



Årsredovisning
för
Brf Frönäsudden

769620-9373

Räkenskapsåret

2022



Sy1jJo9f2-B1liJjqM2

Styrelsen för Brf Frönäsudden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

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:

Byte av golv i lägenhet i samband med vattenskada	2021
Spolning av avloppssystem i samtliga fastigheter	2021
Fiber installerad i samtliga fastigheter	2021
Montering av 4 stycken uttag för elbilsaddning	2021
Tilläggsisolering i hus 6-10	2021
Byte av resterande balkongdörrar	2021
Montering brandvarnare hus 2&4 + brandsläckare hus 2&4 samt hus 6-10	2020
Renovering värmesystemet	2020
Byte av vindskivor, hängrännor/stuprör, monterat handledare hus 2 & 4	2020
Byte av två tvättmaskiner hus 2 & 4 (aktiverad som tillgång)	2020
Uppgrusning körbara ytor	2020
Byte av ljusarmaturer soprummen hus 2 & 4	2020
Byte av 10 balkongdörrar	2020
Byte av kök & golv i hyreslägenhet i samband med vattenskada	2020

Byte takfläktar hus 2 & 4	2019
Byte takfläkt på låghur nr 10	2019
Kanalrensning ventilationssystemi låghusen	2019
Laga takutsprång/byte vindskivorpå 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

Föreningen har fastighetsskötselavtal med AGO som även sköter städ av trapphus och tvättstugor. Den ekonomiska förvaltningen sköts av Talenom Redovisning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-12-28 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-10-11. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2020-07-28. Styrelsen har sitt säte i Jämtlands län. Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-05-11, och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande samanställning:

Monica Norberg ledamot/ordförande
Thomas Mattsson ledamot
Ulf Andersson ledamot
Tobias Reimbertsson ledamot
Björn Hasselbom ledamot
Linus Holst suppleant
Martin Dalanes Suppleant

Antal protokollförda styrelsemöten under året har uppgått till 10 stycken.

Föreningen har sitt säte i Åre Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året höjt medlemsavgifterna med 3%.

Följande har gjorts under 2022

Ny asfalt lades på de ytor där det redan fanns befintlig asfalt.

Till sist så hade vi den sedvanliga städdagen i maj med stor uppslutning och det serverades pizza och dryck som avslutning.

Planerade åtgärder under 2023

Vi ser dels över möjligheterna att dränera kring låghusen dels möjligheterna att byta takfönster i hus två och fyra, samt möjligheterna att renovera trapphus i hus två och fyra.

Föreningens ekonomi

Föreningen gör i år en resultatmässig förlust på 857 tkr. Om man bortser från avskrivningar, vilka inte påverkar likviditeten har föreningen fortfarande ett negativt resultat på 364 tkr.

Föreningen har en negativ utveckling av likvida medel om 409 tkr. Ta i beaktande att en utbetalning av engångskaraktär i och med markanläggning har gjorts till ett värde av 612 tkr och att 190 tkr har amorterats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 61 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 5. Antalet medlemmar som utträtt under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 61. Under året har 4 överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av prisbasbeloppet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 521	2 468	2 382	2 180
Resultat efter finansiella poster	-856	-325	-244	-222
Soliditet (%)	59	59	59	59
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta	735	718	699	638
Lån per kvm bostadsrättsyta	6 027	6 089	6 130	6 308
Insats per kvm bostadsrättsyta	10 513	10 513	10 513	10 513
Fond yttre underhåll	280	140	442	385
Räntekostnader i förhållande till nettoomsättning (%)	17	9	10	11

Förändringar i 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	139 825	-4 637 733	-325 198	28 846 245
Disposition av föregående års resultat:				-325 198	325 198	0
Avsättning underhållsfond			139 825	-139 825		0
Årets resultat					-856 862	-856 862
Belopp vid årets utgång	31 602 264	2 067 087	279 650	-5 102 756	-856 862	27 989 383

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 102 756
årets förlust	-856 862
	-5 959 618
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	139 825
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-6 099 443
	-5 959 618

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 520 755	2 468 144
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 520 755	2 468 144
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 269 850	-1 900 808
Övriga externa kostnader	4	-134 137	-145 188
Personalkostnader	5	-63 475	-47 311
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-493 914	-472 328
Summa rörelsekostnader		-2 961 376	-2 565 635
Rörelseresultat		-440 621	-97 491
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 153	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-421 665	-227 707
Summa finansiella poster		-415 512	-227 707
Resultat efter finansiella poster		-856 133	-325 198
Resultat före skatt		-856 133	-325 198
Skatter			
Skatt på årets resultat		-729	0
Årets resultat		-856 862	-325 198

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	43 595 383	43 971 843
Inventarier, verktyg och installationer	7	2 334 164	2 504 768
Summa materiella anläggningstillgångar		45 929 547	46 476 611
Summa anläggningstillgångar		45 929 547	46 476 611
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Medlemsfordringar		466 620	475 970
Övriga fordringar		20 866	1 785
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		147 533	139 435
Summa kortfristiga fordringar		635 019	617 190
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 058 699	1 467 552
Summa kassa och bank		1 058 699	1 467 552
Summa omsättningstillgångar		1 693 718	2 084 742
SUMMA TILLGÅNGAR		47 623 265	48 561 353

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 669 351	33 669 351
Fond för yttre underhåll		279 650	139 825
Summa bundet eget kapital		33 949 001	33 809 176
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 102 756	-4 637 734
Årets resultat		-856 862	-325 198
Summa fritt eget kapital		-5 959 618	-4 962 932
Summa eget kapital		27 989 383	28 846 244
Långfristiga skulder			
	8, 9		
Övriga skulder till kreditinstitut		18 427 500	18 617 500
Summa långfristiga skulder		18 427 500	18 617 500
Kortfristiga skulder			
	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		190 000	190 000
Leverantörsskulder		186 429	108 176
Skatteskulder		6 910	4 767
Övriga skulder		0	319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		823 043	794 347
Summa kortfristiga skulder		1 206 382	1 097 609
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 623 265	48 561 353

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-856 133	-325 198
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	493 914	472 328
Betald skatt	908	2 490
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-361 311	149 620
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	9 350	-52 508
Förändring av kortfristiga fordringar	-25 854	-6 034
Förändring av leverantörsskulder	78 253	-236 954
Förändring av kortfristiga skulder	27 559	-205 385
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-272 003	-351 261
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	84 502
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	53 150	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	53 150	84 502
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	-130 380
Amortering av lån	-190 000	190 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-190 000	59 620
Årets kassaflöde	-408 853	-207 139
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 467 552	1 674 691
Likvida medel vid årets slut	1 058 699	1 467 552

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	5-40 år
Inventarier	5-10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Hysesintäkter bostäder	71 689	76 951
Årsavgifter bostadsrätter	2 269 436	2 216 935
Hysesintäkter p-plaser	146 080	136 216
Hysesintäkter förråd	20 400	19 330
Övriga sidointäkter	9 602	18 712
Intäkt el laddstolpe	3 548	0
	2 520 755	2 468 144

Not 3 Driftskostnader

Kostnader för reparationer och underhåll har tidigare redovisats under samma konto. I år redovisas dessa kostnader för att bättre kunna särskilja kostnader för reparationer och kostnader för planerat underhåll.

	2022	2021
Fastighetsskötsel, grundavtal	259 961	248 744
Fastighetsskötsel utöver avtal	51 246	168 690
Städ	0	105
Bredband	122 652	71 775
Reparationer	172 184	456 146
Fastighetsel	547 471	492 907
Vatten o Avlopp	178 356	170 062
Avfallshantering	134 398	137 627
Försäkringspremier	93 501	87 123
Fastighetsskatt/avgift	65 317	62 737
Planerat underhåll	612 326	0
Besiktning & tillsyn hiss	17 237	3 604
Brandskydd	4 367	0
Övriga fastighetskostnader	3 860	1 288
Kostnad elförbrukning laddstolpar	6 974	0
	2 269 850	1 900 808

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Ersättningar till revisor	17 500	17 500
Redovisningstjänster enligt avtal	87 524	85 751
Kostnader för årsstämma	0	3 230
Övriga externa kostnader	9 159	7 520
Övriga administrativa kostnader	19 954	31 187
	134 137	145 188

Not 5 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	0	0

Föreningen har inga anställda, styrelsearvode har utbetalats till styrelsen under året.

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 047 816	48 047 816
Inköp	612 325	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 660 141	48 047 816
Ingående avskrivningar	-4 075 973	-3 699 513
Årets avskrivningar	-376 460	-376 460
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 452 433	-4 075 973
Utgående redovisat värde	44 207 708	43 971 843
Bokfört värde byggnader	31 613 347	31 387 548
Bokfört värde mark	12 584 295	12 584 295
	44 197 642	43 971 843

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

Under året har föreningen registrerat sig för moms med anledning av att debiterad elförbrukning till medlemmar för laddstolpar medför momsskyldighet. Detta medför avdragsrätt för moms vid installation av laddstolpar som gjordes föregående år.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 225 800	3 141 298
Inköp	0	84 502
Stöd naturvårdsverket	-36 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 189 550	3 225 800
Ingående avskrivningar	-721 032	-625 163
Omklassificering till moms	-16 900	0
Årets avskrivningar	-117 454	-95 869
Utgående ackumulerade avskrivningar	-855 386	-721 032
Utgående redovisat värde	2 334 164	2 504 768

Not 8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som skall betalas senare än fem år efter balansdagen.	0	17 857 500
	0	17 857 500

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 18.617.500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen. Lån som ska betalas senare än 12 månader från bokslutsdagen och lån som förväntas förnyas eller förlängas inom 12 månader från bokslutsdagen klassificeras som långfristiga för att ge en rättvisande bild av föreningens ställning enligt årsredovisningslagen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	18 427 500	18 617 500
	18 427 500	18 617 500

Föreningens lån består av tre olika lån :

7.390.000 kr med räntesats 3,65% och ränteförhandlingsdag 2027-06-01

5.661.250 kr med räntesats 3,65% och ränteförhandlingsdag 2023-03-29

5.566.250 kr med räntesats 3,9% och ränteförhandlingsdag 2025-06-30

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	190 000	190 000
	190 000	190 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	33 052 000	33 052 000
	33 052 000	33 052 000

Äre , den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Monica Norberg
Ordförande

Thomas Mattsson

Tobias Reimebertsson

Ulf Andersson

Björn Hasselbom

Min revisionsberättelse har lämnats Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Erik Ragnarsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2023 12:43

SENT BY OWNER:

Emma Thuresson • 17.04.2023 12:29

DOCUMENT ID:

B1liJjqM2

ENVELOPE ID:

Sy1jJo9f2-B1liJjqM2

DOCUMENT NAME:

ÅR Frönäsudden 2022.pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emma Monica Maria Norberg monica.norberg@lansfast.se	Signed Authenticated	18.04.2023 09:12 18.04.2023 08:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/10/04) IP: 78.77.221.186
2. John Thomas Mattsson mattssonthomas73@gmail.com	Signed Authenticated	20.04.2023 17:13 20.04.2023 17:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/12/16) IP: 178.174.136.118
3. Erik Tobias Persson Reimbertsson tobias.reimbertsson@hotmail.com	Signed Authenticated	20.04.2023 23:28 20.04.2023 23:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/05/27) IP: 78.77.220.64
4. Sven Ulf Andersson uffe.are@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2023 08:02 21.04.2023 07:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/19) IP: 178.174.137.225
5. Björn Ivan Hasselbom b.hasselbom@telia.com	Signed Authenticated	27.04.2023 10:34 21.04.2023 08:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1940/01/16) IP: 178.174.137.90
6. Erik Johan Ragnarsson erik.ragnarsson@hhrevision.se	Signed Authenticated	02.05.2023 12:43 28.04.2023 11:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/09/05) IP: 185.152.176.24

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed