besiktning	7 875	8 500
	Hiss serviceavtal & larmavtal	18 282	15 835
	El	681 747	698 493
	Uppvärmning	803 617	832 794
	Vatten	117 925	119 301
	Avfallshantering	215 524	174 460
	Fastighetsförsäkring	118 868	111 096
	Kabel-TV	203 580	179 450
	Bredband	116 064	116 064
	Hyra av entrémattor	34 082	35 856
	Summa	2 735 167	2 713 331

TS MA  
2018

Not 3	Övriga rörelsekostnader	2019	2018
	Förbrukningsinventarier	10 438	10 719
	Förbrukningsmaterial	9 094	5 108
	Kreditupplysningar	2 000	2 000
	Telefon & porto	7 506	6 957
	Hemsida	167	238
	Revisionsarvode	16 738	16 588
	Föreningsstämma	9 838	7 125
	Arvode ekonomisk förvaltning	91 876	89 124
	Övriga administrationskostnader	2 093	613
	Bankkostnader	3 010	2 360
	Övriga externa tjänster	139 649	58 639
	Föreningsavgifter	7 480	7 340
	Uppdatering av underhållsplan	7 907	9 488
	Summa	<b>307 796</b>	<b>216 299</b>

I posten övrig externa kostnader finns kostnaden för föreningens avtal med Min energi, brandskyddsabonnemang, nyckelförvaring, kameraövervakning, skanning av föreningens ritningar, radonmätning, förstudie om uppdelning av fastighetsabonnemanget med grannföreningen och bekämpning av måsar på tak.

Not 4	Reparationer & underhåll	2019	2018
	Löpande reparationer	53 890	81 239
	Tvättstuga	18 455	2 094
	VA	1 025	2 718
	Ventilation	55 331	30 382
	Hissar	46 647	78 190
	Garaget	47 527	-
	Markytor, trädgård & lekplats	48 424	17 222
	El	18 850	4 533
	Balkonger	6 260	8 000
	Portar och lås	1 646	16 391
	Summa	<b>298 055</b>	<b>240 769</b>

Not 5	Planerat underhåll	2019	2018
	OVK, 2019= efterbesiktning	6 263	45 850
	Utbyte av styrsystem i hissar	377 250	762 806
	Belysningsarmaturer på uteplatser	-	65 863
	Ventilationsåtgärder	14 175	13 500
	Nya postboxar	175 130	-
	Ombyggnad av fjärrvärmecentral	381 200	-
	Summa	<b>954 018</b>	<b>888 019</b>

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

Not 6	Fastighetsavgift & fastighetsskatt	2019	2018
	Fastighetsskatt	48 060	48 510
	Fastighetsavgift	143 208	139 048
	Summa	191 268	187 558

Not 7	Personal	2019	2018
	Medelantalet anställda	0	0

Till styrelsen har arvode om totalt 113 750 kr utbetalats till det tillkommer lagstadgade arbetsgivaravgifter.

Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	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	-14 694 513	-12 901 824
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 792 689	-1 792 689
	Utgående avskrivningar	-16 487 202	-14 694 513
	<b>Redovisat värde</b>	<b>236 512 798</b>	<b>238 305 487</b>

Not 9	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	215 795	97 872
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	-	117 923
	Utgående anskaffningsvärden	215 795	215 795
	Ingående avskrivningar	-121 457	-97 872
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-23 585	-23 585
	Utgående avskrivningar	-145 042	-121 457
	<b>Redovisat värde</b>	<b>70 753</b>	<b>94 338</b>

Föregående års inköp avser kameraövervakningsutrustning.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ZTE", "MA", and "JB".

Not 10	Installationer	2019-12-31	2018-12-31
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	325 000	--
	Utgående anskaffningsvärden	325 000	--
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-65 000	--
	Utgående avskrivningar	-65 000	--
	<b>Redovisat värde</b>	<b>260 000</b>	<b>--</b>

Årets inköp avser inpasseringssystem.

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	I.T.K. , serviceavtal hiss	9 813	7 945
	Com Hem	51 034	50 867
	Trygg-Hansa, försäkringspremie	125 383	118 868
	Brandsäkra Norden	2 333	1 497
	ABJ Boförvaltning	23 844	22 969
	Ownit	29 016	29 016
	Loopia	101	--
	Bostadsrätterna	7 620	7 480
	Min el	9 720	9 720
	Securitas, jouravtal	3 237	3 201
	Securitas direct	3 875	3 251
	Cemi	6 946	5 312
	Summa	<b>272 922</b>	<b>260 126</b>

Not 12	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Stadshypotek, 1,37% omsättes 2020-06-30	44 500 000	44 500 000
	Nordea Hypotek, 0,92% omsättes 2024-06-19	29 348 925	31 005 550
	Kortfristig del av lån	-525 300	-525 300
	Summa	<b>73 323 625</b>	<b>74 980 250</b>

Den kortfristiga delen av låneskulden motsvarar det belopp som föreningen enligt gällande lånevillkor måste amortera på fastighetslånen under år 2020.

ER MA  
2020

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Brf Frösundet 1, EI	72 046	–
	Brf Frösundet 1, VA	10 177	–
	Upplupet revisionsarvode	16 500	16 200
	Upplupet styrelsearvode	116 250	113 750
	Upplupna sociala avgifter	36 525	35 740
	Upplupna utgiftsräntor	62 514	106 688
	Förutbetalda avgifter & hyror	87 015	160 423
	Summa	401 027	432 801

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Januari månad 2020 har lämnats avgiftsfri för föreningens medlemmar.

Installation av laddstolpar kommer påbörjas för elbilar i garaget.

Ett av fastighetslånen löper ut i juni, kontakt med banker är etablerat för nytecknande/förhandling. I samband med detta kommer en extra amortering att göras.

Skadan i dräneringen mellan Gustav III:s Boulevard 29 och 31 (Frösundet 1 och Frösundet 2) har tyvärr visat sig inte blivit åtgärdat vilket vi i Frösundet 2 ser mycket allvarligt på och kommer fortsätta att göra vårt yttersta för att få helt åtgärdat i samarbete med Frösundet 1.

Container kommer hyras in under våren och hösten 2020.

Vi ska separera Elen från Frösundet 1 och därefter avtala med externt bolag för att automatisera elavräkningen.

Styrelsen kommer se över någon form av bricksystem till soprummen.

TE MA  
2 26  
EK 00

Not 15	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	93 000 000	93 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>93 000 000</b>	<b>93 000 000</b>

UNDERSKRIFTER

Solna den 2020-04-13



Erik Häggblad



Camilla Brinck



Joannis Grigoriadis



Tatjana Eriksson



Magnus Aktén

Vår revisionsberättelse har lämnats 26 april 2020

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 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 2019 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 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 den 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om 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 2019-01-01 – 2019-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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.

Uppsala den 26 april 2020



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor



## Kompletterande information till Årsredovisningen 2019

<u>Förbrukning</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Elkostnad kr/kvm UBA	74	76	62	69	69	68
Vattenkostnad kr/kvm UBA	13	13	13	16	13	14
Värmekostnad kr/kvm UBA	87	90	89	88	82	81
Sophantering kr/kvm UBA	21	17	15	15	15	16

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 12.

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 2019 lämnades ingen utdelning.

### 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

TEWA  
26  
2019

Brf Frösundet 2  
769601-8956

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 reovering 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

<u>Planerat underhåll, tkr</u>	<u>2020</u>	<u>2021-2026</u>	<u>2027-2030</u>
<b>Totalt:</b>	-405	-4186	-1155

<u>Prognos kassaflöde, tkr</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
IB Likvida medel	1798	838	1558	2265
Årsavgifter & hyresintäkter	5892	6307	6307	6307
Summa inbetalningar	5892	6307	6307	6307
Löpande reparationer	-525	-536	-546	-557
Planerat underhåll	-405	-63	0	-4059
Fastighetsskatt & fastighetsavgift	-196	-200	-204	-208
Driftkostnader	-2905	-2963	-3022	-3083
Övriga rörelsekostnader	-263	-268	-274	-279
Styrelsearvoden och personalkostnader	-155	-158	-161	-164
Ränteintäkter	0	0	0	0
Räntekostnader	-878	-874	-868	-886
Amorteringar	-1525	-525	-525	-525
Summa utbetalningar	-6852	-5587	-5600	-9762
Nyupptagna lån				2000
UB Likvida medel	838	1558	2265	810
Antagen inflation %		2		
Antagen snitträntekostnad %		1,19	1,19	1,19

Utgångspunkten för ovanstående prognos beträffande föreningens framtida kassaflöde är budgeten för 2020 och bygger i övrigt på följande antaganden

- oförändrade årsavgifter och hyresintäkter, 2020 är en månad avgiftsfri
- att kostnaderna ökar med 2% per år
- att räntekostnaderna och amorteringarna är oförändrade
- att det planerade underhållet av föreningens fastighet görs enligt tabell ovan

*Handwritten signature and initials in blue ink.*