



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Froste

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Froste

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-12-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1953-08-29 och nuvarande stadgar registrerades 2006-05-17 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Berit Mona-Lisa Håstedt	Ledamot
Bertil Olof Jansson	Ledamot
Marie Gabrielle Lorenius	Ledamot
Hans Fredrik Mattias Mattsson	Ledamot
Hans Elon Öhman	Ledamot

Saga Stephanie Elgenstierna	Suppleant
Lars Gunnar Lennart Öberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Sylve Gustafsson	Ordinarie Extern	Gustafssons revisionsbyrå
Margareta Thorsell Gustafsson	Suppleant Extern	Gustafssons revisionsbyrå

### Valberedning

Carina Crona  
Britt-Marie Olsson

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-26.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Luthagen 20:3	1948	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme (Vattenfall).

### Byggnadsår och ytor

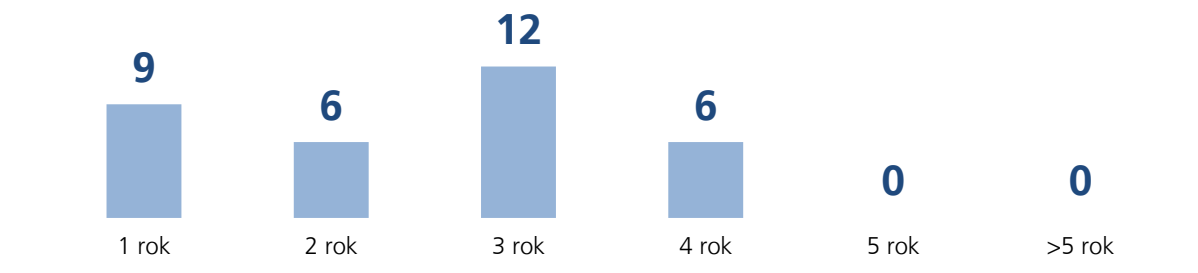
Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1949.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 105 m<sup>2</sup>, varav 2 105 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Verksamhet i lokalerna

Uthyrning av f d mangelrum och saltrum samt källarförråd i skyddsrum.

### Yta

0 m<sup>2</sup>

### Löptid

.

### Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

### Kommentar

Tvättstuga, torkrum, hobbyrum, samlingslokal samt lekstuga på gården

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av reglerutrustning undercentral	2017	Siemens
Målning av entréplan	2016	Riksbyggen
Renovering av fönster i lägenheter och trapphus	2016	Glassystem
Byte av maskinell utrustning (Miele) tvättstugan	2016	Salléns
OVK-besiktning	2016 - 2022	Rolf Andersson
Stampolning	2016	Relita
Byte av entrédörrar	2015	
Helrenovering av balkonger	2013	
Helrenovering av tak	2010	
Gemensam el installeras	2010	Sallén
Sophus vid gatan	2009	
Avfuktare och fläkt i torkrum	2008	
Energideklaration	2008 - 2018	
Renovering av värmesystem	2007	Nya termostater till radiatorer, ny cirkulationspump
Elmangel	2007	
Asfaltering, stenläggningar, nya rabatter och häck	2004	Inkl nya cykelställ
Byte dagvatten- och yttre avloppsrör	2003 - 2004	
Lekstuga	2002	
Bredband	2002	Bredbandsbolaget
Målning och ny golvbeläggning källare	1998	
Skorstenar/rökgångar kontroll och tätning	1998	3st öppna spisar/rökgångar; 2 st. behov av tätning
Renovering undercentral	1997	Nya värmeväxlare och pumpar, samt huvudavstängningsventiler
Elstambyte	1995	
Rörstambyte	1995	
Kabel-TV via Comhem	1995	Uppgradering år 2006
Radonmätning	1991	Mätning några lgh. <50Bq/m <sup>3</sup> EER
Tilläggsisolering fasad	1984	Inkl isolering av vind
Planerat underhåll	År	
Målning av grund		
Renovering av källarfönster		
Byte av fem innerdörrar till källare	2018	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Sommarro Fastighetstjänst AB från år 2018	Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, trädgård, städning
Moderna Försäkringar	Fastighetsförsäkring Bostadsrätterna/Söderberg & Partners
AB Upplands Brandservice	Brandsäkerhet
Vattenfall	El, fjärrvärme
Uppsala vatten	Vatten och avlopp
Bredbandsbolaget	Elavläsning
Infometric	Elmätning
SBC Mätdata	Eldebitering medlemmar
Siemens	Styr- och reglerutrustning
Uppsala vatten / RenoNorden	Brännbara sopor, återvinning kompost
Returpapperscentralen	Glas-, tidnings-, plast-, metallåtervinning samt elavfall
Comhem	Kabel-tv, internetanslutning
SBC Förvaltning	Ekonomisk förvaltning, budget, underhållsplan m m
Gustafssons Revisionsbyrå	Extern revisor
Swedbank	Lån
Bostadsrätterna	Medlemsavgift
Brf Angantyr	Klippning av häck vartannat år, jämna år

## Föreningens ekonomi

Från 1 juli 2018 kommer en mindre administrationsavgift att tas ut i samband med andrahandsuthyrning.

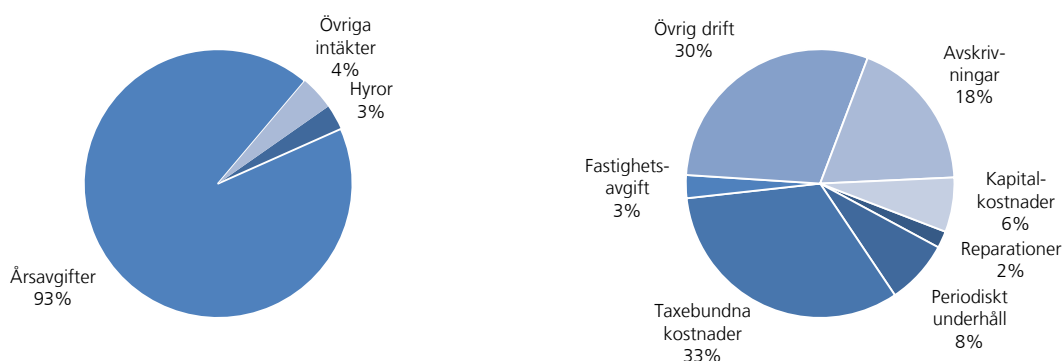
Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2018-01-01 med 6 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>840 359</b>	<b>1 558 164</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 744 135	1 779 943
Finansiella intäkter	23	198
	<b>1 744 158</b>	<b>1 780 141</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 083 438	1 957 719
Finansiella kostnader	94 536	120 676
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	75 331
Ökning av kortfristiga fordringar	45 047	5 591
Minskning av långfristiga skulder	228 176	257 720
Minskning av kortfristiga skulder	28 907	80 908
	<b>1 480 103</b>	<b>2 497 944</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 104 414</b>	<b>840 359</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>264 055</b>	<b>-717 804</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader

---



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen investerade i **ny styr- och reglerutrustning från Siemens** till undercentralen (apparatskåp).

Källartrapporna utomhus fick **hålkäl för bättre fuktavrinning**.

I maj 2017 fick föreningen **godkänt angående den obligatoriska ventilationskontrollen** så kallad OVK, som gjordes hösten 2016.

**Fönstren i lägenheter och trapphus besiktigades** efter fönsterreoveringen hösten 2016.

I maj hade föreningen en sedvanlig **städdag** med korvgrillning.

**Även balkongerna har slutbesiktigats** och de punkter som kvarstått sedan reoveringen för några år sedan har nu åtgärdats.

Hösten 2017 **upphandlades ny fastighetsförvaltning** med start 1 januari 2018. Sommarro fastighetstjänst AB som vann upphandlingen hjälpte **till att ta ner den gran** som vuxit i trädgården. Granen användes som föreningens julgran. En **kaffe- och glögg sammankomst** hölls i samband med detta.

Föreningens har en **ny webbplats froste.bostadsraterna.se** av vilken man bland annat kan ta del av föreningens årsredovisning, underhållsplan, energideklaration med mera. Här kan mäklare samt nya och gamla medlemmar på ett smidigt sätt komma åt information om föreningen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st  
Överlåtelse under året: 4 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46 st  
Tillkommande medlemmar: 5 st  
Avgående medlemmar: 6 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	769	769	769	769
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 846	2 955	3 077	3 171
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	47	46	44	47
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	143	139	130	123
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	29	24	28
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	45	57	81	103
Soliditet (%)	12	8	14	16
Resultat efter finansiella poster (tkr)	299	-559	-209	385
Nettoomsättning (tkr)	1 744	1 746	1 740	1 734

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 105 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	137 450	0	0	137 450
Fond för yttre underhåll	483 138	233 138	-865 199	1 115 199
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>620 588</b>	<b>233 138</b>	<b>-865 199</b>	<b>1 252 649</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-37 251	-233 138	306 157	-110 270
Årets resultat	299 119	299 119	559 042	-559 042
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>261 868</b>	<b>65 981</b>	<b>865 199</b>	<b>-669 312</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>882 456</b>	<b>299 119</b>	<b>0</b>	<b>583 337</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	299 119
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	195 887
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-233 138
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>261 868</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-16 862
av fond för yttre underhåll ianspråktas	111 250
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>356 256</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 743 775	1 746 004
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	33 939
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 744 135</b>	<b>1 779 943</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-970 655	-1 799 300
Övriga externa kostnader	Not 5	-80 213	-123 495
Personalkostnader	Not 6	-32 570	-34 924
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-267 066	-260 788
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 350 503</b>	<b>-2 218 507</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>393 632</b>	<b>-438 564</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	198
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 536	-120 676
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-94 513</b>	<b>-120 478</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>299 119</b>	<b>-559 042</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>299 119</b>	<b>-559 042</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 5 939 565	6 191 565
Maskiner och inventarier	Not 9 51 476	66 542
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>5 991 042</b>	<b>6 258 107</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 991 042</b>	<b>6 258 107</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	2 140	2 137
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 754 650	492 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 89 698	43 203
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>846 488</b>	<b>537 386</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	370 117	370 117
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>370 117</b>	<b>370 117</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 216 605</b>	<b>907 503</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>7 207 646</b>	<b>7 165 610</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		137 450	137 450
Fond för yttre underhåll	Not 12	483 138	1 115 199
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>620 588</b>	<b>1 252 649</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-37 251	-110 270
Årets resultat		299 119	-559 042
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>261 868</b>	<b>-669 312</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>882 456</b>	<b>583 337</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 763 039	5 991 215
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 763 039</b>	<b>5 991 215</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	228 176	228 176
Leverantörsskulder		96 670	104 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	237 306	258 497
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>562 152</b>	<b>591 058</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 207 646</b>	<b>7 165 610</b>

## Noter

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	50 år	50 år
Elanläggning	10 år	10 år
Balkonger	35 år	35 år
Tak	40 år	40 år
Markanläggning	40 år	40 år
Trädgård	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 619 219	1 619 219
Hyror parkering	35 600	34 000
Hyror förråd	17 700	16 800
Elintäkter	67 913	72 386
Tvättstuga	3 355	3 605
Öresutjämning	-12	-6
	<b>1 743 775</b>	<b>1 746 004</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	0	31 913
Övriga intäkter	360	2 026
	<b>360</b>	<b>33 939</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	157 450	152 412
	Fastighetsskötsel beställning	946	4 940
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 704	6 813
	Snöröjning/sandning	10 201	27 818
	Städning entreprenad	58 035	56 056
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	10 000
	Gemensamma utrymmen	1 634	0
	Gård	1 351	1 937
	Serviceavtal	4 904	4 662
	Förbrukningsmateriel	825	2 831
	Brandskydd	1 284	1 269
		<b>239 333</b>	<b>268 738</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	6 370
	Entré/trapphus	8 750	894
	Lås	3 435	0
	VVS	3 125	0
	Ventilation	3 000	0
	Mark/gård/utemiljö	0	1 603
	Garage/parkering	12 098	0
	Vattenskada	0	32 113
		<b>30 408</b>	<b>40 980</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	0	18 125
	VVS	0	26 250
	Värmeanläggning	111 250	0
	Fönster	0	842 344
		<b>111 250</b>	<b>886 719</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	97 912	96 632
	Värme	301 635	292 537
	Vatten	51 711	61 061
	Sophämtning/renhållning	19 508	44 302
		<b>470 766</b>	<b>494 533</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	31 771	23 554
	Kabel-TV	44 561	43 668
	Bredband	1 800	1 800
		<b>78 132</b>	<b>69 022</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>40 765</b>	<b>39 308</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>970 655</b>	<b>1 799 300</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	613	1 838
	Tele- och datakommunikation	649	0
	Inkassering avgift/hyra	850	425
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	11 500	11 500
	Föreningskostnader	1 014	562
	Fritids- och trivselkostnader	1 248	1 099
	Förvaltningsarvode	52 212	50 820
	Förvaltningsarvodena övriga	0	1 075
	Administration	1 921	4 099
	Korttidsinventarier	0	5 474
	Konsultarvode	5 496	37 183
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	9 420
		<b>80 213</b>	<b>123 495</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	25 700	27 234
	Sociala kostnader	6 870	7 690
		<b>32 570</b>	<b>34 924</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	94 902	94 902
	Förbättringar	106 072	106 072
	Markanläggning	51 025	51 025
	Inventarier	15 066	8 789
		<b>267 066</b>	<b>260 788</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	9 677 064	9 677 064
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>9 677 064</b>	<b>9 677 064</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 485 499	-3 233 500
	Årets avskrivningar enligt plan	-251 999	-251 999
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 737 499</b>	<b>-3 485 499</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>5 939 565</b>	<b>6 191 565</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	49 300	49 300
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	15 200 000	15 200 000
	Taxeringsvärde mark	12 800 000	12 800 000
		<b>28 000 000</b>	<b>28 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	28 000 000	28 000 000
		<b>28 000 000</b>	<b>28 000 000</b>
<b>Not 9</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	75 331	0
	Nyanskaffningar	0	75 331
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>75 331</b>	<b>75 331</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 789	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 066	-8 789
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-23 855</b>	<b>-8 789</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>51 476</b>	<b>66 542</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	13 114	13 108
	Skattefordran	7 239	8 696
	Klientmedel hos SBC	734 297	470 243
		<b>754 650</b>	<b>492 047</b>

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Försäkring	11 705	8 361
	Kabel-TV	11 326	11 148
	Serviceavtal	4 976	4 904
	Elintäkter	15 847	18 789
	Fastighetskötsel	25 300	0
	Sophämtning	20 544	0
		<b>89 698</b>	<b>43 202</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	1 115 199	1 100 778
	Reservering enligt stadgar	233 138	233 138
	Reservering enligt stämmobeslut	16 862	250 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-882 061	-468 717
	<b>Vid årets slut</b>	<b>483 138</b>	<b>1 115 199</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
		<b>Räntesats 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>
	Swedbank	1,000 %	1 350 212	1 390 212
	Swedbank	0,420 %	1 983 943	1 983 943
	Swedbank	3,160 %	1 952 500	2 022 500
	Swedbank	1,250 %	704 560	822 736
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 991 215</b>	<b>6 219 391</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-228 176	-228 176
			<b>5 763 039</b>	<b>5 991 215</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 850 335 kr.



<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	7 030 900	7 030 900
<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	El	10 994	10 247
	Värme	41 403	38 576
	Extern revisor	11 250	11 000
	Arvoden	14 000	14 000
	Sociala avgifter	4 400	4 400
	Ränta	17 192	19 210
	Avgifter och hyror	138 067	150 438
	Snöröjning/sandning	0	10 625
		<b>237 306</b>	<b>258 497</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

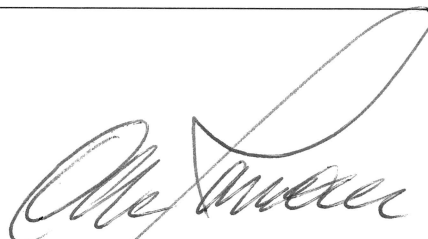
Styrelsens underskrifter

---

UPPSALA den 12 / 2 2018



Berit Mona-Lisa Håstedt  
Ledamot



Bertil Olof Jansson  
Ledamot



Marie Gabrielle Lorenius  
Ledamot

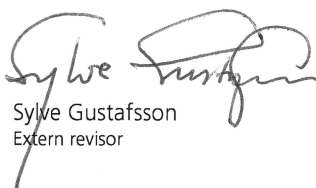
Hans Fredrik Mattias Mattsson  
Ledamot

flyttat

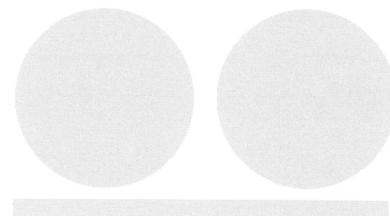


Hans Elon Ohman  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 2 2018



Sylve Gustafsson  
Extern revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Froste, org.nr 717600-0896

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Froste för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen

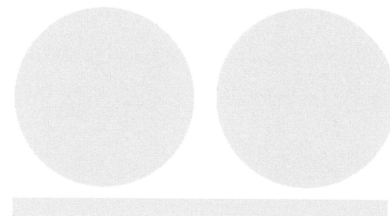
### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och 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.



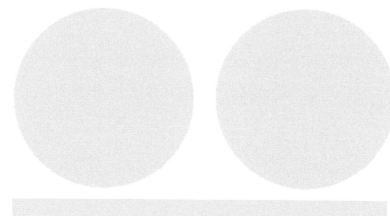
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

## *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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. 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 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, 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 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*

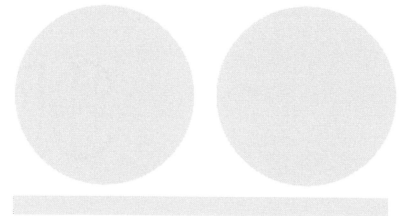
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag 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 rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

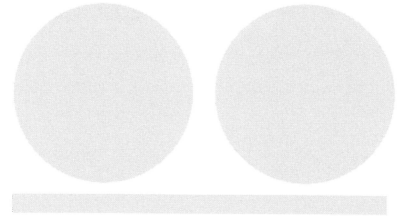
- \* företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- \* på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionell skeptisk inställning under hela revisionen.

# Gustafssons Revisionsbyrå AB



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 den auktoriserade revisorns 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 23 februari 2018



Sylve Gustafsson  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2018</b>	<b>Utfall 2017</b>	<b>Budget 2017</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 519 000	1 619 219	1 621 600
Hyror parkering	36 000	35 600	33 600
Hyror förråd	18 000	17 700	16 800
Elintäkter	70 000	67 913	73 000
Tvättstuga	3 000	3 355	2 000
Öresutjämning	0	-12	0
Övriga intäkter	0	360	0
	<b>1 646 000</b>	<b>1 744 135</b>	<b>1 747 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-152 000	-182 750	-155 000
Fastighetskötsel beställning	-6 000	-946	-6 000
Fastighetskötsel gård beställning	-5 000	-2 704	-3 000
Snöröjning/sandning	-25 000	-10 201	-35 000
Städning entreprenad	0	-58 035	-57 000
Myndighetstillsyn	0	0	-3 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-1 634	0
Gård	-5 000	-1 351	-6 000
Serviceavtal	-5 000	-4 904	-5 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-825	-3 000
Brandskydd	-2 000	-1 284	-1 100
	<b>-205 000</b>	<b>-264 633</b>	<b>-274 100</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-30 000
Entré/trapphus	0	-8 750	0
Lås	0	-3 435	0
VVS	0	-3 125	0
Ventilation	0	-3 000	0
Garage/parkering	0	-12 098	0
	<b>-30 000</b>	<b>-30 408</b>	<b>-30 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-200 000	0	-300 000
Värmeanläggning	0	-111 250	0
	<b>-200 000</b>	<b>-111 250</b>	<b>-300 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-98 000	-97 912	-98 000
Värme	-301 000	-301 635	-298 000
Vatten	-56 000	-51 711	-56 000
Sophämtning/renhållning	-45 000	-40 052	-39 000
Grovsopor	0	0	-5 000
	<b>-500 000</b>	<b>-491 310</b>	<b>-496 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-36 000	-31 771	-26 000
Kabel-TV	-46 000	-44 561	-45 000
Bredband	-2 000	-1 800	-1 900
	<b>-84 000</b>	<b>-78 132</b>	<b>-72 900</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-42 000	-40 765	-39 300
	<b>-42 000</b>	<b>-40 765</b>	<b>-39 300</b>



<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-613	-1 000
Tele- och datakommunikation	0	-649	0
Inkassering avgift/hyra	0	-850	0
Hysesförluster	0	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-11 500	-11 500	-11 300
Föreningskostnader	-7 000	-1 014	-7 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 248	0
Förvaltningsarvode	-53 000	-52 212	-52 000
Administration	-4 000	-1 921	-3 000
Konsultarvode	-25 000	-5 496	-20 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 710	-5 000
	<b>-107 500</b>	<b>-80 213</b>	<b>-99 300</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-20 000	-25 700	-28 000
Övriga arvoden	-6 500	0	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-6 900	-6 870	-9 400
	<b>-33 400</b>	<b>-32 570</b>	<b>-39 400</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-95 000	-94 902	-95 000
Förbättringar	-106 000	-106 072	-106 000
Markanläggning	-51 000	-51 025	-51 000
Inventarier	-15 100	-15 066	-15 100
	<b>-267 100</b>	<b>-267 066</b>	<b>-267 100</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 469 000</b>	<b>-1 396 347</b>	<b>-1 618 100</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>177 000</b>	<b>347 788</b>	<b>128 900</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	17	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	6	0
Låneräntor	-90 000	-94 536	-100 000
	<b>-90 000</b>	<b>-94 513</b>	<b>-100 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>87 000</b>	<b>253 275</b>	<b>28 900</b>