



Årsredovisning 2016

Brf Frönäsuddan i Åre

Org.nr 769620-9373



AGENTA
FÖRVALTNING

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 fastighet 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 till ej 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
FTX	2015
Entréer	2015
Installation Bergvärme	2013
Målning/Byte trädetaljer & takrenovering	2013
Upprustning utemiljö	2012
Installation timers	2012
Energi besparingsutredning	2011-2012
Byte golv balkonger	2011
Installerat extra entrédörrar	2011
Spolning avloppsstammar	2011

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetskötsel har föreningen tecknat med Åre Byservice. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia 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. Föreningen har sitt säte i Jämtlands län.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 67 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 4. Antalet medlemmar som avgått under året är 9. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 62. Under året har 6 överlåtelser skett.

Föreningen har vid årets slut en bostadshyresgäst.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Handwritten signatures and initials: j, AR, UF, AG.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-04-26 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anne Grabler	ledamot
Torbjörn Persson	ledamot/ordf.
Anna Rydell	ledamot
Viktor Edlund	ledamot
Kristina Finné	ledamot
Viktor Loberg	suppleant
Thomas Matsson	suppleant (har under året avgått)

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

Valberedningen består av Anna Forsberg och Christoffer Larsson.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 8 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
Förbättringsarbeten av entréer hur 2 och 4 slutförda.

Takreovering hus 2 och 4 slutförda där både yttertak och undertak har bytts.

Parkeringsplatser har iordningställts både vid småhusen och mellan hus 2 och 4 på nedsidan.

Flytt av motorvärmare för att få till tydligare parkeringsplatser.

Röklucka monterad.

Avtal med Fiberleverantör har slutits.

Föreningens resultat för år 2016 är - 1 294 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var -536 Kkr. Förändringen beror främst på en del stora underhåll som föreningen gjort under året.

Föreningens enskilt största kostnadspost är kostnaden för fastighetsel och den har under år

2016 ökat något vilket är i linje med det normala.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 455 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet - 839 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med 839 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade men i samband med budgetarbetet inför år 2017 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 5% fr.o.m. 1 januari 2017.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Färdigställande av entré	86
Takreovering	1300
Röklucka	61
Flytt motorvärmare	7
Kall-parkeringsplatser	18

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 450 Kkr för de närmsta åren, 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	2017-18	150
Renovering balkongdörrar	2018-19	250
Skrapning och målning av fönster	2020	450

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Kapitaltillskott	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 602 264	2 067 087		189 784	-2 156 982	-535 513	31 166 640
Resultatdisp enl stämma:							
Avsättning till yttre fond				44 700	-44 700		
lanspråktagande yttre fond							
Balanseras i ny räkning					-535 513	535 513	
Upplåtelser							
Kapitaltillskott							
Årets resultat						-1 294 528	-1 294 528
Belopp vid årets utgång	31 602 264	2 067 087	0	234 484	-2 737 195	-1 294 528	29 872 112

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	2 130	2 058	2 144	2 241	2 289
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 295	-536	-167	-403	-539
Soliditet, %	59,8	61,0	61,0	61,0	55,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	613	613	616	682	674
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 511	6 665	6 695	6 702	8 069
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	10 468	10 467	10 514	10 514	10 499
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,15	2,20	2,90	3,49	3,50
Fastighetens belåningsgrad, % **	42,9	43,0	42,0	42,0	47,0

* 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	-2 737 196
Årets resultat	<u>-1 294 528</u>
	-4 031 724
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	50 100
I ny räkning överföres	<u>-4 081 824</u>
	-4 031 724

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. *y*

E 7
UF AR
AS

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 058 668	2 058 349
Övriga rörelseintäkter	3	71 367	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 130 035	2 058 349
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-2 613 743	-1 523 588
Övriga externa kostnader	5	-108 726	-137 668
Personalkostnader	6	-23 288	-58 219
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-455 267	-447 259
Summa rörelsens kostnader		-3 201 024	-2 166 734
Rörelseresultat		-1 070 989	-108 385
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		4 040	7 276
Räntekostnader		-227 578	-434 405
Summa finansiella poster		-223 538	-427 129
Resultat efter finansiella poster		-1 294 527	-535 514
Årets resultat		-1 294 527	-535 514


UP AR
AG

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

		2016-12-31	2015-12-31
	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	45 854 154	46 157 595
Inventarier, verktyg och installationer	8	2 772 998	2 793 314
Summa materiella anläggningstillgångar		48 627 152	48 950 909
Summa anläggningstillgångar		48 627 152	48 950 909
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 522	20 931
Övriga fordringar		9 446	8 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	118 872	53 525
Summa kortfristiga fordringar		135 840	82 732
Kassa och bank		1 164 397	2 268 135
Summa omsättningstillgångar		1 300 237	2 350 867
SUMMA TILLGÅNGAR		49 927 389	51 301 776

EF
UF AR
AG

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	33 669 351	33 669 351
Fond för yttre underhåll	234 484	189 784
Summa bundet eget kapital	33 903 835	33 859 135
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 737 196	-2 156 983
Årets resultat	-1 294 528	-535 513
Summa fritt eget kapital	-4 031 724	-2 692 496
Summa eget kapital	29 872 111	31 166 639
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	19 614 042	19 657 795
Summa långfristiga skulder	19 614 042	19 657 795
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	41 986	31 934
Leverantörsskulder	87 671	100 505
Aktuell skatteskuld	4 155	3 388
Övriga skulder	0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 307 424	341 514
Summa kortfristiga skulder	441 236	477 342
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	49 927 389	51 301 776

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "E", "AR", and "AG".

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 070 989	-108 385
Justeringar för avskrivningar	455 267	447 259
Erhållen ränta mm	4 040	7 276
Erlagd ränta	-227 578	-434 405
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-839 260	-88 255
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	13 409	-3 782
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-66 517	1 323
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-12 834	100 470
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-33 324	-59 409
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-938 526	-49 653
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-70 000	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-61 510	-50 150
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-131 510	-50 150
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	1 000 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder	10 052	10 618
Amortering långfristiga lån	-43 753	-31 941
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-33 701	978 677
Förändring av likvida medel	-1 103 737	878 874
Likvida medel vid årets början	2 268 135	1 389 261
Likvida medel vid årets slut	1 164 397	2 268 135

KE
UK
AK
AG

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 %

Fastighetsskatt/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 1 268 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	2016	2015
	Årsavgifter bostadsrätter	1 854 177	1 810 835
	Hyresintäkter bostäder	74 364	123 994
	Hyresintäkter p-platser	96 100	90 200
	Hyresintäkter förråd	20 500	19 500
	Övriga hyresintäkter	13 527	13 820
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 058 668	2 058 349

Handwritten signatures and initials: E, AR, AB

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2016	2015
	<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag</i>		
	Försäkringsersättningar	71 367	0
	Summa övriga rörelseintäkter	71 367	0
Not 4	Ersättning till revisorer / Driftkostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel	157 178	169 253
	Städ	91 800	80 950
	Snöröjning	89 218	57 098
	Reparationer/underhåll	1 470 804	450 137
	Fastighetsel	382 445	322 022
	Vatten	180 476	160 110
	Sophämtning	89 175	86 554
	Försäkring	63 638	54 154
	Fastighetsskatt	54 524	53 449
	Övriga driftkostnader	34 485	89 861
	Summa driftkostnader	2 613 743	1 523 588
Not 5	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Ekonomisk förvaltning	79 293	76 932
	Revisionsarvode	10 000	16 875
	Övriga försäljningskostnader	0	25 000
	Konsultarvoden	277	1 107
	Kostnader för årsstämma/medlemsmöten	3 159	613
	Inkasso/betalningsföreläggande	1 223	9 110
	Övriga externa kostnader	14 774	8 031
	Summa övriga externa kostnader	108 726	137 668
Not 6	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvoden	18 850	44 300
	Arbetsgivaravgifter	4 438	13 919
		23 288	58 219

Utbetalt arvode för 2015 35 500 kr exkl. Sociala avgifter
Ej utbetalt arvode tidigare år 25 950 kr

Handwritten signatures and initials:
A large blue signature at the top right.
Below it, the initials "AR" and "AG" are written in black ink.
To the left of "AR", there are some scribbles and the letters "UF".

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	47 977 816	47 977 816
	Inköp	70 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 047 816	47 977 816
	Ingående avskrivningar	-1 820 221	-1 450 758
	Årets avskrivningar	-373 441	-369 463
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 193 662	-1 820 221
	Utgående redovisat värde	45 854 154	46 157 595
	Redovisat värde byggnader	33 269 859	33 573 300
	Redovisat värde mark	12 584 295	12 584 295
	Summa redovisat värde	45 854 154	46 157 595
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	33 400 000	29 800 000
	varav byggnader:	23 600 000	21 600 000
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	2 979 037	2 928 887
	Inköp	61 510	50 150
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 040 547	2 979 037
	Ingående avskrivningar	-185 723	-107 927
	Årets avskrivningar	-81 826	-77 797
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-267 549	-185 723
	Utgående redovisat värde	2 772 998	2 793 314

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature and the letters 'AK' and 'AS'.

NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsförsäkring	75 728	53 525
	Fastighetsskötsel	22 320	0
	Kameral förvaltning	20 603	0
	Övriga förutbetalda kostnader	221	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	118 872	53 525

Not 10	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	205 529	156 321
	Amortering efter 5 år	19 408 513	19 501 474
	Summa långfristiga skulder	19 614 042	19 657 795

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
SBAB	2017-11-07	1,06	9 574	5 491 158
SBAB	2017-06-27	1,14	0	5 500 000
SBAB		1,02	11 240	5 471 202
SBAB	2017-06-30	1,16	13 774	1 195 428
SBAB	2017-09-15	1,10	7 398	1 998 240
Summa			41 986	19 656 028
Avgår kortfristig del				41 986
Summa långfristiga skulder				19 614 042



 Handwritten signature and initials in blue ink, including 'AR', 'UP', and 'AB'.

NOTER

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Upplupna styrelsearvoden inkl soc avg	58 876	82 242
	Upplupna räntekostnader	31 763	39 157
	Förutbetalda hyror och avgifter	148 030	152 418
	Upplupen elkostnad, Jämtkraft	47 500	43 826
	Övriga upplupna kostnader	21 255	23 871
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	307 424	341 514

Övriga noter

Not 12	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	33 052 000	33 052 000
	Summa ställda säkerheter	33 052 000	33 052 000

Åre 2017-04-26

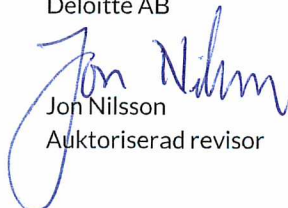
 
Torbjörn Persson Viktor Edlund


Kristina Finné

 
Anne Grabler Anna Rydell

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/4 2017.

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 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 2016 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.

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 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, j

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 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 2016-01-01 - 2016-12-31 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 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 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.

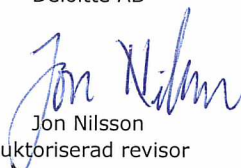
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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, viktiga 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 2017-04-26

Deloitte AB


Jon Nilsson
Auktoriserad revisor