



Årsredovisning
för
Brf Frönäsudden

769620-9373

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Frönäsudden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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:

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 ventilationssystem i 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
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

Föreningen har tecknat fastighetsskötselavtal med AGO som även sköter städ av trapphus och tvättstugor. Den ekonomiska förvaltningen sköts av Talenom Åre Östersund AB (fd Progreto 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 2021-05-26, och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande samanställning:

Anne Grabler ledamot/ordförande
Thomas Mattsson ledamot
Martin Dalanes ledamot
Tobias Reimbertsson ledamot
Martin Jakobs suppleant

Valberedning: Monica Norberg, Ulf Andersson

Antal protokollförda styrelsemöten under året har uppgått till 7 stycken.

Föreningen har sitt säte i Åre Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året bytt bank från Swedbank till Handelsbanken Hypotek. Styrelsen beslutade också att höja p-platserna från kvartal 1. Kallplats 125:-/mån. och varmplats 250:-/mån.

Följande har gjorts under 2021

Samtliga balkongdörrar har bytts i föreningen.

Tilläggsisolering i hus 6-10.

4 stycken uttag för elbilsaddning är monterade utmed muren västerut.

Fibern blev slutligen installerad och klar under sept. 2021. Föreningen har tecknat ett 3-årigt avtal med Bahnhof som levererar 100/100 för 238:-/månad. Läggs på månadsavgiften och sedan kan varje medlem bestämma vilken typ av tv-lösning man önskar.

Då föreningen haft återkommande bekymmer med avloppsstopp bestämdes i slutet på 2021 att anlita Avloppsservice för en större genomgång av hela avloppssystemet i föreningen (då det var mer än 10 år sedan sist). I samband med detta fick vi en mindre vattenskada i en lägenhet i hus 2. Föreningen tog den kostnaden utan inblandning från försäkringsbolaget då självriskan med åldersavdrag blev betydligt dyrare.

Och till sist så hade vi den sedvanliga städdagen i maj med stor uppslutning och med pizza och dryck som avslutning.

Planerade åtgärder under 2022

Vi ser över möjligheterna att asfaltera vissa delar av infarten och delar av p-ytorna.

Vi bör även se över isoleringen i taken på hus två och fyra.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 57 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 16. Antalet medlemmar som utträtt under året är 12. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 61. Under året har 9 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av prisbasbeloppet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 468	2 382	2 180	2 178
Resultat efter finansiella poster	-325	-244	-222	-333
Soliditet (%)	59	59	59	59
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta	718	699	638	629
Lån per kvm bostadsrättsyta	6 089	6 130	6 308	6 331
Insats per kvm bostadsrättsyta	10 513	10 513	10 513	10 513
Fond yttre underhåll	140	442	385	335
Räntekostnader i förhållande till nettoomsättning (%)	9	10	11	11

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	441 784	-4 695 139	-244 553	29 171 443
Disposition av föregående års resultat:				-244 553	244 553	0
Avsättning underhållsfond			139 825	-139 825		0
Ianspråktagande av fond			-441 784	441 784		0
Årets resultat					-325 198	-325 198
Belopp vid årets utgång	31 602 264	2 067 087	139 825	-4 637 733	-325 198	28 846 245

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 637 734
årets förlust	-325 198
	-4 962 932
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	139 825
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-5 102 757
	-4 962 932

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 468 144	2 381 890
Övriga rörelseintäkter		0	24 338
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 468 144	2 406 228
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 900 808	-1 767 992
Övriga externa kostnader	4	-145 188	-139 363
Personalkostnader	5	-47 311	-47 385
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-472 328	-468 121
Summa rörelsekostnader		-2 565 635	-2 422 861
Rörelseresultat		-97 491	-16 633
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 899
Räntekostnader och liknande resultatposter		-227 707	-229 819
Summa finansiella poster		-227 707	-227 920
Resultat efter finansiella poster		-325 198	-244 553
Resultat före skatt		-325 198	-244 553
Årets resultat		-325 198	-244 553

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	43 971 843	44 348 303
Inventarier, verktyg och installationer	7	2 504 768	2 516 134
Summa materiella anläggningstillgångar		46 476 611	46 864 437
Summa anläggningstillgångar		46 476 611	46 864 437
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Medlemsfordringar		475 970	424 152
Övriga fordringar		1 785	2 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		139 435	135 196
Summa kortfristiga fordringar		617 190	562 341
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 467 552	1 674 691
Summa kassa och bank		1 467 552	1 674 691
Summa omsättningstillgångar		2 084 742	2 237 032
SUMMA TILLGÅNGAR		48 561 353	49 101 469

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 669 351	33 669 351
Fond för yttre underhåll		139 825	441 784
Summa bundet eget kapital		33 809 176	34 111 135
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 637 734	-4 695 139
Årets resultat		-325 198	-244 553
Summa fritt eget kapital		-4 962 932	-4 939 692
Summa eget kapital		28 846 244	29 171 443
Långfristiga skulder			
	8, 9		
Övriga skulder till kreditinstitut		18 617 500	18 390 671
Summa långfristiga skulder		18 617 500	18 390 671
Kortfristiga skulder			
	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		190 000	547 209
Leverantörsskulder		108 176	345 130
Skatteskulder		4 767	3 477
Övriga skulder		319	690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		794 347	642 849
Summa kortfristiga skulder		1 097 609	1 539 355
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 561 353	49 101 469

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

	2021	2020
Hysesintäkter bostäder	76 951	76 951
Årsavgifter bostadsrätter	2 216 935	2 158 242
Hysesintäkter p-plaser	136 216	107 675
Hysesintäkter förråd	19 330	21 000
Övriga sidointäkter	18 712	18 022
	2 468 144	2 381 890

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel, avtal	250 032	231 362
Fastighetsskötsel utöver avtal	168 690	23 382
Städ	105	51
Bredband	71 775	0
Reparation och underhåll	459 750	784 308
Fastighetsel	492 907	317 170
Vatten o Avlopp	170 062	157 436
Sophämtning o Renhållning	137 627	101 553
Försäkringspremier	87 123	75 744
Fastighetsskatt/avgift	62 737	61 447
Övriga driftskostnader	0	15 539
	1 900 808	1 767 992

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Ersättningar till revisor	17 500	18 625
Kostnader för årsstämma	3 230	2 997
Övriga externa kostnader	7 520	7 209
Övriga administrativa kostnader	116 938	110 532
	145 188	139 363

Not 5 Medelantalet anställda

	2021	2020
Medelantalet anställda	0	0

Föreningen har inte några anställda, styrelsearvode har utbetalats till styrelsen under året.

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 047 816	48 047 816
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 047 816	48 047 816
Ingående avskrivningar	-3 699 513	-3 323 051
Årets avskrivningar	-376 460	-376 462
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 075 973	-3 699 513
Utgående redovisat värde	43 971 843	44 348 303
Bokfört värde byggnader	31 387 548	31 764 007
Bokfört värde mark	12 584 295	12 584 295
	43 971 843	44 348 302

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 141 298	3 090 422
Inköp	84 502	50 876
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 225 800	3 141 298
Ingående avskrivningar	-625 163	-533 504
Årets avskrivningar	-95 869	-91 659
Utgående ackumulerade avskrivningar	-721 032	-625 163
Utgående redovisat värde	2 504 768	2 516 135

Not 8 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	17 857 500	18 055 502
	17 857 500	18 055 502

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 18.807.500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	18 617 500	18 390 671
	18 617 500	18 390 671
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	190 000	547 209
	190 000	547 209

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	33 052 000	33 052 000
	33 052 000	33 052 000

Äre , den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anne Grabler
Ordförande

Martin Dalanes

Tobias Persson Reimbertsson

Thomas Mattsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Erik Ragnarsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.04.2022 15:03

SENT BY OWNER:

Emma Thuresson · 08.04.2022 15:35

DOCUMENT ID:

rymzq26Xq

ENVELOPE ID:

ByMz53TQ9-rymzq26Xq

DOCUMENT NAME:

Brf Frönäsuden årsredovisning 2021.pdf

12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Per Martin Andreas Dalanes martindalanes@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2022 15:51 08.04.2022 15:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 11/08/1989) IP: 178.174.137.188
Anne Susann Grabler anne.grabler@maklarhuset.se	Signed Authenticated	08.04.2022 16:39 08.04.2022 16:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 04/10/1959) IP: 178.174.137.31
Erik Tobias Persson Reimbertsson tobias.reimbertsson@hotmail.com	Signed Authenticated	11.04.2022 19:35 11.04.2022 19:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 27/05/1994) IP: 95.193.27.130
John Thomas Mattsson mattsson.thomas@telia.com	Signed Authenticated	12.04.2022 15:03 12.04.2022 14:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 16/12/1973) IP: 178.174.137.62

* 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.

Sy15N0QV5-r1s9V0mV9



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.04.2022 11:50

SENT BY OWNER:

Emma Thuresson • 13.04.2022 06:41

DOCUMENT ID:

r1s9V0mV9

ENVELOPE ID:


Sy15N0QV5-r1s9V0mV9

DOCUMENT NAME:

Brf Frönäsuden årsredovisning 2021.pdf

13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Johan Ragnarsson erik.ragnarsson@hhrefrevision.se	 Signed Authenticated	13.04.2022 11:50 13.04.2022 11:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 05/09/1983) 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