



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Fruängsgumman 1

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Kallelse till ordinarie föreningsstämma för Brf Fruängsgumman 1

Dag: Måndag den 7 juni 2021, kl. 19:00

Adress: Kaffekoppen (Fruängstorget 4)

Förslag till dagordning

1. Stämman öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan om ordförandes val av protokollförare
5. Godkännande av dagordning
6. Val av en eller flera justeringsmän
7. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisionsberättelse
10. Fastställande av resultat och balansräkning
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Beslut om resultatdisposition
13. Arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter samt val av styrelseledamöter, suppleanter och valberedning
15. Val av revisor
16. Möte avslutande

Hägersten, 28 April 2021

Bostadsrättsföreningen Fruängsgumman 1

Styrelsen



Org Nr: 769606-2491

Styrelsen för Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1

Org.nr: 769606-2491

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen registrerades 2006-04-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-05-22.

Föreningens fastigheter

Föreningen innehar tomträtten till, samt äger och förvaltar byggnaden på fastigheten Direktrisen 2 i Stockholms kommun. Avgäldsperiod sträcker sig till och med 2025-09-30.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	83	3 086
Hysesrätter	0	0
Lokaler	4	946
Parkerings- och garageplatser	9	0

Föreningens fastighet är byggd 1961, tillbyggnadsår och värdeår 2007.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Brf Fruängsgumman 1:s (Gumman) mark nyttjas av Citycon Shopping Centers AB (Citycon) och Brf Fruängsflickan (Flickan). Brf Fruängsgumman 1 har ingått avtal med Citycon och Brf Fruängsflickan om att fördela kostnaden för slitage och andra investeringar på marken inom två olika geografiska områden, i garaget.

För område 2 som kallas för GA:2 (gemensamhetsområde 2); sträckan där Brf Fruängsflickan behöver åka på Brf Fruängsgumman 1:s mark, ska två parter deal på kostnaderna enligt följande:

Direktrisen GA:2	Direktrisen 2 (Gumman)	Direktrisen 3 (Flickan)
Gemensamt utrymme	50/100	50/100
Bärande konstruktion	50/100	50/100
Környa i övre garaget	50/100	50/100
Ledningar för varmvatten och fjärrvärme	50/100	50/100
Kostnad för försäkring av område	50/100	50/100
Inre port	50/100	50/100



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1

Ansvarsområden för skötsel av GA:1, enligt följande:

Sektioner och delar av Direktrisen GA:1	Områdets ansvarig
Yttre port	Direktrisen 1 (Citycon)
Sprinkleranläggning med vattenanslutning, tillhörande rörsystem och sprinkler	Direktrisen 2 (Gumman)
Bensin och oljeavskiljare	Direktrisen 3 (Flickan)
Fruängsgumman, symbol för Fruängens Centrum	Direktrisen 1 (Citycon)
Belysning ovan mark	Direktrisen 1 (Citycon)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Ventilation	Komplettering av OVK samt kanalrensning av ventilation
2021	Garage	Inköp av ventilationsfläkt till garage
2021	Trapphus	Byte av belysning i trapphus
2021	Fläktar	Översyn
2021	Säkerhet	Översyn låssystem

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Spaljé	På kortsidan av fastigheten sätta upp två spaljéer med dörr på vardera sidan.
2020	Tvättstuga	Inköp av 2 nya torktumlare
2018	Hissar	Installation av två nya hissar
2015	Stammar	Stamspolning
2012	Ventilation	OVK
2006-2007	Stammar	Stambyte
2006-2007	Fasad	Renovering av fasad

Övriga väsentliga händelser

Antagande av HSB-stadgar.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26. Vid stämman deltog 12 medlemmar varav 12 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-05-26 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Krister Santana
Britt Lejbrink
Marie-Louise Fallberg
Måns Gustafson
Victoria Claesson
Erik Wallberg

Roll

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Suppleant



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1

Under perioden från stämman 2020-05-26 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Britt Lejbrink	Ordförande
Erik Wallberg	Ledamot
Marie-Louise Fallberg	Ledamot
Måns Gustafson	Ledamot
Dan Matsson	HSB-ledamot
Victoria Claesson	Suppleant
Jenny Fjällström	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Britt Lejbrink, Erik Wallberg, Marie-Louise Fallberg och Måns Gustafson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

BoRevision Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgäenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-03-09.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 90 (91) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 10 (8) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	879	879	879	879	871
Totala intäkter kr/kvm*	851	877	831	821	798
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	168	174	184	105	101
Belåning, kr/kvm	6 284	6 372	6 434	6 496	5 915
Räntekänslighet	9%	9%	10%	10%	9%
Totala driftkostnader kr/kvm*	633	601	593	605	560
Energikostnader kr/kvm	226	224	172	234	195

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushålls utgifter utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 376	3 609	3 670	3 469	3 216
Resultat efter finansiella poster	-244	-272	-1 970	-466	-133
Soliditet	69%	69%	69%	69%	71%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		3 375 659
Rörelsekostnader	-	3 420 379
Finansiella poster	-	198 799
Årets resultat		-243 520

Planerat underhåll	+	35 175
Avskrivningar	+	883 754
Årets sparande		675 410

Årets sparande per kvm total yta 168

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 462 000	8 388 000	531 687	-3 016 527	-272 220
Reservering till fond 2020			571 741	-571 741	
Ianspråktagande av fond 2020			-35 175	35 175	
Balanserad i ny räkning				-272 220	272 220
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-243 520
Belopp vid årets slut	52 462 000	8 388 000	1 068 253	-3 825 312	-243 520

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-3 288 746
Årets resultat	-243 520
Reservering till underhållsfond	-571 741
Ianspråktagande av underhållsfond	35 175
Summa till stämmans förfogande	-4 068 832

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-4 068 832
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Org Nr: 769606-2491

Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 375 659	3 608 709
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 325 922	-2 423 165
Övriga externa kostnader	Not 3	-92 264	-110 011
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-118 439	-146 464
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-883 754	-883 756
Summa rörelsekostnader		<u>-3 420 379</u>	<u>-3 563 397</u>
Rörelseresultat		-44 720	45 312
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 222	1 973
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-201 021	-319 504
Summa finansiella poster		<u>-198 799</u>	<u>-317 531</u>
Årets resultat		-243 520	-272 220



Org Nr: 769606-2491

Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	80 138 091	81 016 723
Inventarier och maskiner	Not 8	25 608	30 730
		<u>80 163 699</u>	<u>81 047 453</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>80 163 699</u>	<u>81 047 453</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 930	84 938
Övriga fordringar	Not 9	3 374 086	3 348 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	229 283	261 744
		<u>3 607 299</u>	<u>3 694 828</u>
Kassa och bank	Not 11	0	31 617
Summa omsättningstillgångar		<u>3 607 299</u>	<u>3 726 444</u>
Summa tillgångar		<u>83 770 998</u>	<u>84 773 897</u>



Org Nr: 769606-2491

Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	60 850 000	60 850 000
Yttre underhållsfond	1 068 253	531 687
	<u>61 918 253</u>	<u>61 381 687</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 825 312	-3 016 527
Årets resultat	-243 520	-272 220
	<u>-4 068 832</u>	<u>-3 288 746</u>
Summa eget kapital	<u>57 849 421</u>	<u>58 092 941</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 15 662 500	25 444 125
	<u>15 662 500</u>	<u>25 444 125</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 9 675 000	249 500
Leverantörsskulder	168 281	220 900
Skatteskulder	61 663	117 107
Övriga skulder	Not 14 39 411	14 939
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 314 722	634 386
	<u>10 259 077</u>	<u>1 236 832</u>
Summa skulder	<u>25 921 577</u>	<u>26 680 957</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>83 770 998</u>	<u>84 773 897</u>



Org Nr: 769606-2491

Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-243 520	-272 220
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	883 754	883 756
Kassaflöde från löpande verksamhet	640 235	611 537
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	167 611	-19 625
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-403 255	118 658
Kassaflöde från löpande verksamhet	404 591	710 570
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-356 125	-249 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-356 125	-249 500
Årets kassaflöde	48 466	461 070
Likvida medel vid årets början	3 264 509	2 803 440
Likvida medel vid årets slut	3 312 976	3 264 509

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,00 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden. Tomträtt skrivs av med 1,00 %.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 10,00 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfalldagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 712 824	2 712 824
Hyrer	535 968	531 240
Övriga intäkter	126 906	364 645
Bruttoomsättning	<u>3 375 698</u>	<u>3 608 709</u>
Hyresförluster	-39	0
	3 375 659	3 608 709
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetskötsel och lokalvård	237 432	276 532
Reparationer	258 755	87 824
El	173 491	201 226
Uppvärmning	576 682	639 575
Vatten	109 309	135 040
Sophämtning	93 208	97 521
Fastighetsförsäkring	81 134	72 310
Kabel-TV och bredband	156 803	155 819
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	148 787	144 471
Förvaltningsarvoden	246 632	226 999
Tomträttsavgäld	187 000	187 000
Övriga driftkostnader	21 513	14 535
Planerat underhåll	35 175	184 313
	<u>2 325 922</u>	<u>2 423 165</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	31 348	21 858
Förbrukningsinventarier och varuinköp	19 255	64 671
Administrationskostnader	25 912	15 755
Extern revision	15 750	4 750
Konsultkostnader	0	2 978
	<u>92 264</u>	<u>110 011</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	97 700	118 000
Sociala avgifter	20 739	28 464
	<u>118 439</u>	<u>146 464</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 563	1 410
Övriga ränteintäkter	659	563
	<u>2 222</u>	<u>1 973</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	200 946	311 212
Övriga räntekostnader	75	8 292
	<u>201 021</u>	<u>319 504</u>

**Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1**

Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 7	Byggnader och mark		
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	85 423 743	85 423 743
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 423 743	85 423 743
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-4 407 020	-3 528 386
	Årets avskrivningar	-878 633	-878 634
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 285 653	-4 407 020
	Utgående redovisat värde	80 138 091	81 016 723
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	47 000 000	47 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 018 000	3 018 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	23 000 000	23 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa taxeringsvärde	73 018 000	73 018 000
Not 8	Inventarier och maskiner		
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	51 218	51 218
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 218	51 218
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-20 487	-15 366
	Årets avskrivningar	-5 122	-5 122
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 609	-20 487
	Bokfört värde	25 608	30 730
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar		
	Skattekonto	61 110	115 253
	Avräkningskonto HSB Stockholm	3 312 976	3 232 893
		3 374 086	3 348 146
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda kostnader	194 672	197 662
	Upplupna intäkter	34 611	64 082
		229 283	261 744
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11	Kassa och bank		
	Övriga bankkonton	0	31 617
		0	31 617

**Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1****Noter** **2020-12-31** **2019-12-31****Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	30745892	0,55%	2023-02-14	7 881 250	0
SBAB	30749316	0,66%	2022-02-14	7 781 250	0
SBAB	30749324	0,67%	2021-03-29	7 781 250	0
SBAB	30749332	0,50%	2021-04-28	1 893 750	350 000
				<u>25 337 500</u>	<u>350 000</u>

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 23 587 500**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **15 662 500**

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

Ställda säkerheterFastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 26 687 000 26 687 000**Not 13 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 9 675 000 249 500
9 675 000 **249 500****Not 14 Övriga skulder**Momsskuld 10 102 14 939
Källskatt 29 309 0
39 411 **14 939****Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Upplupna räntekostnader 0 17 566
Förutbetalda hyror och avgifter 223 660 327 510
Övriga upplupna kostnader 91 062 289 310
314 722 **634 386**

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



Org Nr: 769606-2491

Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1

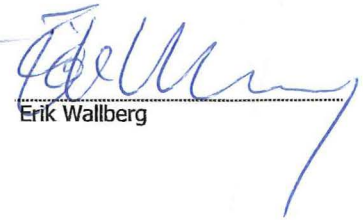
Noter

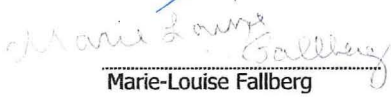
2020-12-31 2019-12-31

Stockholm, den 2020 03 25


Britt Lejbrink


Dan Matsson


Erik Wallberg


Marie-Louise Fallberg


Måns Gustafson

Min

Vår revisionsberättelse har 27/4 2021 lämnats beträffande denna årsredovisning


~~Av HSB Riksförbund förordnad revisor~~
Ola Trané

BOREVISION

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fruängsgumman 1, org.nr. 769606-2491

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fruängsgumman 1 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Stämman 2020-05-26 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fruängsgumman 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 april 2021

.....
Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Fullmakt föreningsstämma

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2021-01-01 tom 2021-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2021-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor