

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Fröjgärdet**

716401-2580

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Fröjgärdet, med säte i UPPSALA, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsföreningen Fröjgärdet får härmed avlämna årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016.

#### Förvaltningsberättelse

### 1. Verksamheten

- Verksamheten har under året omfattat förvaltning av föreningens fastighet Kvarngärdet 34:8 i Uppsala Kommun. Antalet bostadsrätter uppgår till 68 stycken med en total bostadsyta om 4.996 m<sup>2</sup> och antalet lokaler till 5 stycken med en total lokalyta om 390,5 m<sup>2</sup>.

#### 1.1 Allmänt om verksamheten

- Brf Fröjgärdet bildades 1980-10-08 på initiativ av Torsten Innerstedt Byggsystem AB, som avsåg att på totalentreprenad uppföra bostads- och kontorshus på fastigheten Kvarngärdet 34:8 i Uppsala Kommun och i samband därmed åt föreningens medlemmar upplåta bostadsrätt.
- De 68 bostadsrätternas storlek redovisas nedan.

Antal rum	Antal lägenheter	Antal rum	Antal lägenheter
1 rum och kök	4 stycken	3 rum och kök	24 stycken
2 rum och kök	32 stycken	4 rum och kök	8 stycken

- Brf Fröjgärdet disponerar via hyresavtal med Uppsala Kommun Fastighets AB 34 stycken garageplatser i köpcentrumet "Kvarnen". Samtliga garageplatser har i princip varit uthyrda under året och kö finnes vid utgången av räkenskapsåret.
- Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening enligt föreningens stadgar.
- Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2016.
- Styrelsen har under 2016 hållit 9 stycken protokollförda sammanträden.

## 2. Styrelse och revisorer

- På **ordinarie** föreningsstämma (dag som ovan) valdes nedanstående funktionärer:

Namn	Befattning	Namn	Befattning
Rolf Holmqvist	Ordförande	Anki Öberg	Suppleant
Sven Olof Pettersson	Ledamot	Christian Alsing	Suppleant
Alf Lundqvist	Ledamot		
Tommy Söderlund	Ledamot/sekreterare	<b>Valberedning</b>	
Catarina Lindblad	Ledamot	Hans Sabel	
<b>Revisorer</b>		Ann-Marie Jansson	Sammanställande
Tomas Johansson, Borev	Revisor		
Martin Persson	Revisorssuppleant		

- Då det under året även hållits en **extra föreningsstämma** (31 oktober) kom styrelsen att efter påföljande konstituerande styrelsemöte ha nedanstående sammansättning:
- Anki Öberg (ordf) samt S-O Pettersson, Alf Lundqvist, Catarina Lindblad och Tommy Söderlund (sekr) som ord ledamöter.

### 2.1 Gårdskommittén:

- Denna har fortsatt att ombesörja gårdens utsmyckning och skötsel med ett mycket uppskattat utfall. Detta forum mottar även synpunkter och förslag från medlemmarna om vad som behöver göras/ändras. Kommitténs synpunkter framförs sedan till styrelsen vilken har att avgöra om föreslagna inköp och förändringar skall beviljas. Följande medlemmar ingår.

Majvor Björk 22 B	Catarina Lindblad 22 D
Sven-Olov Pettersson 22 B	Gunnel Öhman 22C
Henrik Skoog 22 B	Gunilla Wiklund 22 C
Britt-Marie Pettersson 22 B	

## 3. Förvaltning

### 3.1 Förvaltningsavtal.

Avtalstyp	Utförare
Vicevärd	Tommy Söderlund
Ekonomisk Förvaltning	Fastum AB (namnbytt från UBC AB)
Fastighetsskötsel	UBC Teknisk Förvaltning i Uppsala AB
Trapphusstädning	Allt i Städ AB

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa.

### 3.2 Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

- Underhållsplanen uppdaterades under 2015 av Fastum. Detta dokument "konsulteras" årligen av styrelsen och underhållsåtgärder vidtas med beaktande av underhållsplanens innehåll.
- Som noterats under tidigare år har ett antal stopp i avloppet noterats. Styrelsen beslutade därför efter att ha filmat rören och identifierat en svacka i avloppsröret mellan huskropparna att gräva upp och byta detta rör för att få ett korrekt fall på ledningen. För detta anlätades Vallgårdas entreprenad efter offertförfrågan. Tyvärr noterades det att rörledningen även var av samt att ytterligare (och därmed kostnadskrävande åtgärder måste vidtas).

- Som en följd av den gjorda grävningen passade styrelsen på att totalrenovera uteplatsen vilket resulterade i en betydligt trevligare och mer ändamålsenlig uteplats. En rejäl ansiktslyftning som noterats av många (även externa besökare).
- Målningsarbeten har utförts för att fräscha upp berörda ytor och skapa ett trevligare intryck.
- Föreningens lån har omsatts under året med en betydligt lägre ränta som följd, 0,76% jfr med 1,64%. Nytt förfalldatum augusti 2018.
- Tilläggsisolering av vinden har gjorts för att därmed reducera uppvärmningskostnaderna. Kostnad 268,000.
- Styrelsen har även under 2016 känt sig manad att anlita extern juridisk kompetens för att bland annat gå igenom garageavtalet, div frågor gällande den ekonomiska planen samt att föra dialog med boende.
- Styrelsen har även uppmanat de boende att ersätta befintliga tätning och damm lister i sina fönster för att få bättre boendemiljö men även ges möjligheten att smörja upp glidskenor och gångjärn för smidigare öppning av fönster och balkongdörrar.
- Brf Fröj och vår förening har även bildat en arbetsgrupp som ska ta fram ett förslag på grindar som ska installeras för att skärma av våra föreningar mot obehörig trafik. Detta sker på Brf Fröjs initiativ och de bekostar i vart fall grind mot Salagatan. Fram till årsskiftet har ingen installation gjorts utan denna väntas sommaren 2017.
- Styrelsen har under året lagt stort fokus på kartläggning av den tekniska standarden i vår förening och diskuterat vilka åtgärder som kan vara av intresse att se vidare på. Här kan nämnas allt från solceller, bergvärme, injustering av befintliga system till div kostnadsbesparande åtgärder. Inom dessa områden är det sannolikt att styrelsen kommer initiera projekt som genomförs endera 2017 eller senare. Styrelsen kommer även genomföra studiebesök på en brf som kommit långt i detta avseende i Uppsala.
- Styrelsen har även aktivt deltagit i den löpande förvaltningen (särskilt stort tack till Sven-Olof Pettersson & Alf Lundqvist) som haft en löpande uppföljning av dessa. Härutöver har löpande underhåll skett i stort som smått, allt från glödlampsbyte till att åtgärda det som framkommit vid besiktningar.

- **Källsortering. Ständigt aktuell fråga.**

- Detta är en återkommande punkt på agendan och berör samtliga boende samt besökare till de boende vilket även inkluderar hemtjänsten.

- Styrelsen har vid upprepade tillfällen noterat brister och uppenbart slarv vilket resulterat i information till de boende. Fortfarande finns mycket att göra för att höja kvaliteten på gjord källsortering. **Som vanligt anmodar styrelsen de boende att följa givna anvisningar så att kvaliteten i sorteringen kan upprätthållas.**

### 3.3 Väsentliga händelser efter räkenskapsperiodens utgång

- Styrelsen beslutades att i enlighet med fastställd budget bibehålla årsavgiften för år 2017 dvs TSEK 2,800. Garageavgifterna bibehålls på nuvarande nivå dvs 888 kr/mån. Avseende parkeringsplatserna på gården debiteras även de fortsatt 888 kr/månaden.
- I övrigt inga händelser av extraordinär karaktär.

## 4. Medlemsinformation

### 4.1 Överlåtelse

- Under året har 7 stycken bostadsrätter överlåtits helt eller delvis till nya ägare, vilka i samband med överlåtelsen antagits till medlemmar i föreningen.

Namn	Lägenhets nr	Tillträdesdag
Hanna & Peter Elala	1	2016-01-29
Stephen & Jenny McKever	2	2016-01-12
Liam Sadeghi	10	2016-02-20
Henrik Skoog	17	2016-01-01
Anders Ohlsson	16	2016-10-03

Cecilia Enqvist	10	2016-09-01
Johan Oskarsson	36	2016-11-02

- Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början uppgick till 92 st
- Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 9 st
- Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 9 st
- Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 92 st

#### 4.2 Andrahandsuthyrningar

Följande bostadsrättsinnehavare har beviljats andrahandsuthyra sin lägenhet:

Namn	Lägenhets nr	Tidsperiod
E-M. Jedland & A.Sarban	35	2016-01-01 - 2016-12-31
A Lövdahl	8	2016-02-01 - 2016-12-31

- I ovannämnda fall anser styrelsen att beaktansvärda skäl för andrahandsuthyrning föreligger.

#### 5. Flerårsöversikt (nyckeltal)

- För att bättre få en överblick över föreningens utveckling de senaste åren har Fastum sammanställt ett antal nyckeltal för att åskådliggöra denna utveckling

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Genomsnittlig skuldränta, %	1,0%	1,66	2,94	3,37	3,37	2,79	1,24	1,96
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	4311	4381	4451	4521	4591	4661	4731	4801
Lån i förhållande till tax. Värde %	26%	31,30	31,80	32,30	34,50	35,02	35,55	47,05
Fastighetens belåningsgrad, %	83%	82,64	81,57	82,48	83,44	83,63	85,11	86,37
Genomsnittlig årsavgift, bostäder kr/kvm	560	560	562	560	560	560	545	600

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3327	3328	3334	3323	3324
Res efter finansiella poster, tkr	-600	-58	44	219	-59
Soliditet (%)	12	13	13	12	12

#### 5.1 Kommentar till flerårsöversikten

- Enligt ovanstående beräkningar ska den genomsnittliga räntesatsen för de senaste åtta åren då uppgå till 2,29% vilket får anses som en mycket bra siffra.

- Resultatet av föreningens verksamhet under år 2016 samt föreningens ekonomiska ställning per 2016-12-31 framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar.

## 6. Ekonomi

- Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifter för år 2016. Garageavgiften bibehölls på 888 kr/mån.
- Resultatet om SEK -599,754 efter skatt får anses som tillfredställande. Utfallet följer i stort sett styrelsens bedömning som gjorts under andra halvåret. Anledningen till förändringen jämfört med år 2015 står att finna i ökade reparations och underhållskostnader.
- Styrelsen har såsom tidigare räkenskapsår ägnat tid åt att följa ränteutvecklingen i Sverige och omvärlden. Föreningens största kostnadspost är räntekostnaderna och det är därför mycket viktigt att styrelsen löpande följer räntemarknadens utveckling.
- Föreningens banklån per 2016-12-31 redovisas nedan (se även not 11 i bifogad resultat- och balansräkning).

Låneinstitut	Belopp	Räntesats	Räntejusteringsdag
Swedbank	21,537,500	0,76%	2018-08-24
Avgår kortfristig del av lån	350,000 kr		
<b>Summa</b>	<b>21,187,500</b>		

- De likvida medel som inte behövs för att täcka föreningens löpande utgifter har styrelsen försökt förvalta genom en aktiv kapitalplacering. Avkastningen både uttryckt i procent och i kronor, har dock minskat. Orsaken är de obefintliga inlåningsräntorna som gäller idag. Vid utgången av räkenskapsåret var föreningens likviditet placerad i likvida medel eller i korta bundna placeringar i så kallade fasträntekonton.
- Avseende avskrivningar på byggnader har föreningen i samråd med revisorn utarbetat en avskrivningsplan. Detta innebär byte av avskrivningsplan då denna tidigare skett med det belopp som motsvarar amorteringarna på lånet. Från och med år 2006 sker en rak avskrivning baserad på byggnadens bokförda värde med en beräknad avskrivningsperiod om 73 år. Den årliga avskrivningen kommer därmed att uppgå till 350,000 kr för byggnaden.
- Stadgenlig avsättning för lägenhetsunderhåll har skett.

Förändring av eget kapital						
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 030 000	1 305 393	1 325 941	-229 863	-57 954	3 373 517
Ökning av insatskapital	205 000					205 000
Disposition av föregående års resultat:			-502 622	444 668	57 954	0
Årets resultat					-599 754	-599 754
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 235 000</b>	<b>1 305 393</b>	<b>823 319</b>	<b>214 805</b>	<b>-599 754</b>	<b>2 978 763</b>

## 7. Resultatdisposition

- Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserad resultat	-	214,805
Årets resultat	-	599,754
	-	<b>384,949</b>

- Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes		78,000
Av yttre fonden ianspråk tas		823,319
I ny räkning överföres	-	1,286,268
	-	<b>384,949</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 326 965	3 328 176
Övriga rörelseintäkter		8 984	7 846
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 335 949</b>	<b>3 336 022</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 927 147	-2 286 601
Övriga externa kostnader	4	-238 566	-239 748
Personalkostnader	5	-66 002	-91 139
Avskrivningar		-419 004	-419 004
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 650 719</b>	<b>-3 036 492</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-314 770</b>	<b>299 530</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 964	5 819
Räntekostnader och liknande resultatposter		-288 948	-363 303
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-284 984</b>	<b>-357 484</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-599 754</b>	<b>-57 954</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-599 754</b>	<b>-57 954</b>



## Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6, 7

22 397 375

22 800 018

Inventarier, verktyg och installationer

8

49 081

65 442

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**22 446 456**

**22 865 460**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

9

47 500

47 500

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**47 500**

**47 500**

**Summa anläggningstillgångar**

**22 493 956**

**22 912 960**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

100

0

Övriga fordringar

10

956 479

1 327 698

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

211 528

105 617

**Summa kortfristiga fordringar**

**1 168 107**

**1 433 315**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

2 149 016

2 139 266

**Summa kassa och bank**

**2 149 016**

**2 139 266**

**Summa omsättningstillgångar**

**3 317 123**

**3 572 581**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**25 811 079**

**26 485 541**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 540 393	2 335 393
Fond för yttre underhåll		823 319	1 325 941
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 363 712</b>	<b>3 661 334</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		214 805	-229 862
Årets resultat		-599 754	-57 954
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-384 949</b>	<b>-287 816</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 978 763</b>	<b>3 373 518</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	21 187 500	21 537 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 187 500</b>	<b>21 537 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	350 000	350 000
Förskott från kunder		617 244	605 608
Leverantörsskulder		245 684	173 071
Skatteskulder		9 254	0
Övriga skulder		1 166	8 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	421 468	437 198
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 644 816</b>	<b>1 574 523</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 811 079</b>	<b>26 485 541</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid. Byggnaden har tidigare skrivits av med ett belopp som motsvarar gjorda amorteringar. Från och med räkenskapsåret 2005 skrivs byggnaden i stället av med 350 000 kr/år.

<b><u>Förändring av likvida medel</u></b>	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Årsavgifter	2 800 028	2 800 020
Hyror och övriga intäkter	539 884	541 821
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	-3 520 662	-2 980 791
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-180 750</b>	<b>361 050</b>
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl. amorteringar	166 936	-384 868
Årets amorteringar	-350 000	-350 000
<b><u>Förändring likvida medel</u></b>	<b><u>-363 814</u></b>	<b><u>-373 821</u></b>
Likvida medel vid årets början	3 430 032	3 803 854
Likvida medel vid årets slut	3 066 218	3 430 032

I beloppet för likvida medel ingår avräkningskonto hos förvaltare, kortfristiga placeringar samt kassa och bank.

### Not 2 Nettoomsättning

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgifter	2 800 028	2 800 020
Hyror lokaler	237 122	235 944
Garage	338 505	340 992
P-plats	21 240	21 240
Övriga objekt	8 070	7 980
Avsättning till inre fond	-78 000	-78 000
	<b>3 326 965</b>	<b>3 328 176</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	85 183	81 464
Städkostnader	53 366	55 948
Snöröjning/sandning	2 031	2 312
Hisskostnader	41 594	40 190
Besiktningkostnader	0	1 875
Reparationer	66 979	146 965
Reparation hyreslokal	9 770	0
Reparation ventilation	27 389	0
Reparation el	28 012	0
Hissreparationer	13 938	9 731
Trädgård och utemiljö	14 663	9 830
Planerat underhåll	14 718	580 622
Underhåll VA	749 375	0
Isolering vind	268 750	0
Underhåll av gemensamma ytor	95 000	0
Underhåll av markytor	103 113	0
El	141 360	164 521
Värme	534 704	553 329
Vatten och avlopp	125 098	124 122
Avfallshantering	64 119	69 916
Försäkringskostnader	40 644	35 280
Kabel-tv	55 412	54 180
Hyra för garage	340 752	340 711
Försäkringsersättningar	0	-8 770
Förbrukningsinventarier	22 923	2 434
Förbrukningsmaterial	28 254	21 941
	<b>2 927 147</b>	<b>2 286 601</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetskatt	12 830	11 370
Fastighetsavgift	86 224	84 524
Telefoni	2 696	2 449
Hemsida	362	362
Porto	4 326	4 482
Föreningsgemensamma kostnader	589	1 381
Revisionsarvode	10 625	21 979
Ekonomisk förvaltning	81 751	83 000
Bankkostnader	2 250	2 295
Juridisk konsultation	0	13 750
Juridisk konsultation, parkeringsfrågor	16 875	0
Juridisk konsultation, ekonomisk plan	11 875	0
Gåvor	2 575	0
Övriga poster	5 588	14 156
	<b>238 566</b>	<b>239 748</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	28 700	34 300
Övriga arvoden	0	12 000
Lön vicevärd	22 800	22 800
Sociala avgifter	14 052	19 011
Premier för AMF	450	528
Utbildning kurs/konferens	0	2 500
	<b>66 002</b>	<b>91 139</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 549 759	25 549 759
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 549 759</b>	<b>25 549 759</b>
Ingående avskrivningar	-5 327 974	-4 977 974
Årets avskrivningar	-350 000	-350 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 677 974</b>	<b>-5 327 974</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 871 785</b>	<b>20 221 785</b>
Taxeringsvärden byggnader	47 283 000	45 137 000
Taxeringsvärden mark	36 000 000	24 800 000
	<b>83 283 000</b>	<b>69 937 000</b>
Bokfört värde mark	2 150 000	2 150 000
	<b>2 150 000</b>	<b>2 150 000</b>

### Not 7 Fastighetsförbättringar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 052 850	1 052 850
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 052 850</b>	<b>1 052 850</b>
Ingående avskrivningar	-624 617	-571 974
Årets avskrivningar	-52 643	-52 643
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-677 260</b>	<b>-624 617</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>375 590</b>	<b>428 233</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	368 682	344 379
Inköp		81 803
Försäljningar/utrangeringar		-57 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>368 682</b>	<b>368 682</b>
Ingående avskrivningar	-303 240	-344 379
Försäljningar/utrangeringar		57 500
Årets avskrivningar	-16 361	-16 361
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-319 601</b>	<b>-303 240</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>49 081</b>	<b>65 442</b>

### Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	47 500	47 500
	<b>47 500</b>	<b>47 500</b>

25 stycken aktier i Fastum UBC Förvaltning AB. Aktierna är bokförda till värdet 1 900 kr per aktie.

### Not 10 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	12 129	11 984
Skattefordran	11 994	5 900
Övriga kortfristiga fordringar	15 154	19 047
Avräkningskonto förvaltare	917 202	1 290 767
	<b>956 479</b>	<b>1 327 698</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Com Hem AB	14 137	13 853
UBC Teknisk Förvaltning AB	21 844	21 188
Fastum UBC Förvaltning AB	23 109	22 000
Trygg Hansa Försäkring	43 086	40 644
Otis AB	8 741	7 932
Uppsala Parkering AB	85 188	0
Uppsala Vatten	14 488	0
	<b>210 593</b>	<b>105 617</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Villkors- ändringsdag	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank AB nr 2757461450	0,76	2018-08-24	21 537 500	21 887 500
			<b>21 537 500</b>	<b>21 887 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			350 000	350 000

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	25 917	58 185
Förutbetalda avgifter och hyror	296 667	304 537
Övr uppl kostnader och förutb int.	98 884	74 476
	<b>421 468</b>	<b>437 198</b>

### Not 14 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	26 645 000	26 645 000
	<b>26 645 000</b>	<b>26 645 000</b>

Uppsala den 2a Maj 2017

  
Ann-Kristin Öberg  
Ordförande


  
Tommy Södetlund

  
Alf Lundqvist

  
Sven-Olov Pettersson

  
Catarina Lindblad

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 maj 2017.

  
Tomas Jonasson  
Godkänd revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fröjgärdet, org.nr 716401-2580

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalande*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fröjgärdet för år 2016. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

### *Revisorns ansvar*

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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, avsiktligt utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamhet på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fröjgärdet, 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 enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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



### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till disposition av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenlig med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 12 maj 2017



Tomas Jonasson

Godkänd revisor

