



Årsredovisning
för
Brf Frönäsudden

769620-9373

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Frönäsudden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 takfläktar hus 2 & 4 2019

Byte takfläkt på låghur nr 10 2019 Kanalrensning
ventilationssystem

i låghusen 2019

Laga takutsprång/byte vindskivor på låghus	2018
OVK-besiktning samtliga fastigheter i marklägenheter hus 2 & 4	2018 4 altaner
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 tecknat fastighetsskötselavtal med AGO som även sköter städ av trapphus och tvättstugor. Den ekonomiska förvaltningen sköts av Progreco 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.

Under 2020 höjdes avgifterna med 10% för att säkerställa kommande reoveringar och underhållsbehov. Styrelsen beslutade också att höja amorteringstakten för att minska den totala låneskulden.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-05-28, och därmed påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Annica Ahlqvist	ledamot/ordförande
Anne Grabler	ledamot
Martin Dalanes	ledamot
Viktor Loberg	ledamot
Thomas Mattsson	ledamot
Tobias Reimbertsson	suppleant
William Lord	suppleant

Valberedningen består av Monica Norberg och Ulf Andersson

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 8 stycken samt en extra stämma.

Föreningen har sitt säte i Åre Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 tillkom två reoveringar som inte upptogs i förra verksamhetsberättelsen. Det var kanalrensning ventilationssystem i låghusen och byte av takfläkt på låghus nr 10, samt hus 2 & 4.

Följande har gjorts under 2020

Montering brandvarnare hus 2 & 4 + brandsläckare hus 2 & 4 samt hus 6-10	Kostnad: 23 tkr
Renovering värmesystemet	Kostnad: 180 tkr
Byte av vindskivor, hängrännor/stuprör, monterat handledare hus 2 & 4	Kostnad: 33 tkr
Byte av två tvättmaskiner hus 2 & 4 (aktiverad som tillgång)	Kostnad: 51 tkr
Uppgrusning körbara ytor	Kostnad: 15 tkr
Byte av ljusarmaturer soprummen hus 2 & 4	Kostnad: 16 tkr
Byte av 10 balkongdörrar	Kostnad: 233 tkr
Byte av kök & golv i hyreslägenhet i samband med vattenskada	Kostnad: 221 tkr

Planerade åtgärder 2021

Fortsatt byte av resterande balkongdörrar
Installation av fiber

Föreningen genomförde sin sedvanliga städdag under maj månad, då en stor del av föreningens medlemmar slöt upp. Städdagen avslutades som vanligt med att föreningen bjöd på pizza med dryck gemensamt ute på gården.

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Föreningens ekonomi

Föreningens bokföringsmässiga resultat slutar på en förlust om 245 tkr. Resultatet innan avskrivningar visar en vinst om 224 tkr. Föreningen har ett negativt kassaflöde om 238 tkr på helår, detta förklaras med att det under året gjorts större amorteringar på 247 tkr, för att på sikt sänka föreningens räntekostnader.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 57 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 9. Antalet medlemmar som utträtt under året är 9. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 57. Under året har 6 överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av prisbasbeloppet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 382	2 180	2 178	2 170
Resultat efter finansiella poster	-244	-222	-333	98
Soliditet (%)	59	59	59	60
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta	699	638	629	644
Lån per kvm bostadsrättsyta	6 130	6 308	6 331	6 496
Insats per kvm bostadsrättsyta	10 513	10 513	10 513	10 513
Fond yttre underhåll	442	385	335	285
Räntekostnader i förhållande till				

nettoomsättning (%) 10 11 11 9

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	384 784	-4 416 559	-221 580	29 415 996
Disposition av föregående års resultat:				-221 580	221 580	0
Avsättning underhållsfond			57 000	-57 000		0
Årets resultat					-244 553	-244 553
Belopp vid årets utgång	31 602 264	2 067 087	441 784	-4 695 139	-244 553	29 171 443

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 695 139
årets förlust	-244 553
behandlas så att	-4 939 692
reservering fond för yttre underhåll	139 825
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-441 784
i ny räkning överföres	-4 637 733
	-4 939 692

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

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 381 890	2 180 202
Övriga rörelseintäkter		24 338	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 406 228	2 180 202
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 767 992	-1 480 286
Övriga externa kostnader	4	-139 363	-174 307
Personalkostnader		-47 385	-41 889
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-468 121	-462 407
Summa rörelsekostnader		-2 422 861	-2 158 889
Rörelseresultat		-16 633	21 313
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 899	2 166
Räntekostnader och liknande resultatposter		-229 819	-245 059
Summa finansiella poster		-227 920	-242 893
Resultat efter finansiella poster		-244 553	-221 580
Resultat före skatt		-244 553	-221 580
Årets resultat		-244 553	-221 580

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
----------------------	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Not

	Not		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	44 348 303	44 724 765
Inventarier, verktyg och installationer	6	2 516 134	2 556 917
Summa materiella anläggningstillgångar		46 864 437	47 281 682
Summa anläggningstillgångar		46 864 437	47 281 682
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Medlemsfordringar		424 152	66 721
Övriga fordringar		2 993	75 379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		135 196	108 045
Summa kortfristiga fordringar		562 341	250 145
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 674 691	1 912 834
Summa kassa och bank		1 674 691	1 912 834
Summa omsättningstillgångar		2 237 032	2 162 979
SUMMA TILLGÅNGAR		49 101 469	49 444 661
Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 669 351	33 669 351

	Not		
Fond för yttre underhåll		441 784	384 784

	Not	
Summa bundet eget kapital		
34 111 135	34 054 135	
 <i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat		
-4 695 139	-4 416 559	
Årets resultat		
-244 553	-221 580	
Summa fritt eget kapital		
-4 939 692	-4 638 139	
Summa eget kapital		
29 171 443	29 415 996	
 Långfristiga skulder		
	7, 8	
Övriga skulder till kreditinstitut		
18 390 671	19 412 811	
Summa långfristiga skulder		
18 390 671	19 412 811	
 Kortfristiga skulder		
	8	
Övriga skulder till kreditinstitut		
547 209	72 278	
Leverantörsskulder		
345 130	266 649	
Skatteskulder		
3 477	2	
449		
Övriga skulder		690
	0	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
642 849	274 478	

	Not
Summa kortfristiga skulder	
1 539 355	615 854
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	
49 101 469	49 444 661

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	40 år
Inventarier	5-10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	76 951	76 591
Årsavgifter bostadsrätter	2 158 242	1 971 318
Hysesintäkter p-plaser	107 675	106 895
Hysesintäkter förråd	21 000	21 000
Övriga sidointäkter	18 022	4 398
	2 381 890	2 180 202

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel, avtal	231 362	257 534
Fastighetsskötsel utöver avtal	23 382	60 409
Städ	51	12 420
Reparation och underhåll	784 308	268 491
Fastighetsel	317 170	461 223
Vatten	157 436	148 091

Sophämtning	101 553	97 584
Försäkringspremier	75 744	75 865
Fastighetsskatt/avgift	61 447	59 211
Övriga driftskostnader	15 539	39 459
	1 767 992	1 480 287

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Ersättningar till revisor	18 625	18 125
Konsultarvoden	0	50 000
Kostnader för årsstämma	2 997	1 009
Inkasso/betalningsföreläggande	0	191
Övriga externa kostnader	7 209	20 510
Övriga administrativa kostnader	110 532	84 472
	139 363	174 307

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 047 816	48 047 816
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 047 816	48 047 816
Ingående avskrivningar	-3 323 051	-2 946 588
Årets avskrivningar	-376 462	-376 463
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 699 513	-3 323 051

Utgående redovisat värde	44 348 303	44 724 765
Bokfört värde byggnader	31 764 007	32 140 469
Bokfört värde mark	12 584 295	12 584 295
	44 348 302	44 724 764

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 090 422	3 090 422
Inköp	50 876	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 141 298	3 090 422
Ingående avskrivningar	-533 504	-447 561
Årets avskrivningar	-91 659	-85 944
Utgående ackumulerade avskrivningar	-625 163	-533 505
Utgående redovisat värde	2 516 135	2 556 917

Not 7 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	18 055 502	18 102 711
	18 055 502	18 102 711

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 18.937.880 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	547 209	72 278
	547 209	72 278

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	33 052 000	33 052 000
	33 052 000	33 052 000

Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	18 390 671	19 412 811
	18 390 671	19 412 811

Åre , den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Annica Ahlqvist
Ordförande

Martin Dalanes

Anne Grabler

Viktor Loberg

Thomas Mattsson

Min revisionsberättelse har lämnats , den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Erik Ragnarsson
Auktoriserad rev

Årsredovisningen är digitalt signerad

