

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsförening Frösö Utblicken med säte på Frösön (org.nr 769621-0462) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Gubbå kern 16, byggd år 2012 i vilken man upplåter lägenheter. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Jämtland. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m<sup>2</sup></u>
8	lägenheter (bostadsrätt)	877

I föreningen finns 8 stycken parkeringar i carport, 1 handikapparkering och 3 gästparkeringar.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-22. På stämman deltog 9 medlemmar (personer). På stämman behandlades utöver stadgeenliga frågor, även en hänskjuten fråga.

Angående påverkan av Covid-19; Stämman avhölls stadgeenligt innan juni månads utgång. För att minimera risk för smittspridning hölls mötet med avstånd mellan deltagarna.

Föreningen hade vid årets slut 8 röstberättigade medlemmar (lägenheter).

Styrelsens sammansättning efter årsstämman har varit:

Dane Svanberg	ordförande
Margareta Widell	ledamot/kassör
Margareta Lithell	ledamot/sekreterare
Kristina Enebog	ledamot
Christina Hellblom	ledamot
Staffan Parmander	styrelsesuppleant
Karin Wiklander	styrelsesuppleant
Valentina Hålen	styrelsesuppleant

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden inklusive konstituerande styrelsesammanträde.

Firmatecknare har varit Dane Svanberg och Margareta Widell var för sig.

Revisor har varit Micael Hålen, vald vid föreningsstämman.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen beslutade under år 2020 att investera i en solcellsanläggning. Installationen utfördes i början av 2021. Anläggningen togs i full drift under april månad. Den totala kostnaden för installationen uppgick till 389 753 kr. Länsstyrelsen har lämnat stöd med 38 975 kr.

Avgiften har under 2021 varit oförändrad.

Föreningens avsättning till yttre fond för år 2021 ingår 43 233kr enligt föreningens stadgar.

I budget för 2022 ingår 43 233 kr för avsättning till underhållsfond.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 5% för 2022.

Årsavgiften är i genomsnitt 585 kr/m<sup>2</sup> 2022.

Motivering till avgiftshöjning är ökande driftskostnader.

### Medlemsinformation

Av föreningens 8 medlemslagheter har under året 1 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 12 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 13.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	533	509	524	527	536
Rörelseresultat i tkr	-153	-57	-88	-29	-26
Resultat efter finansiella poster i tkr	-230	-134	-165	-106	-95
Balansomslutning i tkr	30 125	30 364	30 503	30 643	30 802
Soliditet %	80,4	83,2	83,2	83,4	83,4
Årsavgift/kvm* i kr	557	557	557	557	557
Driftskostnad/kvm i kr	405	294	346	280	325
Räntekostnad/kvm i kr	88	88	88	88	79
Bankskuld/kvm i kr	5 701	5 701	5 701	5 701	5 701

\*Årsavgiften består utav årsavgifterna genom den totala bostadsrättsytan.  
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats.  
2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

## Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2020 till 2021.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 450 000	223 653	- 1 280 755	- 134 439
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			- 134 439	134 439
Innevarande års avs/dis		43 233	- 43 233	
Årets resultat				- 229 693
<b>Belopp Vid årets slut</b>	<b>26 450 000</b>	<b>266 886</b>	<b>- 1 458 426</b>	<b>- 229 693</b>

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	223 653
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	43 233
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>0</u>
Fondbehållning vid årets slut:	<b>266 886</b>

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	- 1 458 426
Årets resultat	<u>-229 693</u>
Summa	- 1 688 119

Styrelsen föreslår följande disposition

**Ansamlad Förlust - 1 688 119**

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	<u>533 347</u>	<u>508 952</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>533 347</b>	<b>508 952</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-355 220	-257 809
Övriga externa kostnader	Not 4	-46 777	-33 740
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	<u>-284 035</u>	<u>-274 842</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-686 033</b>	<b>-566 391</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-152 686</b>	<b>-57 439</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-77 007</u>	<u>-77 000</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-77 007</b>	<b>-77 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-229 693</b>	<b>-134 439</b>

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	29 157 121	29 073 397
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		29 157 121	29 073 397
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 157 121</b>	<b>29 073 397</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		256 197	239 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	25 594	25 513
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		281 790	265 027
Bank	Not 8	686 317	1 025 892
<i>Summa kassa och bank</i>		686 317	1 025 892
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>968 107</b>	<b>1 290 918</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>30 125 228</b>	<b>30 364 316</b>

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		26 450 000	26 450 000
Fond för yttre underhåll		266 886	223 653
<i>Summa bundet eget kapital</i>		26 716 886	26 673 653
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 458 426	-1 280 755
Årets resultat		-229 693	-134 439
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-1 688 119	-1 415 193
<b>Summa eget kapital</b>	Not 9	<b>25 028 767</b>	<b>25 258 460</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	0	5 000 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		0	5 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	5 000 000	0
Leverantörsskulder		17 866	33 376
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	38	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	78 557	72 480
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		5 096 461	105 856
<b>Summa skulder</b>		<b>5 096 461</b>	<b>5 105 856</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>30 125 228</b>	<b>30 364 316</b>

Kassaflödesanalys	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-229 693	-134 439
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	284 035	274 842
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	54 343	140 403
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-81	-4 508
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-9 405	-4 578
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>44 857</b>	<b>131 317</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-367 749	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>-367 749</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-322 892</b>	<b>131 317</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 265 405</b>	<b>1 134 088</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>942 513</b>	<b>1 265 405</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto i HSB Södra Norrland samt kassa bank in i de likvida medlen.

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1 % av anskaffningsvärdet.

### Inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen befrias från fastighetsavgift under 15 år från och med år 2012 för den del som berör bostäder

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	488 904	488 904
	Årsavgift el	0	19 156
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 467	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	38 976	892
		<u>533 347</u>	<u>508 952</u>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-57 794	-14 024
	Sotning	-4 127	0
	El	-53 749	-57 879
	Uppvärmning	-87 245	-69 699
	Vatten	-19 839	-14 709
	Renhållning	-13 371	-12 790
	TV, bredband, iptelefoni	-27 739	-25 174
	Hissar serviceavtal & besiktning	-19 001	-18 109
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-56 545	-18 268
	Försäkringar	-12 327	-11 636
	Övriga driftskostnader	-3 482	-15 521
		<u>-355 220</u>	<u>-257 809</u>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Förvaltningskostnader	-41 326	-33 740
	Kostnader överlåtelse och panter	-5 451	0
		<u>-46 777</u>	<u>-33 740</u>
<b>Not 5</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader	-284 035	-274 842
	Summa avskrivningar	<u>-284 035</u>	<u>-274 842</u>

Not 6	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 477 767	27 477 767
	Årets investering byggnader (Solceller)	367 749	0
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 925 395	3 925 395
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 770 911</b>	<b>31 403 162</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Ingående avskrivningar byggnader	-2 329 755	-2 054 923
	Årets avskrivningar byggnader	-284 035	-274 842
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 613 790</b>	<b>-2 329 765</b>
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>29 157 121</b>	<b>29 073 397</b>
	Bokförda värden byggnader	25 231 726	25 148 002
	Bokförda värden mark	3 925 395	3 925 395

**Fastighetsbeteckning:**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	2012	12 000 000	2 411 000	14 411 000	14 411 000
		<b>12 000 000</b>	<b>2 411 000</b>	<b>14 411 000</b>	<b>14 411 000</b>

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 10

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalad försäkring	7 543	6 940
	Förutbetalad kabel-TV och bredband	1 848	3 345
	Förutbetalad administration	12 021	11 185
	Förutbetalad fastighetsskötsel	4 182	4 043
		<b>25 594</b>	<b>25 513</b>

Not 8	Bank		
	Bankkonto Handelsbanken	686 317	1 025 892
		<b>686 317</b>	<b>1 025 892</b>

Not 9	Eget kapital	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	26 450 000	223 653	-1 280 755	-134 439
	Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	-134 439	134 439
	Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		43 233	-43 233	
	Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0	
	Årets Resultat				-229 693
	Belopp vid årets utgång	<b>26 450 000</b>	<b>266 886</b>	<b>-1 458 426</b>	<b>-229 693</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 164-4251		1,54%	2022-04-30	5 000 000	0
				<b>5 000 000</b>	<b>0</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 0  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 5 000 000

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	16 000 000	16 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>16 000 000</b>	<b>16 000 000</b>

**Not 11 Övriga kortfristiga skulder**

Övriga kortfristiga skulder	38	0
	<b>38</b>	<b>0</b>


**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	20 660	13 326
Upplupna räntekostnader	12 619	12 619
Förutbetalda årsavgifter och hyror	45 278	40 742
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 793
	<b>78 557</b>	<b>72 480</b>

17.2 2022

  
Christina Hellblom


  
Dane Svanberg

  
Inga Margareta Lithell

  
Kristina Enebog

  
Margareta Widell

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-02-18

  
Micael Hälén  
Revisor vald av föreningsstämman

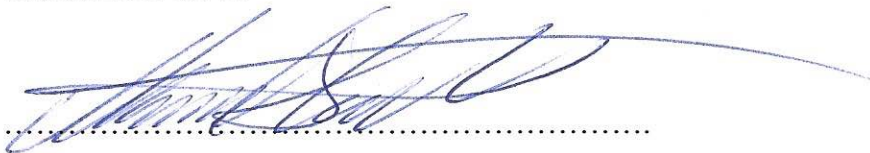
Frösön 2022-02-13

## Brf Frösö Utblicken

Har enligt ovanstående datum gått igenom Årsredovisningen som HSB Södra Norrland upprättat för verksamhetsåret 2021.

Utifrån min genomgång har jag som lekmannarevisor ej något att anmärka på gällande redovisningen för Brf Frösö Utblicken.

Frösön 2022-02-18

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Micael Hålen', written over a horizontal dotted line.

Micael Hålen

Av föreningen vald lekmannarevisor