



Årsredovisning
för
Brf Frönäsudden
769620-9373
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Frönäsudden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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, 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 2024-06-05, och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande samanställning:

Monica Norberg ledamot/ordförande,
Thomas Mattsson ledamot
Ulf Andersson ledamot
Linus Holst ledamot
Tobias Reimbertsson ledamot/sekreterare
Pär Ander Jonasson Suppleant
Martin Dalanes Suppleant

Antal protokollförda styrelsemöten under året har uppgått till 8 stycken.

Föreningen har sitt säte i Åre Kommun.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgiftshöjning med 5% som trädde i kraft 1/1 2025

Följande har gjorts under 2024

Renovering av takfönster.
Renovering av värmesystem i hus 2
Infört möjlighet för sortering av matavfall till avfallssorteringen

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

Planerade åtgärder under 2025

Renovering av fasad och balkonger på låghusen

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 62 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 14 st. Antalet medlemmar som utträtt under året är 12. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 64. 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)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 082	2 819	2 521	2 468
Resultat efter finansiella poster	-438	-511	-856	-325
Soliditet (%)	58	58	59	59
Genomsnittlig årsavgift per kvm boarea	875	815	735	718
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 067	6 130	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 904	5 966	6 027	6 089
Insats per kvm bostadsrättsyta	10 513	10 513	10 513	10 513
Fond yttre underhåll	559	419	280	140
Räntekostnader i förhållande till nettoomsättning (%)	23	26	17	9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	899	837	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	11	-11	0	0
Räntekänslighet (%)	7	7	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	219	305	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	89	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Kommentar till flerårsöversikten

Föreningen har under räkenskapsåret vidaredebiterat kostnader för el och elförbrukning av laddstolpar till medlemmarna, intäkten för året uppgår till 132 tkr.

Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett resultat på -439 809kr, genom att lägga tillbaka avskrivningarna på -473 635 får vi ett resultat på 33 826kr.

Årets resultat från verksamheten visar rensat från avskrivningar som inte påverkar likviditeten ett överskott av 33 826kr.

Föreningen har dock tagit beslut om att höja avgifterna med 3-5% efter varje årsskifte. Styrelsen anser att de följer kostnadsläget noggrant och kommer inte att ha några problem att klara sina långsiktiga ekonomiska åtaganden.

Föreningen har haft oväntade kostnader gällande service och underhåll. Fortfarande höga räntekostnader.

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	419 475	-6 099 443	-510 977	27 478 406
Disposition av föregående års resultat:				-510 977	510 977	0
Avsättning underhållsfond			139 825	-139 825		0
Årets resultat					-439 809	-439 809
Belopp vid årets utgång	31 602 264	2 067 087	559 300	-6 750 245	-439 809	27 038 597

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 750 245
årets förlust	-439 809
	-7 190 054
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	139 825
i ny räkning överföres	-7 329 879
	-7 190 054

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 081 961	2 818 903
Övriga rörelseintäkter		0	16 343
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 081 961	2 835 246
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 084 969	-1 935 813
Övriga externa kostnader	4	-186 025	-146 717
Personalkostnader		-71 726	-65 718
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-473 635	-477 020
Summa rörelsekostnader		-2 816 355	-2 625 268
Rörelseresultat		265 606	209 978
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 524	17 101
Räntekostnader och liknande resultatposter		-718 252	-737 630
Summa finansiella poster		-703 728	-720 529
Resultat efter finansiella poster		-438 122	-510 551
Resultat före skatt		-438 122	-510 551
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 687	-426
Årets resultat		-439 809	-510 977

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	42 842 463	43 218 923
Inventarier, verktyg och installationer	6	2 136 429	2 233 604
Summa materiella anläggningstillgångar		44 978 892	45 452 527
Summa anläggningstillgångar		44 978 892	45 452 527
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Medlemsfordringar		569 014	591 753
Övriga fordringar		55 651	54 807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		138 577	330 412
Summa kortfristiga fordringar		763 242	976 972
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		557 722	752 390
Summa kassa och bank		557 722	752 390
Summa omsättningstillgångar		1 320 964	1 729 362
SUMMA TILLGÅNGAR		46 299 856	47 181 889

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 669 351	33 669 351
Fond för yttre underhåll		559 300	419 475
Summa bundet eget kapital		34 228 651	34 088 826
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 750 245	-6 099 443
Årets resultat		-439 809	-510 977
Summa fritt eget kapital		-7 190 054	-6 610 420
Summa eget kapital		27 038 597	27 478 406
Långfristiga skulder			
	7, 8		
Övriga skulder till kreditinstitut		12 861 250	12 766 250
Summa långfristiga skulder		12 861 250	12 766 250
Kortfristiga skulder			
	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 376 250	5 661 250
Leverantörsskulder		123 443	377 777
Skatteskulder		8 067	9 908
Övriga skulder		1 268	5 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		890 981	883 022
Summa kortfristiga skulder		6 400 009	6 937 233
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 299 856	47 181 889

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-438 122	-510 551
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		473 635	477 020
Betald skatt		-3 529	-15 463
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		31 984	-48 994
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		22 739	-125 133
Förändring av kortfristiga fordringar		190 992	-199 604
Förändring av leverantörsskulder		-254 334	191 348
Förändring av kortfristiga skulder		-281 050	5 537 324
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-289 669	5 354 941
Finansieringsverksamheten			
Förändring av kort del av lång skuld	9	285 000	-5 471 250
Amortering av lån		-190 000	-190 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		95 000	-5 661 250
Årets kassaflöde		-194 669	-306 309
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		752 390	1 058 699
Likvida medel vid årets slut		557 721	752 390

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 samt Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysning m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning (BFNAR 2023:1)

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

	2024	2023
Hysesintäkter bostäder	81 349	79 259
Årsavgifter bostadsrätter	2 703 631	2 517 178
Hysesintäkter p-plaser	142 950	142 386
Hysesintäkter förråd	21 000	21 000
Övriga sidointäkter	18 988	8 214
Intäkt el laddstolpe	131 698	8 756
Upplupna intäkter	-17 656	42 110
	3 081 960	2 818 903

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

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel, grundavtal	278 291	267 319
Fastighetsskötsel utöver avtal	23 754	14 411
Bredband	122 652	122 652
Reparationer	559 386	400 242
Fastighetsel	466 853	575 524
Vatten o Avlopp	254 898	212 172
Avfallshantering	180 939	155 057
Försäkringspremier	100 383	96 644
Fastighetsskatt/avgift	70 089	68 327
Besiktning & tillsyn hiss	13 309	11 496
Brandskydd	4 707	2 365
Övriga fastighetskostnader	2 955	2 927
Kostnad elförbrukning laddstolpar	6 753	6 678
	2 084 969	1 935 814

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ersättningar till revisor	19 688	18 750
Redovisningstjänster enligt avtal	93 600	90 152
Övriga externa kostnader	43 476	13 148
Övriga administrativa kostnader	29 261	24 667
	186 025	146 717

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 187 816	48 047 816
Inköp		140 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 187 816	48 187 816
Ingående avskrivningar	-4 828 900	-4 452 440
Årets avskrivningar	-376 460	-376 460
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 205 360	-4 828 900
Finansiering från medlemmar	-140 000	-140 000
Utgående finansiering från medlemmar	-140 000	-140 000
justering	7	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	7	
Utgående redovisat värde	42 842 463	43 218 916
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	30 258 168	30 634 621
Bokfört värde mark	12 584 295	12 584 295
	42 842 463	43 218 916

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 208 899	3 208 899
Stöd naturvårdsverket	-36 250	-36 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 172 649	3 172 649
Ingående avskrivningar	-939 046	-838 486
Årets avskrivningar	-97 175	-100 560
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 036 221	-939 046
Utgående redovisat värde	2 136 428	2 233 603

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 18.237.500 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.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	12 861 250	12 766 250
	12 861 250	12 766 250

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 4,00% och ränteförhandlingsdag 2026-03-30

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

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	5 376 250	5 661 250
	5 376 250	5 661 250

Not 9 Förändring av kort del av lång skuld

	2024-12-31	2023-12-31
Förändring kortfristig del av långfristig skuld	285 000	5 471 250
	285 000	5 471 250

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
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

Linus Holst

Min revisionsberättelse har lämnats

Erik Ragnarsson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.06.2025 07:36

SENT BY OWNER:

Emma Thuresson · 09.06.2025 08:06

DOCUMENT ID:

H12-qxE7eI

ENVELOPE ID:

HyiW9gNQxe-H12-qxE7eI

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Frönäsudden för 20240101-2024123

1.pdf

14 pages

SHA-512:

f5d9bd7b89163df834bdfb34b1472f989a169278f2c1aa3

d5288d623f1f201e94a6c81bba147cb8c47d25b63ef2aa

20145cf86e3d2dfad27efff50f3cb2657c2

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emma Monica Maria Norberg monica.norberg@lansfast.se	 Signed Authenticated	09.06.2025 10:04 09.06.2025 09:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/10/04) IP: 31.209.40.134
2. John Thomas Mattsson mattssonthomas73@gmail.com	 Signed Authenticated	09.06.2025 13:09 09.06.2025 13:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/12/16) IP: 95.193.38.104
3. Erik Tobias Persson Reimbertsson tobias.reimbertsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.06.2025 14:17 09.06.2025 14:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/05/27) IP: 78.79.163.39
4. Sven Ulf Andersson uffe.are@gmail.com	 Signed Authenticated	09.06.2025 15:48 09.06.2025 15:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/19) IP: 95.193.12.178
5. CARL LINUS JOEL HOLST linus.holst@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.06.2025 16:09 09.06.2025 16:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/07/09) IP: 83.187.171.9
6. Erik Johan Ragnarsson erik.ragnarsson@hhrevision.se	 Signed Authenticated	10.06.2025 07:36 10.06.2025 07:32	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.

📎 Attachments

No attachments related to this 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