



Årsredovisning
för
Brf Frönäsudden

769620-9373

Räkenskapsåret

2023



SJB0vb5QA-BkquPZcXR

Styrelsen för Brf Frönäsudden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 (83 kvm) 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:

Ny asfaltering	2022
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 elbilsladdning	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, hänggrännor/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
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 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 2023-05-25, och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande samanställning:

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

Antal protokollförda styrelsemöten under året har uppgått till 8 stycken.

Föreningen har sitt säte i Åre Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året installerat nya elmätare för gemensamhetsavläsning. Föreningen har höjt avgiften under året med 3% samt ytterligare 15%.

Följande har gjorts under 2023

Byte av 3 ytterdörrar på låghusen.

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

Planerade åtgärder under 2024

Fortsatt felsökning av värmekulverten.

Renovering av värmesystemet i hus 2

Byte av takfönster

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 61 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 4. Antalet medlemmar som utträtt under året är 3. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 61. 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)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 819	2 521	2 468	2 382
Resultat efter finansiella poster	-511	-856	-325	-245
Soliditet (%)	58	59	59	59
Genomsnittlig årsavgift per kvm boarea	815	735	718	699
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 130	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 966	6 027	6 089	6 130
Insats per kvm bostadsrättsyta	10 513	10 513	10 513	10 513
Fond yttre underhåll	419	280	140	442
Räntekostnader i förhållande till nettoomsättning (%)	26	17	9	10
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	837	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-11	0	0	0
Räntekänslighet (%)	7	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	305	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på ökade räntekostnader och oförutsedda reparationer. Ett utav lånen har satts om till lägre ränta som ger lägre räntekostnader under nästkommande år. Dessutom förväntas föreningen ha lägre elkostnader i och med en reparation av bergvärmepump.

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	279 650	-5 102 756	-856 862	27 989 383
Disposition av föregående års resultat:				-856 862	856 862	0
Avsättning underhållsfond			139 825	-139 825		0
Årets resultat					-510 977	-510 977
Belopp vid årets utgång	31 602 264	2 067 087	419 475	-6 099 443	-510 977	27 478 406

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 099 443
årets förlust	-510 977
	-6 610 420
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	139 825
	-6 750 245
	-6 610 420

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 818 903	2 520 755
Övriga rörelseintäkter		16 343	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 835 246	2 520 755
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 935 813	-2 269 850
Övriga externa kostnader	4	-146 717	-134 137
Personalkostnader		-65 718	-63 475
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-477 020	-493 914
Summa rörelsekostnader		-2 625 268	-2 961 376
Rörelseresultat		209 978	-440 621
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 101	6 153
Räntekostnader och liknande resultatposter		-737 630	-421 665
Summa finansiella poster		-720 529	-415 512
Resultat efter finansiella poster		-510 551	-856 133
Resultat före skatt		-510 551	-856 133
Skatter			
Skatt på årets resultat		-426	-729
Årets resultat		-510 977	-856 862

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	43 218 923	43 595 383
Inventarier, verktyg och installationer	6	2 233 604	2 334 164
Summa materiella anläggningstillgångar		45 452 527	45 929 547
Summa anläggningstillgångar		45 452 527	45 929 547
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Medlemsfordringar		591 753	466 620
Övriga fordringar		54 807	20 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		330 412	147 533
Summa kortfristiga fordringar		976 972	635 019
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		752 390	1 058 699
Summa kassa och bank		752 390	1 058 699
Summa omsättningstillgångar		1 729 362	1 693 718
SUMMA TILLGÅNGAR		47 181 889	47 623 265

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 669 351	33 669 351
Fond för yttre underhåll		419 475	279 650
Summa bundet eget kapital		34 088 826	33 949 001
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 099 443	-5 102 756
Årets resultat		-510 977	-856 862
Summa fritt eget kapital		-6 610 420	-5 959 618
Summa eget kapital		27 478 406	27 989 383
Långfristiga skulder			
	7, 8		
Övriga skulder till kreditinstitut		12 766 250	18 427 500
Summa långfristiga skulder		12 766 250	18 427 500
Kortfristiga skulder			
	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 661 250	190 000
Leverantörsskulder		377 777	186 429
Skatteskulder		9 908	6 910
Övriga skulder		5 276	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		883 022	823 043
Summa kortfristiga skulder		6 937 233	1 206 382
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 181 889	47 623 265

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-510 551	-856 133
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		477 020	493 914
Betald skatt		-15 463	908
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-48 994	-361 311
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-125 133	9 350
Förändring av kortfristiga fordringar		-198 785	-25 854
Förändring av leverantörsskulder		191 348	78 253
Förändring av kortfristiga skulder		5 536 505	27 559
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 354 941	-272 003
Investeringsverksamheten			
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	53 150
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	53 150
Finansieringsverksamheten			
Förändring av kort del av lång skuld	9	-5 471 250	0
Amortering av lån		-190 000	-190 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 661 250	-190 000
Årets kassaflöde		-306 309	-408 853
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 058 699	1 467 552
Likvida medel vid årets slut		752 390	1 058 699

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Hysesintäkter bostäder	79 259	71 689
Årsavgifter bostadsrätter	2 517 178	2 269 436
Hysesintäkter p-plaser	142 386	146 080
Hysesintäkter förråd	21 000	20 400
Övriga sidointäkter	8 214	9 602
Intäkt el laddstolpe	8 756	3 548
Upplupna intäkter	42 110	0
	2 818 903	2 520 755

I föreningens årsavgifter ingår konsumtionsavgifter som kan beräknas efter förbrukning per lägenhet eller ytenhet, enligt stadgarna.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel, grundavtal	267 319	259 961
Fastighetsskötsel utöver avtal	14 411	51 246
Bredband	122 652	122 652
Reparationer	400 242	172 184
Fastighetsel	575 524	547 471
Vatten o Avlopp	212 172	178 356
Avfallshantering	155 057	134 398
Försäkringspremier	96 644	93 501
Fastighetsskatt/avgift	68 327	65 317
Planerat underhåll	0	612 326
Besiktning & tillsyn hiss	11 496	17 237
Brandskydd	2 365	4 367
Övriga fastighetskostnader	2 927	3 860
Kostnad elförbrukning laddstolpar	6 678	6 974
	1 935 814	2 269 850

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ersättningar till revisor	18 750	17 500
Redovisningstjänster enligt avtal	90 152	87 524
Övriga externa kostnader	13 148	9 159
Övriga administrativa kostnader	24 667	19 954
	146 717	134 137

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 047 816	48 047 816
Inköp	140 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 187 816	48 047 816
Ingående avskrivningar	-4 452 440	-4 075 980
Årets avskrivningar	-376 460	-376 460
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 828 900	-4 452 440
Finansiering från medlemmar	-140 000	
Utgående finansiering från medlemmar	-140 000	
Utgående redovisat värde	43 218 916	43 595 376
Taxeringsvärden byggnader	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärden mark	17 800 000	17 800 000
	57 800 000	57 800 000
Bokfört värde byggnader	30 634 621	31 371 081
Bokfört värde mark	12 584 295	12 584 295
	43 218 916	43 955 376

Det utgående ackumulerade anskaffningsvärdet har reducerats med 140000 kronor i ackumulerade bidrag/stöd.

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 208 900	3 225 800
Omklassificeringar		-16 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 208 900	3 208 900
Ingående avskrivningar	-838 486	-721 032
Årets avskrivningar	-100 560	-117 454
Utgående ackumulerade avskrivningar	-939 046	-838 486
Ingående stöd laddboxar	-36 250	
Stöd laddboxar		-36 250
Utgående ackumulerade stöd	-36 250	-36 250
Utgående redovisat värde	2 233 604	2 334 164

Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 18.427.500 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.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	12 766 250	18 427 500
	12 766 250	18 427 500

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 5,05% och ränteförhandlingsdag 2024-04-02

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

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	5 661 250	190 000
	5 661 250	190 000

Not 9 Förändring av kort del av lång skuld

	2023-12-31	2022-12-31
Förändring kortfristig del av långfristig skuld	5 471 250	0
	5 471 250	0

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	33 052 000	33 052 000
	33 052 000	33 052 000

Åre , den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Monica Norberg
Ordförande

Thomas Mattsson

Tobias Reimebertsson

Ulf Andersson

Stig Höök

Min revisionsberättelse har lämnats

Erik Ragnarsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.05.2024 17:49

SENT BY OWNER:

Emma Thuresson • 21.05.2024 13:37

DOCUMENT ID:

BkquPZcXR

ENVELOPE ID:

SJBOvb5QA-BkquPZcXR

DOCUMENT NAME:

ÅR 769620-9373 Brf Frönäsudden för 20230101-20231231 24052

1.pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emma Monica Maria Norberg monica.norberg@lansfast.se	Signed Authenticated	21.05.2024 15:19 21.05.2024 15:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/10/04) IP: 31.209.42.207
2. John Thomas Mattsson mattssonthomas73@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 15:28 21.05.2024 15:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/12/16) IP: 178.174.136.118
3. Erik Tobias Persson Reimbertsson tobias.reimbertsson@hotmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 15:38 21.05.2024 15:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/05/27) IP: 178.174.137.114
4. Sven Ulf Andersson uffe.are@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 15:47 21.05.2024 15:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/19) IP: 78.70.57.5
5. STIG HÖÖK stig_hook@hotmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 17:16 21.05.2024 17:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/07/05) IP: 178.174.136.208
6. Erik Johan Ragnarsson erik.ragnarsson@hhrevision.se	Signed Authenticated	21.05.2024 17:49 21.05.2024 17:43	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