

# 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Froste



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Froste

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

## 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 vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 1952-12-31 och nuvarande stadgar registrerades 2015-05-21 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 Östlund	Ledamot
Hans Fredrik Mattias Mattsson	Ledamot
Hans Elon Öhman	Ledamot

Kerstin Elisabeth Strömberg	Suppleant
Lars Gunnar Lennart Öberg	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bertil Olof Jansson, Marie Gabrielle Lorenius Östlund och Kerstin Elisabeth Strömberg.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

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

### Valberedning

Carina Crona  
Britt-Marie Olsson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-28.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luthagen 20:3	1948	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme (Vattenfall).

### Byggnadsår och ytor

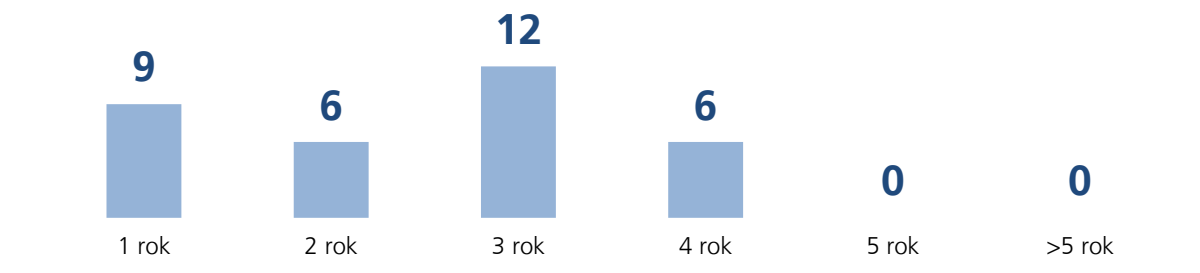
Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1949.

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	Yta	Löptid
Uthyrning av f d mangelrum, saltrum samt källarförråd i skyddsrum.	0 m <sup>2</sup>	.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	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
Renovering av fönster i lägenheter och trapphus	2016	Glassystem
OVK-besiktning	2016 - 2017	Rolf Andersson
Byte av maskinell utrustning (Miele) tvättstugan	2016	Salléns
Stamspolning	2016	Relita
Målning av entréplan	2016	Riksbyggen
Byte av entrédörrar	2015	
Helrenovering av balkonger	2013	
Helrenovering av tak	2010	
Gemensam el installeras	2010	Sallén
Sophus vid gatan	2009	
Energideklaration	2008	
Avfuktare och fläkt i torkrum	2008	
OVK-besiktning	2007	Rolf Andersson
Renovering av värmesystem	2007	Nya termostater till radiatorer, ny cirkulationspump
Elmangel	2007	
Avhärtningsanläggning	2005	Två reparationer. Äldre anläggning. Inväntar kommunens avhärtningsanläggning 2006, innan ev ny anskaffning sker. Inkl nya cykelställ
Asfaltering, stenläggningar, nya rabatter och häck	2004	
Byte dagvatten- och yttre avloppsrör	2003 - 2004	
Bredband	2002	Bredbandsbolaget
Lekstuga	2002	
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
Rörstambyte	1995	
Elstambyte	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	
Postfack i fem entréer	2017	
Byte av fem innerdörrar till källare	2017	
Målning av grund	2018	
Renovering av källarfönster	2018	



## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

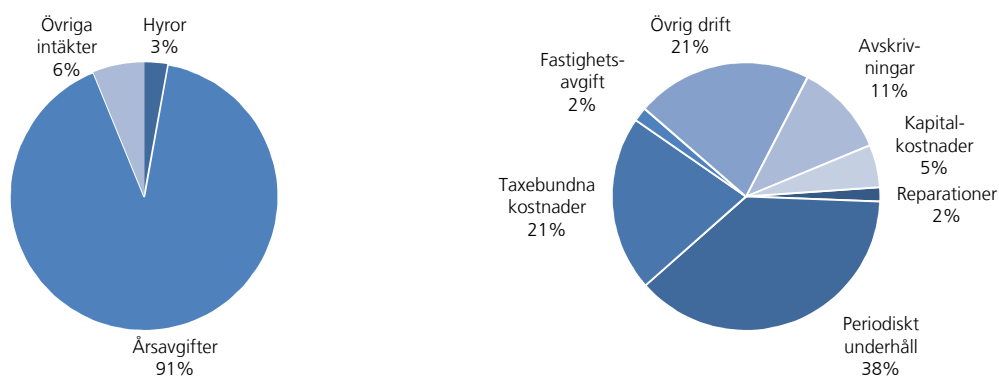
Avtal	Leverantör
Riksbyggen	Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, trädgård
Moderna Försäkringar	Fastighetsförsäkring Bostadsrätterna/Söderberg & Partners
AB Upplands Brandservice	Brandsäkerhet
Luthagens städ	Lokalvård
Vattenfall	El, fjärrvärme
Uppsala vatten	Vatten och avlopp
Bredbandsbolaget	Elavläsning
Infometric	Elmätning
SBC Mätdata	Eldebitering medlemmar
Siemens	Styr- och reglerutrustning
Det Norska Veritas	Expansionskärl
Uppsala vatten	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

	2016	2015
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 558 164</b>	<b>1 571 007</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 779 943	1 740 477
Finansiella intäkter	198	1 077
Minskning kortfristiga fordringar	0	8 803
Ökning av kortfristiga skulder	0	134 092
	<b>1 780 141</b>	<b>1 884 450</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 957 719	1 529 131
Finansiella kostnader	120 676	169 529
Ökning av materiella anläggningstillgångar	75 331	0
Ökning av kortfristiga fordringar	5 591	0
Minskning av långfristiga skulder	257 720	198 632
Minskning av kortfristiga skulder	80 908	0
	<b>2 497 944</b>	<b>1 897 293</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>840 359</b>	<b>1 558 164</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-717 804</b>	<b>-12 843</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 1 268 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

**Webbattestering** av fakturor infördes via SBC.

Den **maskinella utrustning i tvättstugan** byttes ut det vill säga två tvättmaskiner och en torktumlare (Miele).

**Avtalet med Returpapperscentralen kompletterades med återvinning** även på glas, kartong, metall och plast samt elskrot.

Under hösten **renoverades fönster** i lägenheter och trapphus av Glassystem i Mälardalen.

**Stamspolning** utfördes av Relita.

Genomgång av åtgärder efter **garantibesiktning av balkonger**. Åtgärderna slutförs våren 2017.

**Ventilationskontroll OVK**, december 2016, felaktigheter åtgärdas senast maj 2017.

**Underhållsplan** gentemot budget.

Styrelsen bjuder in medlemmarna **vår och höst till städning** med korvgrillning. **Grovdammsugare** för städning i källaren köptes in. Räckan och puts vid källartrappor målades bland annat.

**Julgransresning med glögg** och kaffe anordnades av styrelsen

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st  
Överlåtelse under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49 st  
Tillkommande medlemmar: 4 st  
Avgående medlemmar: 5 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	769	769	769	769
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 955	3 077	3 171	3 289
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	46	44	47	51
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	139	130	123	125
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	24	28	26
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	57	81	103	99
Soliditet (%)	8	14	16	12
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-559	-209	385	378
Nettoomsättning (tkr)	1 746	1 740	1 734	1 716

Ytavgifter 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	1 115 199	233 138	-218 717	1 100 778
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 252 649</b>	<b>233 138</b>	<b>-218 717</b>	<b>1 238 228</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-110 270	-233 138	9 611	113 257
Årets resultat	-559 042	-559 042	209 106	-209 106
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-669 312</b>	<b>-792 180</b>	<b>218 717</b>	<b>-95 848</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>583 337</b>	<b>-559 042</b>	<b>0</b>	<b>1 142 380</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-559 042
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	122 868
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-233 138
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-669 312</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-16 862
av fond för yttre underhåll ianspråktas	882 061
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>195 887</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 746 004	1 739 937
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 939	540
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 779 943</b>	<b>1 740 477</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 799 300	-1 361 808
Övriga externa kostnader	Not 5	-123 495	-130 585
Personalkostnader	Not 6	-34 924	-36 738
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-260 788	-251 999
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 218 507</b>	<b>-1 781 131</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-438 564</b>	<b>-40 653</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		198	1 077
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 676	-169 529
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-120 478</b>	<b>-168 452</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-559 042</b>	<b>-209 106</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-559 042</b>	<b>-209 106</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 6 191 565	6 443 564
Maskiner och inventarier	Not 9 66 542	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>6 258 107</b>	<b>6 443 564</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>6 258 107</b>	<b>6 443 564</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	2 137	2 137
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 492 047	1 140 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 43 203	41 316
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>537 386</b>	<b>1 184 389</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	370 117	439 656
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>370 117</b>	<b>439 656</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>907 503</b>	<b>1 624 045</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>7 165 610</b>	<b>8 067 609</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		137 450	137 450
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 115 199	1 100 778
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 252 649</b>	<b>1 238 228</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-110 270	113 257
Årets resultat		-559 042	-209 106
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-669 312</b>	<b>-95 848</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>583 337</b>	<b>1 142 380</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 991 215	6 248 935
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 991 215</b>	<b>6 248 935</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	228 176	228 176
Leverantörsskulder		104 386	154 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	258 497	294 092
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>591 058</b>	<b>676 294</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 165 610</b>	<b>8 067 609</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. 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	2016	2015
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	0

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 619 219	1 619 219
Hyror parkering	34 000	30 400
Hyror förråd	16 800	15 500
Elintäkter	72 386	73 335
Tvättstuga	3 605	1 495
Öresutjämning	-6	-12
	<b>1 746 004</b>	<b>1 739 937</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	31 913	0
Övriga intäkter	2 026	540
	<b>33 939</b>	<b>540</b>



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	152 412	147 464
	Fastighetsskötsel beställning	4 940	2 456
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 813	2 064
	Snöröjning/sandning	27 818	32 756
	Städning entreprenad	56 056	54 160
	OVK Obl. Ventilationskontroll	10 000	0
	Myndighetstillsyn	0	2 728
	Gård	1 937	6 030
	Serviceavtal	4 662	4 222
	Förbrukningsmateriel	2 831	1 756
	Brandskydd	1 269	1 076
		<b>268 738</b>	<b>254 712</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	1 039
	Tvättstuga	6 370	9 298
	Entré/trapphus	894	2 494
	VVS	0	25 741
	Mark/gård/utemiljö	1 603	0
	Vattenskada	32 113	44 300
		<b>40 980</b>	<b>82 872</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	18 125	334 693
	Lås	0	134 024
	VVS	26 250	0
	Fönster	842 344	0
		<b>886 719</b>	<b>468 717</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	96 632	93 037
	Värme	292 537	272 935
	Vatten	61 061	50 227
	Sophämtning/renhållning	44 302	32 106
	Grovsopor	0	4 050
		<b>494 533</b>	<b>452 355</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	23 554	20 127
	Kabel-TV	43 668	42 692
	Bredband	1 800	1 800
		<b>69 022</b>	<b>64 619</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>39 308</b>	<b>38 533</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 799 300</b>	<b>1 361 808</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Kreditupplysning	1 838	600
	Inkassering avgift/hyra	425	600
	Revisionsarvode extern revisor	11 500	10 500
	Föreningskostnader	562	6 354
	Fritids- och trivselkostnader	1 099	0
	Förvaltningsarvode	50 820	48 830
	Förvaltningsarvoden övriga	1 075	3 688
	Administration	4 099	1 615
	Korttidsinventarier	5 474	0
	Konsultarvode	37 183	53 688
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 420	4 710
		<b>123 495</b>	<b>130 585</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	27 234	29 100
	Sociala kostnader	7 690	7 638
		<b>34 924</b>	<b>36 738</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	94 902	94 902
	Förbättringar	106 072	106 072
	Markanläggning	51 025	51 025
	Inventarier	8 789	0
		<b>260 788</b>	<b>251 999</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</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	-3 233 500	-2 981 500
	Årets avskrivningar enligt plan	-251 999	-251 999
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 485 499</b>	<b>-3 233 500</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>6 191 565</b>	<b>6 443 564</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	49 300	49 300
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	15 200 000	14 400 000
	Taxeringsvärde mark	12 800 000	8 800 000
		<b>28 000 000</b>	<b>23 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	28 000 000	23 200 000
		<b>28 000 000</b>	<b>23 200 000</b>
<b>Not 9</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	75 331	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>75 331</b>	<b>0</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 789	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-8 789</b>	<b>0</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>66 542</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	13 108	12 957
	Skattefordran	8 696	9 471
	Klientmedel hos SBC	470 243	1 118 508
		<b>492 047</b>	<b>1 140 936</b>

<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Försäkring		8 361	6 833
	Kabel-TV		11 148	10 917
	Serviceavtal		4 904	4 662
	Elintäkter		18 789	18 904
			<b>43 202</b>	<b>41 316</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början		1 100 778	850 778
	Reservering enligt stadgar		233 138	250 000
	Reservering enligt stämmobeslut		250 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-468 717	0
	<b>Vid årets slut</b>		<b>1 115 199</b>	<b>1 100 778</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2015-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
		<b>Räntesats 2016-12-31</b>			
	Swedbank	1,000 %	1 390 212	1 430 212	2018-11-23
	Swedbank	0,500 %	1 983 943	1 983 943	Rörlig ränta
	Swedbank	3,160 %	2 022 500	2 092 500	2018-05-25
	Swedbank	0,970 %	822 736	970 456	2017-06-21
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 219 391</b>	<b>6 477 111</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-228 176	-228 176	
			<b>5 991 215</b>	<b>6 248 935</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 078 511 kr.



**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	7 030 900	7 030 900

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Nytt apparatskåp i undercentralen, Siemens controller för styr och övervakning.

Upphandling av fastighetsförvaltning kommer att ske hösten 2017.

Byte av fem källardörrar inne i fastigheten samt införskaffande av postfack till entréerna.

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	El	10 247	9 926
	Värme	38 576	30 433
	Extern revisor	11 000	10 500
	Arvoden	14 000	14 000
	Sociala avgifter	4 400	4 400
	Ränta	19 210	28 360
	Avgifter och hyror	150 438	147 845
	Vattenskada	0	44 300
	Snöröjning/sandning	10 625	0
		<b>258 497</b>	<b>289 764</b>

## Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 10/3 2017

Berit Mona-Lisa Håstedt  
*Ledamot*

Bertil Olof Jansson  
*Ledamot*

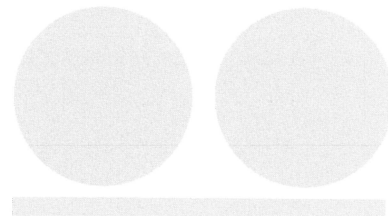
Marie Gabrielle Lorenius Östlund  
*Ledamot*

Hans Fredrik Mattias Mattsson  
*Ledamot*

Hans Elon Öhman  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/3 2017

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 2016.

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 2016 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

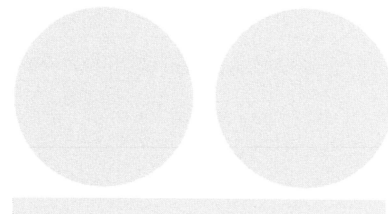
### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.



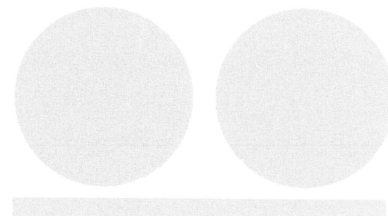
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift 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 revisions sed 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 revisions sed 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. Risker 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*

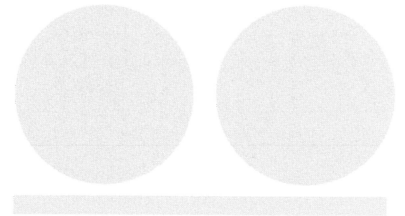
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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:

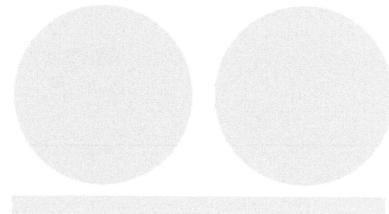
- \* företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- \* på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till 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 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 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 15 mars 2017

Sylve Gustafsson  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2017</b>	<b>Utfall 2016</b>	<b>Budget 2016</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 621 600	1 619 219	1 621 600
Hyror parkering	33 600	34 000	31 200
Hyror förråd	16 800	16 800	16 800
Elintäkter	73 000	72 386	72 000
Tvättstuga	2 000	3 605	2 000
Öresutjämning	0	-6	0
Försäkringsersättning	0	31 913	0
Övriga intäkter	0	2 026	0
	<b>1 747 000</b>	<b>1 779 943</b>	<b>1 743 600</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-155 000	-152 412	-150 000
Fastighetskötsel beställning	-6 000	-4 940	-8 000
Fastighetskötsel gård beställning	-3 000	-6 813	-5 000
Snöröjning/sandning	-35 000	-27 818	-30 000
Städning entreprenad	-57 000	-56 056	-55 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-10 000	0
Myndighetstillsyn	-3 000	0	-3 000
Gård	-6 000	-1 937	-6 000
Serviceavtal	-5 000	-4 662	-5 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-2 831	-2 000
Brandskydd	-1 100	-1 269	-1 200
Fordon	0	0	-300
	<b>-274 100</b>	<b>-268 738</b>	<b>-265 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-30 000
Tvättstuga	0	-6 370	0
Entré/trapphus	0	-894	0
Mark/gård/utemiljö	0	-1 603	0
Vattenskada	0	-32 113	0
	<b>-30 000</b>	<b>-40 980</b>	<b>-30 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-300 000	0	-50 000
Entré/trapphus	0	-18 125	0
VVS	0	-26 250	0
Fönster	0	-842 344	-760 000
	<b>-300 000</b>	<b>-886 719</b>	<b>-810 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-98 000	-96 632	-100 000
Värme	-298 000	-292 537	-280 000
Vatten	-56 000	-61 061	-58 000
Sophämtning/renhållning	-39 000	-44 302	-38 000
Grovsopor	-5 000	0	-5 000
	<b>-496 000</b>	<b>-494 533</b>	<b>-481 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-26 000	-23 554	-23 000
Kabel-TV	-45 000	-43 668	-44 000
Bredband	-1 900	-1 800	-1 800
	<b>-72 900</b>	<b>-69 022</b>	<b>-68 800</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-39 300	-39 308	-39 000
	<b>-39 300</b>	<b>-39 308</b>	<b>-39 000</b>



	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-1 838	-600
Inkassering avgift/hyra	0	-425	-600
Revisionsarvode extern revisor	-11 300	-11 500	-11 000
Föreningskostnader	-7 000	-562	-7 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 099	0
Förvaltningsarvode	-52 000	-50 820	-50 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-1 075	0
Administration	-3 000	-4 099	-2 000
Korttidsinventarier	0	-5 474	0
Konsultarvode	-20 000	-37 183	-40 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-9 420	-5 000
	<b>-99 300</b>	<b>-123 495</b>	<b>-116 200</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-28 000	-20 734	-28 000
Övriga arvoden	-2 000	-6 500	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-9 400	-7 690	-9 426
	<b>-39 400</b>	<b>-34 924</b>	<b>-39 426</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	-8 789	0
	<b>-267 100</b>	<b>-260 788</b>	<b>-252 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 618 100</b>	<b>-2 218 507</b>	<b>-2 101 926</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>128 900</b>	<b>-438 564</b>	<b>-358 326</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	34	2 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	13	100
Skatteränta ej skattepliktig	0	151	40
Låneräntor	-100 000	-120 589	-137 000
Övriga räntekostnader	0	-87	0
	<b>-100 000</b>	<b>-120 478</b>	<b>-134 860</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>28 900</b>	<b>-559 042</b>	<b>-493 186</b>