



Årsredovisning 2017

Brf Frönäsudden i Åre

Org. 769620-9373

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation
<http://fronasudden.se/>
fronasudden@gmail.com

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se
www.agentiaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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, 6 A-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 IF. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2010, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Färdigställande av entré	2016
Takrenovering	2016
Rökklucka	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 teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Åre Byservice. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agenta Förvaltning 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.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 62 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 15. Antalet medlemmar som utträtt under året är 15. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 62. Under året har 10 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

J
AR J AB UT

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-04-27 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Viktor Edlund	ledamot/ordf.
Ann Grabler	ledamot
Anna Rydell	ledamot
Kristina Finné	ledamot
Victor Loberg	suppleant

Beslut om att extern *revisor* skall anlitas är taget.

Valberedningen består av Anna Forsberg och Ulrika Wallrahm.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 9 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

L-stöd samt uppgrusning runt låghusen.

Föreningen har under året bytt städbolag från Allservice till Alert eftersom man har fått ett förmånligare avtal.

Föreningens resultat för år 2017 är 98 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -1 294 Kkr. Förändringen beror främst på minskade underhållskostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är kostnaden för fastighetsel och den har under året 2017 ökat något vilket är i linje med normala.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 466 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 564 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 564 Kkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 486 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 44 Kkr och lagt ner 49 Kkr i investeringar. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna höjdes med 5 % 2017-01-01.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
L-stöd samt uppgrusning	20

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 850 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,15 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Laga takutsprång/byte vindskivor	2018	150
Renovering balkongdörrar	2018-2019	250
Skrapning/målning fönster	2020	450

AR
E
UP
AG

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 602 264	2 067 087	234 484	-2 737 196	-1 294 528	29 872 111
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			50 100	-50 100		
Balanseras i ny räkning				-1 294 528	1 294 528	
Årets resultat					97 978	97 978
Belopp vid årets utgång	31 602 264	2 067 087	284 584	-4 081 824	97 978	29 970 089

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	2 170	2 059	2 058	2 129	2 241
Resultat efter finansiella poster, Kkr	98	-1 295	-536	-167	-403
Soliditet, %	60,0	59,8	61,0	61,0	61,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	644	613	613	616	682
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 496	6 511	6 665	6 695	6 702
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	10 468	10 468	10 467	10 514	10 514
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,02	1,15	2,20	2,90	3,49
Fastighetens belåningsgrad, % **	43,1	42,9	43,0	42,0	42,0

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-4 081 823
Årets resultat	97 978
	<hr/>
	-3 983 845
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	50 100
I ny räkning överföres	-4 033 945
	<hr/>
	-3 983 845

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges. j

AR E AB UF

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 169 575	2 058 668
Övriga rörelseintäkter	3	90 599	71 367
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 260 174	2 130 035
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-1 344 643	-2 613 743
Övriga externa kostnader	5	-108 135	-108 726
Personalkostnader	6	-45 534	-23 288
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-466 469	-455 267
Summa rörelsens kostnader		-1 964 781	-3 201 024
Rörelseresultat		295 393	-1 070 989
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2 504	4 040
Räntekostnader		-199 919	-227 578
Summa finansiella poster		-197 415	-223 538
Resultat efter finansiella poster		97 978	-1 294 527
Årets resultat		97 978	-1 294 527

AK

AK
AK
AK

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	45 477 691	45 854 154
Inventarier, verktyg och installationer	8	<u>2 732 867</u>	<u>2 772 998</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		48 210 558	48 627 152
Summa anläggningstillgångar		48 210 558	48 627 152
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 725	7 522
Övriga fordringar		9 870	9 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>109 970</u>	<u>118 872</u>
Summa kortfristiga fordringar		122 565	135 840
Kassa och bank		1 650 309	1 164 397
Summa omsättningstillgångar		1 772 874	1 300 237
SUMMA TILLGÅNGAR		49 983 432	49 927 389

AR

EF AB UF

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	33 669 351	33 669 351
Fond för yttre underhåll	284 584	234 484
Summa bundet eget kapital	33 953 935	33 903 835
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 081 823	-2 737 196
Årets resultat	97 978	-1 294 528
Summa fritt eget kapital	-3 983 845	-4 031 724
Summa eget kapital	29 970 090	29 872 111
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	19 557 386	19 614 042
Summa långfristiga skulder	19 557 386	19 614 042
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	54 496	41 986
Leverantörsskulder	95 886	87 671
Aktuell skatteskuld	5 109	4 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	300 465	307 424
Summa kortfristiga skulder	455 956	441 236
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	49 983 432	49 927 389

AR
VE AB
UF

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	295 393	-1 070 989
Justeringar för avskrivningar	466 469	455 267
Erhållen ränta mm	2 504	4 040
Erlagd ränta	<u>-199 919</u>	<u>-227 578</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	564 447	-839 260
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	4 797	13 409
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	8 478	-66 517
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	8 215	-12 834
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>-6 005</u>	<u>-33 324</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	579 932	-938 526
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-70 000
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	<u>-49 875</u>	<u>-61 510</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-49 875	-131 510
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	<u>-44 146</u>	<u>-33 701</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-44 146	-33 701
Förändring av likvida medel	485 911	-1 103 737
Likvida medel vid årets början	<u>1 164 397</u>	<u>2 268 135</u>
Likvida medel vid årets slut	1 650 309	1 164 397

AR

VE AB
UP

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnader 1 %

Fastighetsförbättringar 1-2,5 %

Installationer 2,5 %

Inventarier 10-20 %

Fastighetskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kr per lägenhet.

Fond för yttre underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Årsavgifter bostadsrätter	1 943 412	1 854 177
	Hyreintäkter bostäder	74 364	74 364
	Hyresintäkter p-platser	104 613	96 100
	Hyresintäkter förråd	21 100	20 500
	Övriga hyresintäkter	26 086	13 527
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 169 575	2 058 668
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2017	2016
	Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag		
	Försäkringsersättning	90 599	71 367
	Summa övriga rörelseintäkter	90 599	71 367

NOTER

Not 4	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel	170 037	157 178
	Städ	84 285	91 800
	Snöröjning	70 735	89 218
	Reparationer/underhåll	195 001	1 470 804
	Fastighetsel	399 811	382 445
	Vatten	138 171	180 476
	Sophämtning	93 025	89 175
	Försäkring	86 489	63 638
	Fastighetsskatt	56 545	54 524
	Övriga driftkostnader	<u>50 544</u>	<u>34 485</u>
	Summa driftkostnader	1 344 643	2 613 743
Not 5	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Ekonomisk förvaltning	82 412	79 293
	Revisionsarvode	14 125	10 000
	Konsultarvoden	139	277
	Kostnader för årsstämma/medlemsmöten	872	3 159
	Inkasso/betalningsföreläggande	1 375	1 223
	Övriga externa kostnader	<u>9 212</u>	<u>14 774</u>
	Summa övriga externa kostnader	108 135	108 726
Not 6	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvoden	35 450	18 850
	Arbetsgivaravgifter	<u>10 084</u>	<u>4 438</u>
	Summa personalkostnader	45 534	23 288

AR
BE AG
UP

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	48 047 816	47 977 816
	Inköp	0	70 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 047 816	48 047 816
	Ingående avskrivningar	-2 193 662	-1 820 221
	Årets avskrivningar	-376 463	-373 441
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 570 125	-2 193 662
	Utgående redovisat värde	45 477 691	45 854 154
	Redovisat värde byggnader	32 893 396	33 269 859
	Redovisat värde mark	12 584 295	12 584 295
	Summa redovisat värde	45 477 691	45 854 154
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	33 400 000	33 400 000
	varav byggnader:	23 600 000	23 600 000
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	3 040 547	2 979 037
	Inköp	49 875	61 510
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 090 422	3 040 547
	Ingående avskrivningar	-267 549	-185 723
	Årets avskrivningar	-90 006	-81 826
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-357 555	-267 549
	Utgående redovisat värde	2 732 867	2 772 998
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsförsäkring	80 578	75 728
	Fastighetsskötsel	8 439	22 320
	Kameral förvaltning	20 953	20 603
	Övriga förutbetalda kostnader	0	221
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	109 970	118 872

AR
E AG
UP

NOTER

Not 10	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	266 764	205 529
	Amortering efter 5 år	19 290 622	19 408 513
	Summa långfristiga skulder	19 557 386	19 614 042

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
SBAB	2018-11-07	0,99	10 374	5 481 580
SBAB	2018-06-27	1,00	9 018	5 497 855
SBAB	2018-12-05	0,96	12 171	5 459 960
SBAB	2018-07-02	1,09	14 916	1 181 651
SBAB	2018-09-05	0,96	8 017	1 990 836
Summa			54 496	19 611 882
Avgår kortfristig del				54 496
Summa långfristiga skulder				19 557 386

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupna styrelsearvoden inkl soc avg	58 876	58 876
	Upplupna räntekostnader	31 649	31 763
	Förutbetalda hyror och avgifter	148 552	148 030
	Upplupen elkostnad, Jämtkraft	58 566	47 500
	Övriga upplupna kostnader	2 822	21 255
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	300 465	307 424

AR
E-AR UP

NOTER

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>33 052 000</u>	<u>33 052 000</u>
Summa ställda säkerheter	33 052 000	33 052 000

Åre 2018-03-04


Viktor Edlund


Kristina Finné


Anna Rydell


Anne Grabler

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/4-2018.

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 2017-01-01 - 2017-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 på fel.

Vi 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 på fel, 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 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 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 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2017-01-01 - 2017-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 revisionsd 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 12 april 2018

Deloitte AB


Jon Nilsson
Auktoriserad revisor