

# Årsredovisning

---

## Brf Frösundet 2

769601-8956

Styrelsen för Brf Frösundet 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 13
- Underskrifter	13

MA FD KOK  
BOK

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Frösundet 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

## 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.

MA FD Jca  
BCE

### 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, 2017-05-18 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Erik Häggblad	Ordförande
Camilla Brinck	Ledamot
Joannis Grigoriadis	Ledamot
Fredrik Derge	Ledamot
Magnus Aktén	Ledamot
Avdo Botic	Suppleant
Per-Gunnar Däumichen	Suppleant
Terese Strenger	Suppleant
Caroline Karlsson	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 14 stycken protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Borev Revisionsbyrå AB

### Valberedning

Erik Grönlund, sammankallande  
Joel Engström  
Serdest Turanli

### Föreningens stadgar

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

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 158 (156) medlemmar fördelade på 104 bostadsrättslägenheter.

Tjugo medlemmar har tillkommit och arton medlemmar har lämnat föreningen under året.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett avtal upprättades med Brandsäkra vilket innebar att vi förebygger brand genom Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA) så vi är säkra på att vi gör vad som krävs av oss som förening. Vi påminner om att det inte är tillåtet att ha cyklar, pulkor, barnvagnar etc i allmänna utrymmen. Istället hänvisar vi till våra cykelförråd där dessa ska förvaras eller inne i din lägenhet.

Container har hyrts under våren och hösten 2017.

MA FD Jac  
RBE

Alla ventilationskanaler i fastigheten har rensats som en av anledningarna till att vi inte blev godkända i den Obligatoriska Ventilationskontroll (OVK) som genomfördes under hösten 2016.

Det erbjöds ett reducerat pris samt installation av spiskåpor för dig som själv ville bekosta detta i din lägenhet.

Spolning av stick och stam har utförts i samtliga lägenheter.

Omfattande renovering av samtliga portar har utförts.

Arbetet har påbörjats med att renovera hissarna, en i taget, där GIIB 31 var först ut.

I de portar som blev utsatta för brand har det målats om samt inglasade anslagstavlor har beställts och installerats.

Ett serviceavtal med Miele har tecknats för våra tvättmaskiner i de gemensamma tvättstugorna.

Fastighetens bredband har uppgraderats till 500-1000Mb.

Uppgradering av staket och spaljéer på innergården.

## Flerårsöversikt

År	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	6 167	6 190	5 755	6 173	6 165	6 220
Resultat efter finansiella poster, tkr	-714	-701	-871	-631	138	-212
Soliditet %	68	68	68	68	68	68
Eget kapital, tkr	165 857	166 571	167 272	168 142	168 773	168 635
Taxeringsvärde, tkr	200 851	200 851	188 794	188 794	188 794	162 400
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	541	541	495*	541	541	541
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	8 262	8 319	8 376	8 433	8 555	8 612
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	37,85	38,12	40,83	41,11	41,70	48,80
Genomsnittlig skuldränta %	1,09	1,01	1,75	2,53	2,86	3,33
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	30	34	34	34	34	34
lanspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	95	4	8	0	6	0
Antal överlåtelser	15	7	10	10	9	5
Genomsnittligt försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	52 572	53 831	49 467	40 041	35 655	33 411

\* = år 2015 var januari månad avgiftsfri

UBA = uthyrningsbar area

FD  
MA  
BB



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	161 000 000	4 002 442	2 269 286	-700 521	<b>166 571 207</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-107 449	700 521	<b>593 072</b>
Förändring av yttre fond		-593 072			<b>-593 072</b>
Årets resultat				-713 799	<b>-713 799</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>161 000 000</b>	<b>3 409 370</b>	<b>2 161 837</b>	<b>-713 799</b>	<b>165 857 408</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	2 161 837
Årets resultat	-713 799
<i>Summa</i>	<i>1 448 038</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre fond	280 000
lanspråktagande av yttre fond	-986 600
Balanseras i ny räkning	2 154 638
<i>Summa</i>	<i>1 448 038</i>

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

MA FD  
  
 JAL

## RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	6 167 386	6 190 277
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 167 386</b>	<b>6 190 277</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4, 5, 6	-4 142 432	-4 215 679
Personalkostnader	7	-115 608	-112 041
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 792 689	-1 792 689
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 050 729</b>	<b>-6 120 409</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>116 657</b>	<b>69 868</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 960	3 920
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		367	1 053
Räntekostnader och liknande resultatposter		-832 783	-775 362
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-830 456</b>	<b>-770 389</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-713 799</b>	<b>-700 521</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-713 799</b>	<b>-700 521</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-713 799</b>	<b>-700 521</b>

MA FD Ek  
 (S) Jean

## BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	240 098 176	241 890 865
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>240 098 176</i>	<i>241 890 865</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>240 098 176</b>	<b>241 890 865</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 725	4 725
Övriga fordringar		180 860	178 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	229 451	208 317
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>415 036</i>	<i>391 590</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 229 447	2 831 070
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>3 229 447</i>	<i>2 831 070</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 644 483</b>	<b>3 222 660</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>243 742 659</b>	<b>245 113 525</b>

FD  
MA

		2017-12-31	2016-12-31
<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		3 409 370	4 002 442
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>164 409 370</i>	<i>165 002 442</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 161 837	2 269 286
Årets resultat		-713 799	-700 521
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>1 448 038</i>	<i>1 568 765</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>165 857 408</b>	<b>166 571 207</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	10	75 505 550	76 030 850
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>75 505 550</b>	<b>76 030 850</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		525 300	525 300
Förskott från medlemmar		36 000	36 000
Leverantörsskulder		522 146	851 095
Skatteskulder		365 652	357 594
Övriga skulder		957	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	929 646	741 479
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 379 701</b>	<b>2 511 468</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>243 742 659</b>	<b>245 113 525</b>

MA FD  




## 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	2017	2016
	Årsavgifter	4 974 408	4 974 408
	Hysesintäkter, garage	769 135	769 711
	Hysesintäkter, förråd	7 200	7 765
	Elavgifter	416 642	438 396
	Öresavrundning	1	-3
		<b>6 167 386</b>	<b>6 190 277</b>

Not 2	Driftskostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel	82 548	81 480
	Trädgårdsskötsel	78 292	70 172
	Städdagar	–	440
	Snöröjning & sandning	29 789	64 467
	Städning	189 192	183 695
	Städning utöver avtal	14 772	16 778
	Hiss besiktning	8 200	8 000
	Hiss serviceavtal	15 390	15 382
	El	566 504	635 721
	Uppvärmning	814 816	806 079
	Vatten	124 160	145 668
	Avfallshantering	151 813	153 149
	Fastighetsförsäkring	103 828	110 094
	Kabel-TV	178 989	178 532
	Bredband	113 568	111 072
	Sotning	5 625	–
	Hyra av entrémattor	35 220	35 293
	Avtal avseende nyckelförvaring & fastighetsjour	2 821	2 673
		<b>2 515 527</b>	<b>2 618 695</b>

MA TO Ek  
Rise

Not 3	Övriga rörelsekostnader	2017	2016
	Förbrukningsinventarier	–	26 033
	Förbrukningsmaterial	1 372	24 355
	Kreditupplysningar	3 800	1 400
	Telefon & porto	6 019	4 863
	Hemsida	228	228
	Revisionsarvode	16 581	15 600
	Föreningsstämma	6 500	4 750
	Arvode ekonomisk förvaltning	87 624	84 376
	Övriga administrationskostnader	–	3 091
	Bankkostnader	2 681	2 374
	Övriga externa tjänster	46 178	39 175
	Föreningsavgifter	7 340	7 340
	Uppdatering av underhållsplan	9 488	9 488
		<b>187 811</b>	<b>223 073</b>

Föregående års förbrukningsinventarier avsåg dels en dator för styrelsearbete och dels stolar, whiteboardtavlor med tillbehör till styrelserum.

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

Not 4	Reparationer & underhåll	2017	2016
	Löpande reparationer	119 606	192 562
	Tvättstuga	18 644	17 331
	VA, slambil	7 150	–
	Ventilation	16 775	12 587
	Hissar	37 143	40 251
	Garaget	–	975
	Markytor, trädgård & lekplats	7 980	43 279
	El	–	13 472
	Balkonger	19 200	–
	Portar och lås	40 727	975
		<b>267 225</b>	<b>321 432</b>

Not 5	Planerat underhåll	2017	2016
	Stamspolning & byte pump i undercentral	88 655	0
	OVK	–	32 188
	Ny tvättmaskin	–	43 458
	Byte belysning till LED i trapphus, källare & garage	0	797 426
	Komplettering av källar- & nödbelysning i garage	18 860	0
	Rensning av frånluftskanaler	73 000	0
	Utbyte av styrsystem i hissar	329 250	0
	Byte av fogmassa i fasad	11 250	0
	Renovering av dörrar	353 522	0
	Staket & spaljéer	112 063	0
		<b>986 600</b>	<b>873 072</b>

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

MA FD GH

Not 6	Fastighetsavgift & fastighetskatt	2017	2016
	Fastighetskatt	48 510	48 510
	Fastighetsavgift	136 760	131 872
		<b>185 270</b>	<b>180 382</b>

Not 7	Personal	2017	2016
-------	----------	------	------

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

Not 8	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	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	-11 109 135	-9 316 446
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 792 689	-1 792 689
	Utgående avskrivningar	-12 901 824	-11 109 135
	<b>Redovisat värde</b>	<b>240 098 176</b>	<b>241 890 865</b>
	Taxeringsvärden	200 851 000	200 851 000

Från och med räkenskapsåret 2014 skrivs byggnaden av linjärt.

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

Not 9	Förtutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	I.T.K. , serviceavtal hiss	7 890	7 500
	Com Hem	44 861	44 744
	Trygg-Hansa, försäkringspremie	111 096	103 828
	Brandsäkra Norden	1 497	0
	ABJ Boförvaltning	22 281	21 906
	Ownit	29 016	27 768
	Min el	8 100	0
	Securitas, jouravtal	2 750	2 571
	Aktieutdelning Fastum	1 960	0
		<b>229 451</b>	<b>208 317</b>

MA FD  


Not 10	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Stadshypotek, 1,37% omsättes 2020-06-30	44 500 000	44 500 000
	Nordea Hypotek, 0,70% omsättes 2019-06-19	31 530 850	32 056 150
	Kortfristig del av lån	-525 300	-525 300
		<b>75 505 550</b>	<b>76 030 850</b>

Den kortfristiga delen av låneskulden motsvarar det belopp som föreningen enligt gällande lånevillkor måste amortera på fastighetslånen under år 2018.

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Brf Frösundet 1, Fjärrvärme	114 751	0
	Brf Frösundet 1, El	64 907	0
	Brf Frösundet 1, VA	11 001	0
	Handelsbanken	618	602
	Upplupet revisionsarvode	15 800	15 500
	Upplupet styrelsearvode	89 600	88 600
	Upplupna sociala avgifter	28 152	27 838
	Upplupna utgiftsräntor	107 589	108 490
	Förutbetalda avgifter & hyror	497 228	500 449
		<b>929 646</b>	<b>741 479</b>

Not 12	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckning	93 000 000	93 000 000
		<i>93 000 000</i>	<i>93 000 000</i>
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>93 000 000</b>	<b>93 000 000</b>

MA FD *[Signature]*



Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Container kommer att hyras under våren och hösten 2018.

Den obligatoriska Ventilationskontrollen (OVK) som genomfördes under hösten 2016 blev inte godkänd på grund av brister/felaktiga tillbyggnader samt felinstallerade utsug i flera lägenheter. Styrelsen har kontaktat medlemmar som har brister i sina lägenheter för åtgärd. En ny OVK kommer att utföras under våren 2018 vilken är extremt viktig att vi blir godkända annars riskerar vi löpande vite från byggnadsnämnden. Styrelsen ser mycket allvarligt på detta och vill åter igen påminna om att kontakta styrelsen vid planerade ombyggnationer. Styrelsen kommer att annonsera tydligt när nästa OVK kommer ske och vi ser fram emot en smidig kontroll med godkänt resultat.

Väggstolar har monterats i varje port.

Säkerställande att sopkvastar och snöskyfflar finns i varje port.

Det har satsats på säkerheten av fastigheten genom:

att sätta upp kameror i garaget

att sätta lås på vindsluckorna

att de marklägenheter med uteplats kommer att få trygghetsbelysning installerat

att erbjuda ett reducerat pris för dig som själv vill bekosta att installera larm i lägenheten

att erbjuda ett reducerat pris på säkerhetsdörrar för dig som själv vill bekosta att byta ut din ytterdörr

pågående fortsatt översyn av ett mer säkert sätt att öppna våra portar. Arbete pågår, vi återkommer med information när beslut är taget.


Skadan i tätningen mellan byggnaden av Frösundet 1 och Frösundet 2 har tyvärr visats sig inte vara helt åtgärdat vilket vi i Frösundet 2 ser mycket allvarligt på och kommer göra vårt yttersta för att få helt åtgärdat i samarbete med Frösundet 1.

UNDERSKRIFTER

Solna den 14 APRIL 2018



Erik Häggblad



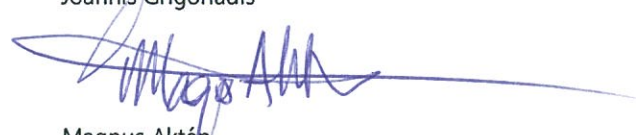
Camilla Brinck



Joannis Grigoriadis



Fredrik Derger



Magnus Aktén

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 april 2018



Tomas Jonasson

Godkänd revisor

MA FD  
OB Jan



## Kompletterande information till Årsredovisningen 2017

<u>Förbrukning</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Elkostnad kr/kvm UBA	62	69	69	68	69	70
Vattenkostnad kr/kvm UBA	13	16	13	14	14	14
Värmekostnad kr/kvm UBA	89	88	82	81	86	85
Sophantering kr/kvm UBA	15	15	15	16	15	15

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 10.

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 2017 har föreningen erhållit en utdelning om 1 960 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 280 548 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 & kanalfläkt 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

MA FD OK  
AB

Byta av vvc-pump i undercentral	2017	14
Rensning av frånluftskanaler	2017	73
Komplettering av källar- och nödbelysning	2017	19
Utbyte av styrsystem i alla hissa	2017	329
Byte av fogmassa	2017	11
Målning och renovering av dörrar	2017	354
Staket & spaljeer utomhus	2017	112

<u>Planerat underhåll, tkr</u>	<u>2018</u>	<u>2019-2020</u>	<u>2021-2026</u>
<b>Totalt:</b>	-895	-64	-4186

<u>Prognos kassaflöde, tkr</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
IB Likvida medel	3229	3640	4882	6057
Årsavgifter & hyresintäkter	6166	6166	6166	6166
Summa inbetalningar	6166	6166	6166	6166
Löpande reparationer	-450	-459	-468	-478
Planerat underhåll	-895	0	-1	-63
Fastighetsskatt & fastighetsavgift	-188	-192	-196	-200
Driftkostnader	-2547	-2598	-2650	-2703
Övriga rörelsekostnader	-198	-202	-206	-210
Styrelsearvoden och personalkostnader	-120	-122	-125	-127
Ränteintäkter	0	0	0	0
Räntekostnader	-832	-826	-820	-814
Amorteringar	-525	-525	-525	-525
Summa utbetalningar	-5755	-4924	-4991	-5119
Nyupptagna lån				
UB Likvida medel	3640	4882	6057	7104
Antagen inflation %		2		
Antagen snitträntekostnad %		1,09	1,09	1,09

Utgångspunkten för ovanstående prognos beträffande föreningens framtida kassaflöde är budgeten för 2018 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 FD  
 ED  
 AB/ce

# 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 2017. 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 2017 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2017 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 25 april 2018



Tomas Jonasson

Revisor

Borev revisionsbyrå AB