

Årsredovisning
för
Brf Frönäsudden
769620-9373

Räkenskapsåret
2019

Styrelsen för Brf Frönäsudden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Björnänge 3:61 i Åre kommun förvärvades 2010-11-19.

Föreningens fastigheter består av 5 flerbostadshus på adress Frönäsudden 2, 4, 6A-C, 8 A-C och 10 A-C. Fastigheten byggdes 1991 och har värdeår 1991. Tomträttsavtal finns ej till fastigheten då föreningen äger marken.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3089 kvm, varav hela ytan utgör lägenhetsyta. I föreningen finns 55 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kök
19 st 2 rum och kök
17 st 3 rum och kök
4 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 42 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt. Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Länsförsäkringar. I avtalet ingår styrelseförsäkring och bostadsrättstillägg. Föreningen har under 2019 upprättat en 30-årig ekonomisk- och underhållsplan.

Tidigare års genomförda åtgärder:

Laga takutsprång/byte vindskivor på låghus	2018
OVK-besiktning samtliga fastigheter	2018
4 altaner i marklägenheter hus 2 & 4	2018
L-stöd samt upprustning	2017
Färdigställande av entré	2016
Takrenovering	2016
Röklucka:	2016
Flytt motorvärmare	2016
Kall-parkeringsplatser	2016
FTX	2015
Entréer	2015
Installation av bergvärme	2013

Målning/byte trädetaljer	2013
Upprustning utemiljö	2012
Installation timers	2012

Förvaltningsavtal avseende fastighetsskötsel har föreningen sedan maj 2019 tecknat med AGO som även sköter städ av trapphus och tvättstugor. Den ekonomiska förvaltningen sköts av Progreco AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-12-28 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-10-11. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2009-12-30. Styrelsen har sitt säte i Jämtlands län. Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-04-11, och därmed påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammanställning:

Annica Ahlqvist	ledamot/ordförande
Ann Grabler	ledamot
Martin Dalanes	ledamot
Peter Wikberg	ledamot
Viktor Loberg	ledamot
Thomas Mattsson	suppleant
Ulrika Wallrahm	suppleant

Valberedningen består av Anna Forsberg och Ulrika Wallrahm

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 stycken.

Föreningen har sitt säte i Åre Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vattenskada orsakad av hantverkare påverkade den hyreslägenhet som föreningen äger. Vilket försäkringsbolag som skall ta självrisk är inte klart. Två parter utöver föreningen är inblandade. Föreningen valde att i samband med detta byta ut kök och vitvaror.

Föreningen hade under året ytterligare en vattenskada i en av lägenheterna i låghusen. Fläktar till ventilationen i hus 2 och 4 byttes.

Planerade åtgärder: Renovering av samtliga balkongdörrar 2020

Väsentliga händelser efter bokslutsdagen:

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 55 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 2. Antalet medlemmar som utträtt under året är 4. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 56. Under året har 3 överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av prisbasbeloppet. }

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 180	2 178	2 170	2 059
Resultat efter finansiella poster	-222	-333	98	-1 295
Soliditet (%)	59	59	60	60
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta	638	629	644	613
Lån per kvm bostadsrättsyta	6 308	6 331	6 496	6 511
Insats per kvm bostadsrättsyta	10 468	10 468	10 468	10 468

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 602 264	2 067 087	334 684	-4 033 945	-332 514	29 637 576
Disposition av föregående års resultat:				-332 514	332 514	0
Avsättning underhållsfond			50 100	-50 100		0
Årets resultat					-221 580	-221 580
Belopp vid årets utgång	31 602 264	2 067 087	384 784	-4 416 559	-221 580	29 415 996

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 416 559
årets förlust	-221 580
	-4 638 139
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	57 000
i ny räkning överföres	-4 695 139
	-4 638 139

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 180 202	2 177 658
Övriga rörelseintäkter		0	376 280
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 180 202	2 553 938
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 480 286	-2 054 581
Övriga externa kostnader	4	-174 307	-129 923
Personalkostnader		-41 889	8 260
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-462 407	-466 469
Summa rörelsekostnader		-2 158 889	-2 642 713
Rörelseresultat		21 313	-88 775
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 166	2 297
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 059	-246 036
Summa finansiella poster		-242 893	-243 739
Resultat efter finansiella poster		-221 580	-332 514
Resultat före skatt		-221 580	-332 514
Årets resultat		-221 580	-332 514

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	44 724 765	45 101 228
Inventarier, verktyg och installationer	6	2 556 917	2 642 861
Summa materiella anläggningstillgångar		47 281 682	47 744 089
Summa anläggningstillgångar		47 281 682	47 744 089
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Medlemsfordringar		66 721	98 032
Övriga fordringar		69 262	9 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		108 045	89 549
Summa kortfristiga fordringar		244 028	197 451
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 912 834	1 722 230
Summa kassa och bank		1 912 834	1 722 230
Summa omsättningstillgångar		2 156 862	1 919 681
SUMMA TILLGÅNGAR		49 438 544	49 663 770

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

33 669 351

33 669 351

Fond för yttre underhåll

384 784

334 684

Summa bundet eget kapital

34 054 135

34 004 035

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 416 559

-4 033 945

Årets resultat

-221 580

-332 514

Summa fritt eget kapital

-4 638 139

-4 366 459

Summa eget kapital

29 415 996

29 637 576

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

19 412 811

19 502 852

Summa långfristiga skulder

19 412 811

19 502 852

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

72 278

54 515

Förskott från kunder

-6 117

50

Leverantörsskulder

266 649

205 362

Skatteskulder

2 449

5 454

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

274 478

257 961

Summa kortfristiga skulder

609 737

523 342

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

49 438 544

49 663 770

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	40-100 år
Installationer	40 år
Inventarier	5-10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	76 591	74 364
Årsavgifter bostadsrätter	1 971 318	1 943 301
Hysesintäkter p-plaser	106 895	105 500
Hysesintäkter förråd	21 000	21 000
Övriga hyresintäkter	4 398	33 493
	2 180 202	2 177 658

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel, avtal	206 805	180 156
Fastighetsskötsel utöver avtal	60 409	3 616
Städ	12 420	32 220
Snöröjning	50 729	111 063
Reparation och underhåll	268 491	825 689
Fastighetsel	461 223	465 909
Vatten	148 091	137 777
Sophämtning	97 584	85 702
Försäkringspremier	75 865	93 043
Fastighetsskatt/avgift	59 211	57 491
Övriga driftskostnader	39 459	61 916
	1 480 287	2 054 582

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Ekonomisk förvaltning	0	71 093
Ersättningar till revisor	18 125	17 500
Konsultarvoden	50 000	0
Kostnader för årsstämma	1 009	2 616
Inkasso/betalningsföreläggande	191	739
Övriga externa kostnader	23 956	9 255
Övriga administrativa kostnader	81 026	13 720
Självrisk vid försäkringsersättning	0	15 000
	174 307	129 923

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 047 816	48 047 816
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 047 816	48 047 816
Ingående avskrivningar	-2 946 588	-2 570 125
Årets avskrivningar	-376 463	-376 463
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 323 051	-2 946 588
Utgående redovisat värde	44 724 765	45 101 228

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 090 422	3 090 422
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 090 422	3 090 422
Ingående avskrivningar	-447 561	-357 555
Årets avskrivningar	-85 944	-90 006
Utgående ackumulerade avskrivningar	-533 505	-447 561
Utgående redovisat värde	2 556 917	2 642 861

Not 7 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som förfaller senare än 5 år	0	19 284 792
	0	19 284 792

Samtliga lån har förfallodag inom 12 månader från bokslutsdagen.

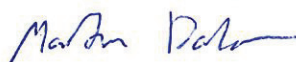
Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	33 052 000	33 052 000
	33 052 000	33 052 000

Åre 2020-02-25



Annica Ahlqvist
Ordförande



Martin Dalanes



Anne Grabler



Viktor Loberg



Peter Vikberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-28

Deloitte AB



Jon Nilsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Frönäsudden i Åre
organisationsnummer 769620-9373

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Frönäsudden i Åre för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Frönäsudden i Åre för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 28 april 2020

Deloitte AB


Jon Nilsson
Auktoriserad Revisor