



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Froste

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Froste

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2018-09-21 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	Ledamot
Jonas Lennart Petersson	Ledamot
Hans Elon Öhman	Ledamot

Anton Mikael Waldenvik	Suppleant
Lars Gunnar Lennart Öberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bertil Olof Jansson och Marie Gabrielle Lorenius.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Carina Crona
Britt-Marie Olsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-25.

Extra föreningsstämma hölls 2018-05-24. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

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

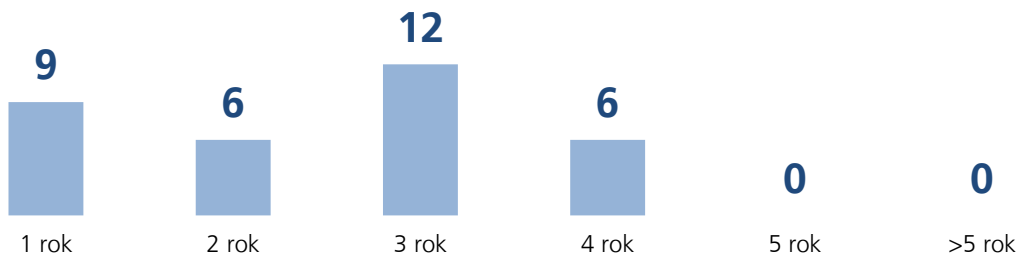
Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1949.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 105 m², varav 2 105 m² 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 m²

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. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2018 - 2028	
Byte till fem branddörrar till källare	2018	LGL Dörr och Portmontage AB
Byte av reglerutrustning undercentral	2017	Siemens
Målning av entréplan	2016	Riksbyggen
OVK-besiktning	2016 - 2022	Rolf Andersson
Byte av maskinell utrustning (Miele) tvättstugan	2016	Salléns
Stamspolning	2016 - 2020	Relita
Renovering av fönster i lägenheter och trapphus	2016	Glassystem
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	
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	
Bredband	2002	Telenor
Lekstuga	2002	
Skorstenar/rökgångar kontroll och tätning	1998	3st öppna spisar/rökgångar; 2 st. behov av tätning
Målning och ny golvbeläggning källare	1998	
Elstambyte	1995	
Rörstambyte	1995	
Kabel-TV via Comhem	1995	Uppgradering år 2006
Radonmätning	1991 - 2019	Mätning några lgh. <50Bq/m ³ EER
Tilläggsisolering fasad	1984	Inkl isolering av vind

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Sommarro Fastighetstjänst AB	Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, trädgård, städning
Protector ASA Norge	Fastighetsförsäkring Bostadsrätterna/Söderberg & Partners
AB Upplands Brandservice	Brandsäkerhet
Vattenfall	El, fjärrvärme
Uppsala vatten	Vatten och avlopp
Telenor	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 Brf Angantyr

Föreningens ekonomi

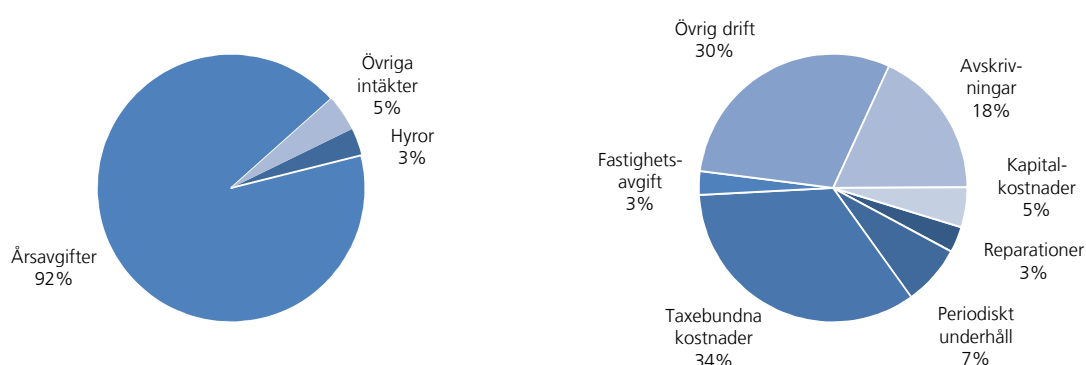
Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 104 414	840 359
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 648 649	1 744 135
Finansiella intäkter	0	23
Minskning kortfristiga fordringar	18 661	0
	1 667 310	1 744 158
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 142 639	1 083 438
Finansiella kostnader	70 904	94 536
Ökning av kortfristiga fordringar	0	45 047
Minskning av långfristiga skulder	228 176	228 176
Minskning av kortfristiga skulder	62 847	28 907
	1 504 565	1 480 103
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 267 159	1 104 414
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	162 745	264 055

*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 1 337 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

Godkänd energideklaration fram till år 2028.

Föreningens **nya stadgar**, som tagits fram i samarbete med SBC:s jurister, antogs vid föreningsstämma i april och extra föreningsstämma i maj. Stadgarna finns att läsa på föreningens webbplats froste.bostadsraterna.se.

I maj hade föreningen sedvanlig städdag med fika och korvgrillning.

Lekstugan har renoverats och målats.

Upphandling och installation av **fem** så kallade **branddörrar, innerkällardörrar**, har verkställts.

En **besiktning av fasad och grund** utfördes av konsultfirman Bjerking. Konstaterades att **renovering av fasad samt dränering av fastigheten kan skjutas på framtiden**. I förhållande till underhållsplan ca åtta år. Ny besiktning kommer att ske år 2025.

I samband med att julgranen restes hade föreningen en kaffe- och glöggsammankomst.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	723	769	769	769
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 738	2 846	2 955	3 077
Elkostnad/m ² totalyta	48	47	46	44
Värmekostnad/m ² totalyta	143	143	139	130
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	25	29	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	34	45	57	81
Soliditet (%)	15	12	8	14
Resultat efter finansiella poster (tkr)	168	299	-559	-209
Nettoomsättning (tkr)	1 644	1 744	1 746	1 740

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 105 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	137 450	0	0	137 450
Fond för yttre underhåll	621 888	233 138	-94 388	483 138
S:a bundet eget kapital	759 338	233 138	-94 388	620 588
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	123 118	-233 138	393 507	-37 251
Årets resultat	168 041	168 041	-299 119	299 119
S:a fritt eget kapital	291 158	-65 097	94 388	261 868
S:a eget kapital	1 050 496	168 041	0	882 456

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	168 041
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	356 256
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-233 138
summa balanserat resultat	291 158

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-16 862
att i ny räkning överförs	274 296

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 644 431	1 743 775
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 218	360
Summa rörelseintäkter		1 648 649	1 744 135
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-981 912	-970 655
Övriga externa kostnader	Not 5	-115 211	-80 213
Personalkostnader	Not 6	-45 515	-32 570
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-267 066	-267 066
Summa rörelsekostnader		-1 409 704	-1 350 503
RÖELSERESULTAT		238 945	393 632
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 904	-94 536
Summa finansiella poster		-70 904	-94 513
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		168 041	299 119
ÅRETS RESULTAT		168 041	299 119

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 5 687 566	5 939 565
Inventarier	Not 9 36 410	51 476
Summa materiella anläggningstillgångar	5 723 976	5 991 042
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 723 976	5 991 042
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	2 574	2 140
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 920 382	754 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 67 615	89 698
Summa kortfristiga fordringar	990 571	846 488
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	370 117	370 117
Summa kassa och bank	370 117	370 117
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 360 688	1 216 605
SUMMA TILLGÅNGAR	7 084 664	7 207 646

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		137 450	137 450
Fond för yttre underhåll	Not 12	621 888	483 138
Summa bundet eget kapital		759 338	620 588
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		123 118	-37 251
Årets resultat		168 041	299 119
Summa fritt eget kapital		291 158	261 868
SUMMA EGET KAPITAL		1 050 496	882 456
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 550 920	5 763 039
Summa långfristiga skulder		3 550 920	5 763 039
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 212 119	228 176
Leverantörsskulder		55 637	96 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	215 492	237 306
Summa kortfristiga skulder		2 483 248	562 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 084 664	7 207 646

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018	2017
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

	2018	2017
Årsavgifter	1 522 066	1 619 219
Hyror parkering	36 200	35 600
Hyror förråd	18 250	17 700
Elintäkter	64 923	67 913
Tvättstuga	2 965	3 355
Öresutjämnning	27	-12
	1 644 431	1 743 775

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	4 038	0
Övriga intäkter	180	360
	4 218	360

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	152 520	157 450
	Fastighetsskötsel beställning	0	946
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 704
	Snöröjning/sandning	6 625	10 201
	Städning entreprenad	0	58 035
	Gemensamma utrymmen	499	1 634
	Gård	5 288	1 351
	Serviceavtal	5 403	4 904
	Förbrukningsmateriel	17 257	825
	Brandskydd	8 356	1 284
		195 948	239 333
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 800	0
	Tvättstuga	1 711	0
	Källare	2 958	0
	Entré/trapphus	0	8 750
	Lås	2 015	3 435
	VVS	3 419	3 125
	Ventilation	0	3 000
	Elinstallationer	18 369	0
	Tak	8 401	0
	Balkonger/altaner	4 038	0
	Mark/gård/utemiljö	3 584	0
	Garage/parkering	0	12 098
		46 295	30 408
	Periodiskt underhåll		
	Källare	71 331	0
	Värmeanläggning	0	111 250
	Balkonger/altaner	36 328	0
		107 659	111 250
	Taxebundna kostnader		
	El	100 967	97 912
	Värme	301 575	301 635
	Vatten	62 153	51 711
	Sophämtning/renhållning	41 378	19 508
		506 073	470 766
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 456	31 771
	Kabel-TV	45 234	44 561
	Bredband	1 800	1 800
		84 490	78 132
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	41 447	40 765
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	981 912	970 655

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	612	613
	Tele- och datakommunikation	0	649
	Juridiska åtgärder	12 500	0
	Inkassering avgift/hyra	850	850
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	11 250	11 500
	Föreningskostnader	1 187	1 014
	Styrelseomkostnader	646	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 169	1 248
	Förvaltningsarvode	54 182	52 212
	Administration	3 407	1 921
	Konsultarvode	24 608	5 496
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 710
		115 211	80 213
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	35 750	25 700
	Sociala kostnader	9 765	6 870
		45 515	32 570
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	94 902	94 902
	Förbättringar	106 072	106 072
	Markanläggning	51 025	51 025
	Inventarier	15 066	15 066
		267 066	267 066

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 677 064	9 677 064
	Utgående anskaffningsvärde	9 677 064	9 677 064
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 737 499	-3 485 499
	Årets avskrivningar enligt plan	-251 999	-251 999
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 989 498	-3 737 499
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 687 566	5 939 565
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	49 300	49 300
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 200 000	15 200 000
	Taxeringsvärde mark	12 800 000	12 800 000
		28 000 000	28 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	28 000 000	28 000 000
		28 000 000	28 000 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	75 331	75 331
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	75 331	75 331
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-23 855	-8 789
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 066	-15 066
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-38 921	-23 855
	Redovisat restvärde vid årets slut	36 410	51 476
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	13 114	13 114
	Skattefordran	6 557	7 239
	Klientmedel hos SBC	897 042	734 297
	Fordringar kreditfakturor	3 669	0
		920 382	754 650

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring		12 875	11 705
	Kabel-TV		11 536	11 326
	Serviceavtal		4 703	4 976
	Elintäkter		25 611	15 847
	Fastighetskötsel		12 890	25 300
	Sophämtning		0	20 544
			67 615	89 698

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början		483 138	1 115 199
	Reservering enligt stadgar		233 138	233 138
	Reservering enligt stämmobeslut		16 862	16 862
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-111 250	-882 061
	Vid årets slut		621 888	483 138

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2018-12-31	2017-12-31	Villkors- ändringsdag
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
	Swedbank	1,210 %	1 310 212	1 350 212	2021-11-25
	Swedbank	0,824 %	1 983 943	1 983 943	Rörlig ränta
	Swedbank	1,140 %	1 882 500	1 952 500	2021-05-25
	Swedbank	1,250 %	586 384	704 560	2020-06-17
	Summa skulder till kreditinstitut		5 763 039	5 991 215	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 212 119	-228 176	
			3 550 920	5 763 039	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 622 159 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER		2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar		7 030 900	7 030 900

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	El	10 615	10 994
	Värme	41 218	41 403
	Extern revisor	11 250	11 250
	Arvoden	14 000	14 000
	Sociala avgifter	4 400	4 400
	Ränta	4 164	17 192
	Avgifter och hyror	129 845	138 067
		215 492	237 306

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målning av risaliter (det vita på fasaden) på norrsidan av fastigheten. Källarfönstren kommer att renoveras och sockeln målas.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 2 / 3 2019

Berit Mona-Lisa Håstedt
Ledamot

Bertil Olof Jansson
Ledamot

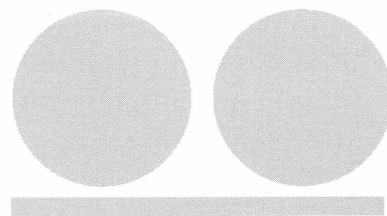
Marie Gabrielle Lorenius
Ledamot

Jonas Lennart Petersson
Ledamot

Hans Elon Öhman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 3 2019

Margareta Thorsell 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 2018.

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 2018 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

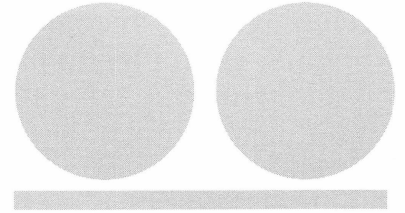
Grund för uttalanden

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.



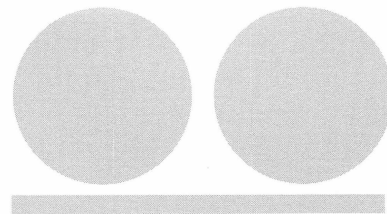
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift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

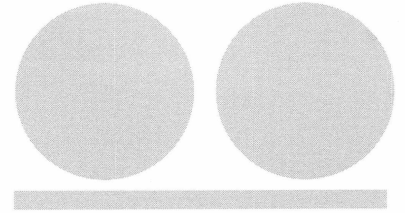
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 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

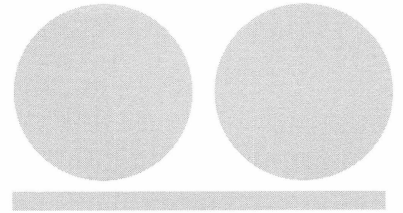
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- * 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.



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 20 mars 2019

Margareta Thorsell Gustafsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 489 000	1 522 066	1 519 000
Hyror parkering	34 000	36 200	36 000
Hyror förråd	16 000	18 250	18 000
Elintäkter	71 000	64 923	70 000
Tvättstuga	3 000	2 965	3 000
Öresutjämning	0	27	0
Fakturerade kostnader	0	4 038	0
Övriga intäkter	10 000	180	0
	1 623 000	1 648 649	1 646 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-164 000	-152 520	-152 000
Fastighetskötsel beställning	-3 000	0	-6 000
Fastighetskötsel gård beställning	-4 000	0	-5 000
Snöröjning/sandning	-25 000	-6 625	-25 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-499	-2 000
Gård	-4 000	-5 288	-5 000
Serviceavtal	-6 000	-5 403	-5 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-17 257	-3 000
Brandskydd	-2 000	-8 356	-2 000
	-211 000	-195 948	-205 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-26 000	-1 800	-30 000
Tvättstuga	0	-1 711	0
Källare	0	-2 958	0
Lås	0	-2 015	0
VVS	0	-3 419	0
Elinstallationer	0	-18 369	0
Tak	0	-8 401	0
Balkonger/altaner	0	-4 038	0
Mark/gård/utemiljö	0	-3 584	0
	-26 000	-46 295	-30 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-250 000	0	-200 000
Källare	0	-71 331	0
Balkonger/altaner	0	-36 328	0
	-250 000	-107 659	-200 000
Taxebundna kostnader			
El	-102 000	-100 967	-98 000
Värme	-315 000	-301 575	-301 000
Vatten	-52 000	-62 153	-56 000
Sophämtning/renhållning	-40 000	-41 378	-45 000
	-509 000	-506 073	-500 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-39 000	-37 456	-36 000
Kabel-TV	-47 000	-45 234	-46 000
Bredband	-2 000	-1 800	-2 000
	-88 000	-84 490	-84 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-42 000	-41 447	-42 000
	-42 000	-41 447	-42 000

	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-612	-1 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	0	0
Juridiska åtgärder	0	-12 500	0
Inkassering avgift/hyra	0	-850	0
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	-11 250	-11 500
Föreningskostnader	-2 000	-1 187	-7 000
Styrelseomkostnader	0	-646	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 169	-1 000
Förvaltningsarvode	-55 000	-54 182	-53 000
Administration	-3 000	-3 407	-4 000
Konsultarvode	-10 000	-24 608	-25 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 800	-5 000
	-91 000	-115 211	-107 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-20 000	-35 750	-20 000
Övriga arvoden	-7 000	0	-6 500
Arbetsgivaravgifter	-7 000	-9 765	-6 900
	-34 000	-45 515	-33 400
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-95 000	-94 902	-95 000
Förbättringar	-107 000	-106 072	-106 000
Markanläggning	-52 000	-51 025	-51 000
Inventarier	-16 000	-15 066	-15 100
	-270 000	-267 066	-267 100
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 521 000	-1 409 704	-1 469 000
RÖRELSERESULTAT	102 000	238 945	177 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-85 000	-70 904	-90 000
	-85 000	-70 904	-90 000
RESULTAT	17 000	168 041	87 000