

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Frönäsudden**

769620-9373

Räkenskapsåret

2018

PW  
AG VL  
AA  
M.O

Styrelsen för Brf Frönäsudden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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

Tidigare års genomförda åtgärder:

L-stöd samt upprustning	2017
Färdigställande av entré	2016
Takreovering	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

AG  
PW  
VL  
AA  
M.D

Förvaltningsavtal avseende fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Åre Byservice. Från maj 2019 tar AGO över fastighetsskötsel och städ av trapphus. Gällande den ekonomiska förvaltningen har föreningen under verksamhetsåret bytt från Agentia Förvaltning AB till Hufvudboken i Åre 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 2018-04-12, 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 Gustav Andréasson

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 stycken.

Föreningen har sitt säte i Åre Kommun.

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

I Juni hade föreningen en vattenskada i hus 4. Orsakande lägenhet samt tre lägenheter under blev drabbade. Föreningen har använt sig av sitt bostadsrättstillägg och därmed en försäkringsavgift på 15 000kr. Under sommaren byttes vindskivor på låghuset samt att de 4 altanerna till marklägenheterna i hus 2 och 4 byttes ut helt. De berörda bostadsinnehavarna valde att själva lägga till 2 000 kr var för att få något större altaner. I november så genomfördes en OVK- besiktning i samtliga fastigheter.

Föreningens resultat för 2018 är -332 tkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som var 98 kkr. Förändringen beror främst på ökade underhållskostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är kostnaden för fastighetsel och den har under året 2018 ökat något vilket är i linje med det normala.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar med 466 tkr och exkluderar man dem blir resultatet före avskrivningar således 134tkr.

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

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

#### Genomförd åtgärd under 2018:

Laga takutsprång/ byte vindskivor	209.343 kr
Ovk- Besiktning samtliga fastigheter	24.900 kr
4 Altaner i marklägenheterna hus 2,4	73.125 kr

AG  
PW  
UL  
AA  
M.D

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 700 tkr, enligt tidigare underhållsplan, 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.

Beslut om att genomföra ny underhållsplan har fattats av styrelsen. Planen kommer att upprättas våren/sommaren 2019 och gälla i 30 år.

Planerade åtgärder	År	kostnad/Tkr
Renovering balkongdörrar	2018/2019	250
Skrapning/målning fönster	2020	450

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 57 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 4. Antalet medlemmar som utträtt under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 55. 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)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 178	2 170	2 059	2 058
Resultat efter finansiella poster	-333	98	-1 295	-536
Soliditet (%)	59	60	60	61
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta	629	644	613	613
Lån per kvm bostadsrättsyta	6 331	6 496	6 511	6 665
Insats per kvm bostadsrättsyta	10 468	10 468	10 468	10 467

### 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	284 584	-4 081 823	97 978	29 970 090
Disposition av föregående års resultat:				97 978	-97 978	0
Avsättning underhållsfond			50 100	-50 100		0
Årets resultat					-332 514	-332 514
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>31 602 264</b>	<b>2 067 087</b>	<b>334 684</b>	<b>-4 033 945</b>	<b>-332 514</b>	<b>29 637 576</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 033 945
årets förlust	-332 514
	<b>-4 366 459</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	50 100
i ny räkning överföres	-4 416 559
	<b>-4 366 459</b>

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

AG  
PLW  
J  
M.D

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 177 658	2 169 575
Övriga rörelseintäkter		376 280	90 599
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 553 938</b>	<b>2 260 174</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 054 581	-1 344 643
Övriga externa kostnader	4	-129 923	-108 135
Personalkostnader	5	8 260	-45 534
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-466 469	-466 469
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 642 713</b>	<b>-1 964 781</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-88 775</b>	<b>295 393</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 297	2 504
Räntekostnader och liknande resultatposter		-246 036	-199 919
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-243 739</b>	<b>-197 415</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-332 514</b>	<b>97 978</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-332 514</b>	<b>97 978</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-332 514</b>	<b>97 978</b>

AG  
PCW  
VL  
AA  
M.D

## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	45 101 228	45 477 691
Inventarier, verktyg och installationer	7	2 642 861	2 732 867
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>47 744 089</b>	<b>48 210 558</b>

#### Summa anläggningstillgångar

47 744 089 48 210 558

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Medlemsfordringar		98 032	2 725
Övriga fordringar		9 870	9 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89 549	109 970
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>197 451</b>	<b>122 565</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		1 722 230	1 650 309
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 722 230</b>	<b>1 650 309</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 919 681</b>	<b>1 772 874</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

49 663 770 49 983 432

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 669 351	33 669 351
Fond för yttre underhåll		334 684	284 584
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>34 004 035</b>	<b>33 953 935</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 033 945	-4 081 823
Årets resultat		-332 514	97 978
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 366 459</b>	<b>-3 983 845</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>29 637 576</b>	<b>29 970 090</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>8</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		19 502 852	19 557 386
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 502 852</b>	<b>19 557 386</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		54 515	54 496
Förskott från kunder		50	0
Leverantörsskulder		205 362	95 886
Skatteskulder		5 454	5 109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		257 961	300 465
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>523 342</b>	<b>455 956</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 663 770</b>	<b>49 983 432</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1%
Fastighetsförbättringar	1-2,5%
Installationer	2,5%
Inventarier	10-20%

### Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Hysesintäkter bostäder	74 364	74 364
Årsavgifter bostadsrätter	1 943 301	1 943 412
Hysesintäkter p-plaser	105 500	104 613
Hysesintäkter förråd	21 000	21 100
Övriga hyresintäkter	33 493	26 086
	<b>2 177 658</b>	<b>2 169 575</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel, avtal	180 156	170 037
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 616	0
Städ	32 220	84 285
Snöröjning	111 063	70 735
Reparation och underhåll	825 689	195 001
Fastighetsel	465 909	399 811
Vatten	137 777	138 171
Sophämtning	85 702	93 025
Försäkringspremier	93 043	86 489
Fastighetsskatt/avgift	57 491	56 545
Övriga driftskostnader	61 916	50 544
	<b>2 054 582</b>	<b>1 344 643</b>

AG  
FW  
UL  
TA  
MIP



#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Ekonomisk förvaltning	71 093	82 412
Ersättningar till revisor	17 500	14 125
Konsultarvoden	0	139
Kostnader för årsstämma	2 616	872
Inkasso/betalningsföreläggande	739	1 375
Övriga externa kostnader	9 255	9 211
Övriga administrativa kostnader	13 720	0
Självrisk vid försäkringsersättning	15 000	0
	<b>129 923</b>	<b>108 134</b>

#### Not 5 Medelantalet anställda

	2018	2017
Medelantalet anställda	0	0

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsearvode har utbetalats under året.

#### Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 047 816	48 047 816
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 047 816</b>	<b>48 047 816</b>
Ingående avskrivningar	-2 570 125	-2 193 662
Årets avskrivningar	-376 463	-376 463
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 946 588</b>	<b>-2 570 125</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>45 101 228</b>	<b>45 477 691</b>

#### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 090 422	3 040 547
Inköp	0	49 875
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 090 422</b>	<b>3 090 422</b>
Ingående avskrivningar	-357 555	-267 549
Årets avskrivningar	-90 006	-90 006
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-447 561</b>	<b>-357 555</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 642 861</b>	<b>2 732 867</b>

AG  
RW  
AK  
UL  
M.D

**Not 8 Långfristiga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som förfaller senare än 5 år	19 284 792	19 290 622
	<b>19 284 792</b>	<b>19 290 622</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	33 052 000	33 052 000
	<b>33 052 000</b>	<b>33 052 000</b>

Åre 2019-04-04



Annica Ahlqvist  
Ordförande



Anne Grabler



Peter Vikberg



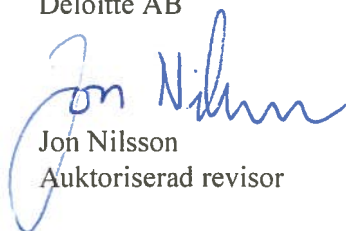
Martin Dalanes



Viktor Loberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-08.

Deloitte AB



Jon Nilsson  
Auktoriserad revisor

