

Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Frönäsudden i Åre



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	16

Kontaktinformation

Adress: c/o Deloitte, Box 415, 831 26 Östersund

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

0752-46 46 20 (kundsupport)

backoffice@deloitte.se

www.deloitte.se

AB CL
UF

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen förvärvade 2010-11-19 fastigheten Björnänge 3:61 i Åre kommun.

Föreningens fastighet består av 5 flerbostadshus på adress Frönäsudden 2, 4, 6 A-C, 8 A-C, 10 A-C. Fastigheten byggdes 1991.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 043 kvm, varav 3 024 kvm utgör lägenhetsyta och 19 kvm lokalyta. I föreningen finns 40 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 41 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkrings AB. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Genomförd åtgärd	År
Upprustning utemiljö	2012
Installation timers motorvärmare	2012
Spolning avloppsstammar	2011
Byte golv balkonger	2011
Installerat extra entrédörrar	2011
Energibesparingsutredning	2011/2012
Installation Bergvärme	2013
Målning/byte trädetaljer och takrenovering	2013

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,15 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras den närmaste 10-årsperioden framgår nedan. Utöver denna plan diskuterar styrelsen en ev. uppfräschning av trapphus/hissar och entréer.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Underhållsplan fönster	Inom 10 år	405
Tätskikt golv Soprum	Inom 10 år	100

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Åre Byservice om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-12-28 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-10-11. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2010-10-06.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 65 medlemmar. Under året har 7 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 110 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 440 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2013-03-22 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Cecilia Hemer	ledamot/Ordf.
Christer Larsson	ledamot
Kristina Finné	ledamot
Malin Rosén	ledamot. (avgått pga flytt)
Anne Grabler	ledamot (fr.o.m. okt 2013)
Jan Lindqvist	suppleant
Henrik Christensson	suppleant
Guje Kerner	suppleant

Revisor

Rolf Alénus, ordinarie

Valberedning

Kristina Lundström
Ulf Andersson

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 9 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

Föreningen har haft en arbetsdag utomhus. Lekplatsen/uteplatsen har färdigställt. Det finns odlingslådor bredvid uteplatsen där två är föreningens gemensamma med jordgubbar. Det har även satts rabarber i slänten som är för alla. Övriga lådor är till för enskilda medlemmar. Återigen forslades mängder med skräp bort från gemensamma utrymmen.

Styrelsen har under året fortsatt arbeta med fastighetens tekniska status samt att förbättra föreningens ekonomi. Arbetet med bergvärmeanläggningen har slutförts. I somras byttes båda höghusens tak på grund av risk för läckage. Samtidigt byttes och målades trädetaljer på fasaden och balkongräcken. Föreningen har upplåtit 4 hyresrätter vilket har inbringat 3 540 Kkr. Detta har använts till att betala av föreningens lån samt till takrenoveringen. Dessutom finns en del sparad

till eventuellt framtida renoveringar. Städfirma har bytts igen, då vi ej var nöjda med kvalitén på den tidigare. (priset är dessutom något lägre) Toréns sköter numera snöröjningen då Clifton la ner sin verksamhet i Åre.

Föreningens ekonomi

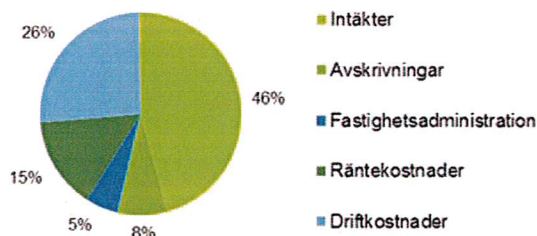
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2013 är - **402 623 kr**, vilket kan jämföras med resultatet för år 2012 på - **538 918 kr**. Förändringen mellan åren beror främst på minskade elkostnader. Nästkommande år kommer troligtvis dessa minska ytterligare då bergvärmeanläggningen kommer vara helt inkörd. Räntekostnaderna kommer även minska då vi amorterat av på fastighetens lån och har ett oförändrat ränteläge.

I resultatet finns upplupna kostnader för styrelsearvoden från 2012 som skulle belastat resultatet året innan, dessutom finns kostnader för mäklararvoden i resultatet som inte är en återkommande kostnad och är hänförliga till försäljningen av hyresrätterna. Avskrivningar på byggnader ingår med 391 Kkr vilket endast är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Vi vill dock att föreningen ska gå med ett 0-resultat med hänsyn taget till avskrivningar på installationer och förbättringar för att på detta vis spara till framtida installationer och förbättringar som har en kortare livslängd. (Föreningen gör ytterligare avskrivningar med totalt 50 Kkr till ovan) Föreningen gör även avsättningar till yttre reparationsfond. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen.

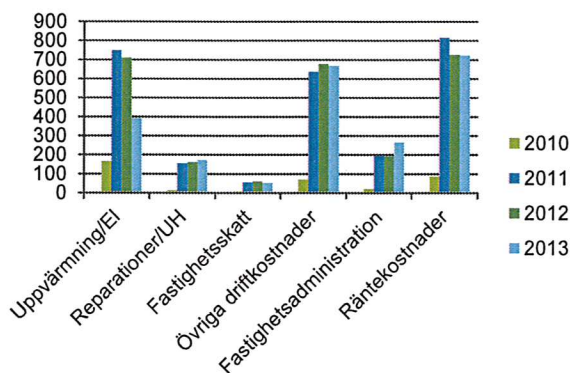
Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Denna förändring innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med största sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt budgeten som är framtagen för 2014.

Resultatfördelning



Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har ökat marginellt jämfört med tidigare år.

Kostnadsutveckling



Nyckeltal per bokslutsdagen	2011	2012	2013
Genomsnittlig Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	643	674	682
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 334	8 069	6 702
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	10 499	10 499	10 514
Genomsnittlig skuldränta, % *	4,13	3,50	3,49
Fastighetens belåningsgrad, % *	42,46	46,95	42,03

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad 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	-1 497 906
Årets förlust	<u>-402 622</u>
	-1 900 528
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	44 700
I ny räkning överföres	<u>-1 945 228</u>
	-1 900 528

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta underhållskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker rörelsens kostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avskrivningskostnaden. På så sätt skapar föreningen en avsättning till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten med avdrag för ackumulerade avskrivningar och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om de kortfristiga fordringarna täcker föreningens kortfristiga skulder.

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond. (Ibland även den inre fonden).

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara inbetalda hyror och avgifter från medlemmar och hyresgäster som ännu inte förfallit för betalning (förskottsbetalningar) samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men avser nästa år) samt upplupna (fakturor som avser innevarande år men som ännu inte betalats).

Handwritten signature and initials in blue ink.

RESULTATRÄKNING

		2013-01-01	2012-01-01
	Not	2013-12-31	2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 240 831	2 279 695
Övriga rörelseintäkter		0	9 321
		<u>2 240 831</u>	<u>2 289 016</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 185 161	-1 512 113
Fastighetsförsäkring		-41 817	-33 921
Fastighetsskatt		-52 030	-58 695
Fastighetsadministration	3	-265 689	-192 918
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-391 407	-343 875
		<u>-1 936 104</u>	<u>-2 141 522</u>
Rörelseresultat		304 727	147 494
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		16 094	39 915
Räntekostnader		-723 444	-726 327
		<u>-707 350</u>	<u>-686 412</u>
Resultat efter finansiella poster		-402 623	-538 918
Årets resultat		-402 623	-538 918

AG
UP
CU

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	46 896 521	46 282 915
Inventarier, verktyg och installationer	5	2 894 182	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	2 518 677
		<u>49 790 703</u>	<u>48 801 592</u>
Summa anläggningstillgångar		49 790 703	48 801 592
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		10 337	10 349
Aktuell skattefordran		1 845	0
Övriga fordringar		10 296	34 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	62 851	88 368
		<u>85 329</u>	<u>132 985</u>
Kassa och bank		1 113 754	1 071 461
Summa omsättningstillgångar		1 199 083	1 204 446
SUMMA TILLGÅNGAR		50 989 786	50 006 038

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		32 669 351	29 129 351
Yttre reparationsfond		100 384	52 984
		<u>32 769 735</u>	<u>29 182 335</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 497 906	-911 588
Årets resultat		-402 622	-538 918
		<u>-1 900 528</u>	<u>-1 450 506</u>
Summa eget kapital		<u>30 869 207</u>	<u>27 731 829</u>
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		19 711 055	21 730 545
Summa långfristiga skulder		<u>19 711 055</u>	<u>21 730 545</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristigdel av långfristiga skulder		19 685	10 209
Leverantörsskulder		47 083	144 511
Aktuell skatteskuld		0	60 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	342 756	328 064
Summa kortfristiga skulder		<u>409 524</u>	<u>543 664</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 989 786	50 006 038
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		33 052 000	33 052 000
		<u>33 052 000</u>	<u>33 052 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	304 727	147 494
Justeringar för avskrivningar	391 407	343 875
Erhållen ränta mm	16 094	39 915
Erlagd ränta	-723 444	-726 327
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-11 216	-195 043
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	12	1 563
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	49 489	7 218
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-97 428	-153 352
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-48 033	-1 917 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-107 176	-2 256 672
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-970 308	-116 917
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-410 210	0
Förvärv av pågående nyanläggningar	0	-2 518 677
Förvärv av dotterföretag	0	100 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 380 518	-2 535 594
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	3 540 000	0
Upptagna långfristiga lån	0	1 980 545
Ändring kortfristiga finansiella skulder	9 476	10 209
Amortering långfristiga lån	-2 019 490	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 529 986	1 990 754
Förändring av likvida medel	42 292	-2 801 512
Likvida medel vid årets början	1 071 461	1 991 933
Likvida medel vid årets slut	1 113 754	1 071 461

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade 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.

Fastighetsförbättringar 1-2,5 %

Installationer 2,5 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 1 210 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.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har utbetalats med 28 000 kr

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2013	2012
	Årsavgifter bostadsrätter	1 877 546	1 815 460
	Hyreintäkter bostäder	255 065	358 084
	Hyresintäkter p-platser	84 000	83 347
	Hyresintäkter förråd	13 800	11 400
	Övriga hyresintäkter	10 420	11 404
		<u>2 240 831</u>	<u>2 279 695</u>
Not 2	Driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsskötsel	155 538	142 762
	Städ	70 568	58 873
	Snöröjning	67 295	76 562
	Reparationer/underhåll	161 080	156 221
	Fastighetsel	389 951	709 987
	Vatten	140 481	143 081
	Sophämtning	85 498	92 148
	Kabel-TV	65 090	57 500
	Övriga driftkostnader	49 660	74 979
		<u>1 185 161</u>	<u>1 512 113</u>
Not 3	Fastighetsadministration	2013	2012
	Ekonomisk förvaltning	72 940	70 609
	Övrigt	72 876	14 700
	Styrelsearvoden inkl soc avgifter	92 228	12 756
	Konsultarvoden	11 979	63 898
	Kostnader för årsstämma/medlemsmöten	634	13 731
	Inkasso/betalningsföreläggande	15 032	17 224
		<u>265 689</u>	<u>192 918</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	47 007 508	46 890 591
Inköp	970 308	116 917
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 977 816	47 007 508
Ingående avskrivningar	-724 593	-380 718
Årets avskrivningar	-356 702	-343 875
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 081 295	-724 593
Utgående redovisat värde	46 896 521	46 282 915
Redovisat värde byggnader	32 963 299	33 303 539
Redovisat värde fastighetsförbättringar	1 348 927	395 081
Redovisat värde mark	12 584 295	12 584 295
	46 896 521	46 282 915
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	29 080 000	31 600 000
varav byggnader:	21 600 000	23 200 000
Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2013-12-31	2012-12-31
Inköp	2 928 887	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 928 887	0
Årets avskrivningar	-34 705	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 705	0
Utgående redovisat värde	2 894 182	0
Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 518 677	250 000
Inköp	0	2 518 677
Aktiverat belopp	-2 518 677	-250 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 518 677
Utgående redovisat värde	0	2 518 677
Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsförsäkring IF	44 068	35 932
Arvode ek förvaltning	18 783	18 235
Kabel-TV	0	14 772
Övriga förutbetalda kostnader	0	19 429
	62 851	88 368

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 274 636	854 715	52 984	-911 588	-538 918
Ökning av insatskapital	2 646 325	893 675			
Resultatdisp. enligt beslut årets föreningsstämma:			47 400	-586 318	538 918
Årets förlust					-402 622
Belopp vid årets utgång	30 920 961	1 748 390	100 384	-1 497 906	-402 622

Not 9 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
SBAB Amortering inom 2 till 5 år	374 249	40 836
Lån i SBAB	19 336 806	21 689 709
	19 711 055	21 730 545

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2013-12-31
SBAB	2014-09-04	2,92		5 500 000
SBAB	2015-11-05	4,18		5 500 000
SBAB	2014-12-04	2,66	8 841	5 500 000
SBAB	2014-11-25	2,73	10 844	1 230 740
SBAB	2015-09-04	2,88		2 000 000
			19 685	19 730 740

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna styrelsearvoden inkl soc avg	58 482	0
Upplupna räntekostnader	103 962	115 043
Förutbetalda hyror och avgifter	98 636	73 590
Upplupen elkostnad, Jämtkraft	41 330	98 554
Övriga upplupna kostnader	40 346	40 877
	<hr/> 342 756	<hr/> 328 064

Åre

2014-03-27



Cecilia Hemer



Kristina Finné

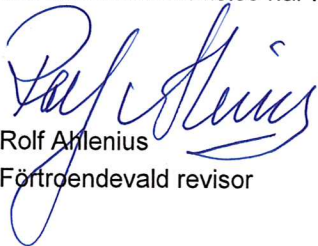


Christer Larsson



~~Henrik Christensson~~
Anne Grabler

Min revisionsberättelse har lämnats den 2014.



Rolf Ahlenius

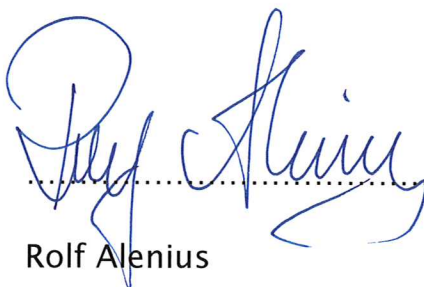
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Vid granskning av Brf Frönäsudden i Åre, org nr 769620-9373, räkenskaper för tiden 2013-01-01 till 2013-12-31 har dessa funnits i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med nödvändiga verifikationer, behållningen på bank har kontrollerats.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt min mening icke anledning till anmärkning. Därför föreslår jag att avgående styrelse beviljas ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Åre den 2014-03-27



.....

Rolf Alenius

.....