

---

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Frukten  
Org nr: 746000-1378



Bästa medlemmar i Brf Frukten!

Vi har fått många nya medlemmar i Brf Frukten som vi varmt välkomnar och hoppas kommer att trivas!

Under 2019 fortsatte anläggandet av trädgården med ytterligare planteringar och en uppfräschning av gräsmattorna både på framsidan och på gården. Odlingslådorna tycks vara populära och odlandet tog fart.

Samtliga fönster i trappuppgångar skrapades och målades och även fönsternischerna fick ytbehandling och ny färg. Utvändigt målades fönsterna mot gården – nu i samma färg som husets fönster ut mot gatan. Detta gav ett varmare och mer enhetligt intryck.

Med utgångspunkt från originalporten mot gården tillverkades en ny stabil port som installerades ut mot gatan. Porten målades grön och försågs med sparkplåt i koppar och beslag i mässing.

Vid årsstämman 2019 diskuterades nydragning av el. Vi har varit i kontakt med olika el-firmor men ännu inte anlitat någon. Samtidigt har frågan om solceller på taket lyfts av flera medlemmar. Är detta kanske något som skall ses över samtidigt, så att vi får en totallösning på elfrågan?

Föreningen gick även över till digital bokning av tvättstugan, som nu kan bokas via en elektronisk tavla utanför själva tvättstugan eller via appen - Boka tvättid. Vi hoppas att detta har underlättat för våra medlemmar.

Hoppas att ni vill komma och diskutera detta och annat vid årsstämman på torkvinden kl. 19.00, tisdagen den 19:e maj, 2020. Varmt välkomna!

Hälsningar  
Styrelsen för Brf Frukten

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista  
Styrelsens ord





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Frukten får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 241% till 121%.

I resultatet ingår avskrivningar med 50 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -134 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Frukten 5 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 22 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1938. Fastighetens adress är Jespersgatan 14 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	14
2 rum och kök	6
3 rum och kök	1
4 rum och kök	1

Total tomtarea 828 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 1 108 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 13 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 9 238 000 kr

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsteknik - Energiförvaltning	Riksbyggen
Kabel-TV	Canal Digital
Bredband	B2 Bredband AB

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 73 tkr och planerat underhåll för 249 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.** Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 587 tkr för de närmaste 12 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 132 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 150 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	249 tkr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christopher Wåhlin	Ordförande	2020
Nadja Ali	Sekreterare	2020
Kathrine Heiby Sahin	Kassör	2020
Ashraf Haddad	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Paulina Living	Suppleant	2020

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sara Griberg	Förtroendevald revisor	2020
Bengt Abrahamsson	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulf Cronvall	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Edling	2020
Ulf Cronvall	2020

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 33 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 29 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-04-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

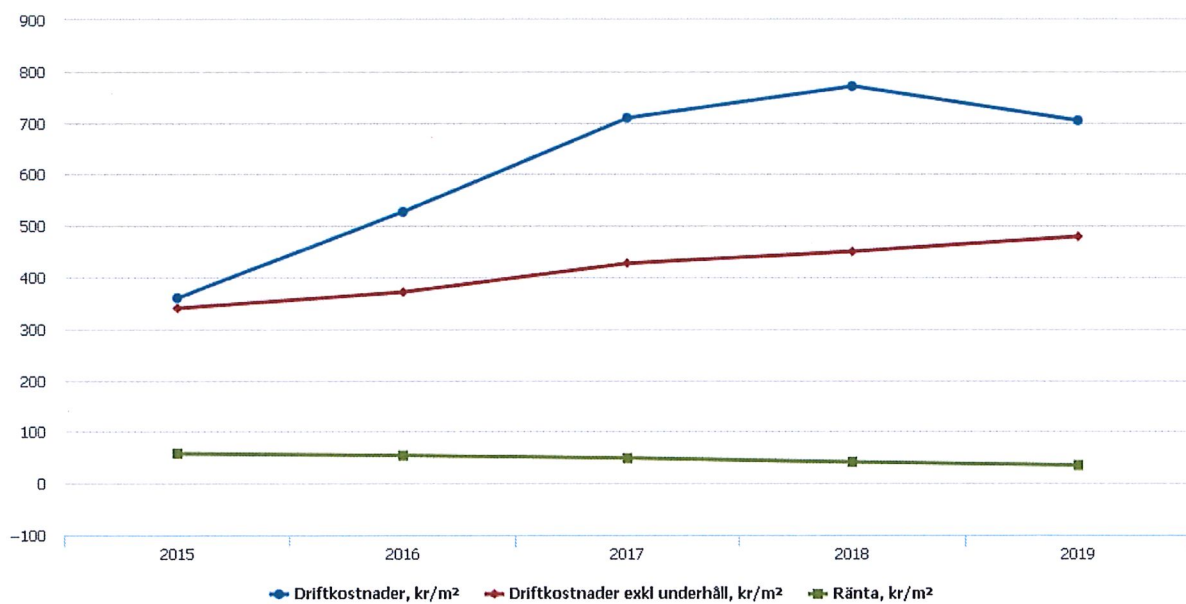
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 543 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	792	775	759	768	759
Resultat efter finansiella poster	-184	-280	-217	-23	108
Årets resultat	-184	-280	-217	-23	108
Balansomslutning	996	1 198	1 210	1 463	1 584
Soliditet %	-181	-135	-111	-77	-70
Likviditet %	121	241	159	269	255
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	543	528	518	518	511
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	1 710	171	171	175	175
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	704	771	709	527	360
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	479	450	427	371	340
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	35	41	49	54	58
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	0	0	65	212	232
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 388	2 449	2 141	2 195	2 248



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	25 000	0	-1 367 734	-280 192
Disposition enl. årsstämmobeslut			-280 192	280 192
Reservering underhållsfond		150 000	-150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-150 000	150 000	
Årets resultat				-183 532
<b>Vid årets slut</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>	<b>-1 647 926</b>	<b>-183 532</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 647 925
Årets resultat	-183 532
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-150 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	150 000
<b>Summa</b>	<b>-1 831 457</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 1 831 457

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	791 670	774 813
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 984	60 982
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>854 654</b>	<b>835 795</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-779 820	-854 187
Övriga externa kostnader	Not 5	-89 227	-100 078
Personalkostnader	Not 6	-79 281	-63 128
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-49 936	-52 033
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-998 263</b>	<b>-1 069 426</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-143 609</b>	<b>-233 631</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 938	-46 561
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-39 923</b>	<b>-46 561</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-183 532</b>	<b>-280 192</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-183 532</b>	<b>-280 192</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	726 535	776 471
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>726 535</b>	<b>776 471</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>726 535</b>	<b>776 471</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		29 788	31 238
Övriga fordringar	Not 10	17 688	18 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	29 468	33 478
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>76 944</b>	<b>83 257</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	192 340	338 213
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>192 340</b>	<b>338 213</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>269 284</b>	<b>421 470</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>995 819</b>	<b>1 197 940</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	25 000	25 000	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 647 925	-1 367 734	
Årets resultat	-183 532	-280 192	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 831 457</b>	<b>-1 647 925</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-1 806 457</b>	<b>-1 622 925</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 578 840	2 646 080
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 578 840</b>	<b>2 646 080</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	67 240	67 240
Leverantörskulder		34 533	29 984
Skatteskulder	Not 14	1 727	144
Övriga skulder	Not 15	5 471	7 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	114 465	69 594
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>223 436</b>	<b>174 785</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>995 819</b>	<b>1 197 940</b>	

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-183 532	-280 192
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	49 936	52 033
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-133 596</b>	<b>-228 158</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	6 313	-3 927
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	48 650	-72 993
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-78 632</b>	<b>-305 078</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-67 240	341 020
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-67 240</b>	<b>341 020</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-145 872</b>	<b>35 942</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>338 213</b>	<b>302 271</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>192 341</b>	<b>338 213</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	Färdigavskriven	
Reglercentral	Linjär	20	2018
Övriga poster	Linjär		2020
Säkerhetsdörrar	Linjär	20	2020
Elbyte källare och vind	Linjär	20	2021
Tappvatten- och avloppsstammar	Linjär	40	2048
Inventarier	Linjär	Färdigavskriven	
Bredbandsinstallation	Linjär	10	2024

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	601 986	585 129
Bränsleavgifter, bostäder	189 684	189 684
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>791 670</b>	<b>774 813</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	45 540	45 540
Balkonginglasning	9 360	9 360
Övriga ersättningar	6 034	5 903
Fakturerade kostnader	360	179
Övriga rörelseintäkter	1 690	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>62 984</b>	<b>60 982</b>



**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Underhåll	-248 750	-355 184
Reparationer	-73 036	-27 050
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-30 294	-27 714
Försäkringspremier	-12 500	-10 907
Kabel- och digital-TV	-66 352	-65 630
Snö- och halkbekämpning	-12 047	0
Förbrukningsinventarier	-1 471	-16 525
Fordons- och maskinkostnader	0	-2 422
Vatten	-49 610	-48 161
Fastighetsel	-31 634	-24 378
Uppvärmning	-185 785	-205 564
Sophantering och återvinning	-38 686	-39 033
Förvaltningsarvode drift	-29 655	-31 620
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-779 820</b>	<b>-854 187</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-68 171	-66 376
Resekostnader	0	-596
Övriga förvaltningskostnader	-4 305	-5 692
Kreditupplysningar	-675	-360
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 640	-3 869
Kontorsmateriel	-896	-2 915
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-60
Medlems- och föreningsavgifter	-4 390	-4 300
Bankkostnader	-3 150	-1 650
Övriga externa kostnader	0	-14 260
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-89 227</b>	<b>-100 078</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	-13 608	-17 024
Styrelsearvoden	-41 248	-32 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 250	0
Pensionskostnader	0	-99
Sociala kostnader	-16 175	-14 005
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-79 281</b>	<b>-63 128</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Anslutningsavgifter	-3 862	-3 862
Avskrivningar tillkommande utgifter	-46 074	-48 171
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-49 936</b>	<b>-52 033</b>

**Not 8 Byggnader och mark  
Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	196 046	196 046
Mark	74 736	74 736
Tillkommande utgifter	1 485 353	1 485 353
Anslutningsavgifter	38 622	38 622
	<b>1 794 758</b>	<b>1 794 757</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 794 758</b>	<b>1 794 757</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan  
Vid årets början**

Byggnader	-196 046	-196 046
Anslutningsavgifter	-15 448	-11 586
Tillkommande utgifter	-806 792	-758 621
	<b>-1 018 287</b>	<b>-966 253</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning anslutningsavgifter	-3 862	-3 862
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-46 074	-48 171
	<b>-49 936</b>	<b>-52 033</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-1 068 223**      **-1 018 286****Restvärde enligt plan vid årets slut  
Varav****726 534**      **776 471**

Byggnader	0	0
Mark	74 736	74 736
Anslutningsavgifter	19 311	23 174
Tillkommande utgifter	632 487	678 561

**Taxeringsvärden**

Bostäder	13 000 000	9 238 000
----------	------------	-----------

**Totalt taxeringsvärde****13 000 000**      **9 238 000***varav byggnader*      *7 600 000*      *6 200 000**varav mark*      *5 400 000*      *3 038 000*

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	125 707	125 707
	<b>125 707</b>	<b>125 707</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>125 707</b>	<b>125 707</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-125 707	-125 707
	<b>-125 707</b>	<b>-125 707</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-125 707	-125 707
	<b>-125 707</b>	<b>-125 707</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-125 707</b>	<b>-125 707</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	853
Skattekonto	17 688	17 688
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>17 688</b>	<b>18 541</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 809	12 500
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 659	16 588
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 390
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>29 468</b>	<b>33 478</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	16 063	3 063
Bankmedel	40 189	37 882
Transaktionskonto	136 088	297 267
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>192 340</b>	<b>338 213</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	2 646 080	2 713 320
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-67 240	-67 240
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>2 578 840</b>	<b>2 646 080</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2019-11-28	400 000,00	-400 000,00	0,00	0,00
SEB	2,01%	2019-12-28	788 100,00	-788 100,00	0,00	0,00
SEB	2,01%	2019-12-28	234 560,00	-234 560,00	0,00	0,00
SEB	0,98%	2020-02-28	0,00	1 422 660,00	36 800,00	1 385 860,00
SEB	1,77%	2022-02-28	480 000,00	0,00	12 000,00	468 000,00
SEB	2,01%	2023-01-28	810 660,00	0,00	18 440,00	792 220,00
<b>Summa</b>			<b>2 713 320,00</b>	<b>0,00</b>	<b>67 240,00</b>	<b>2 646 080,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 67 240 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 268 960 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 309 880 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

#### Not 14 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	30 294	0
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	0	144
Debiterad preliminärskatt	-28 567	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>1 727</b>	<b>144</b>

#### Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	5 471	6 853
Avräkning hyror och avgifter	0	970
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>5 471</b>	<b>7 823</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	694	257
Upplupna driftskostnader	2 825	0
Upplupna elkostnader	2 708	0
Upplupna värmekostnader	28 582	29 634
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 825	2 635
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 390	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	72 441	37 068
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>114 465</b>	<b>69 594</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

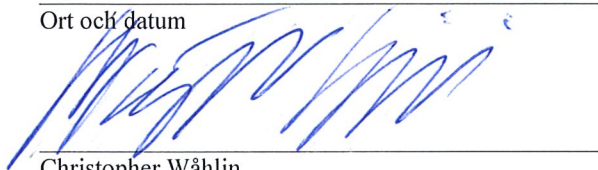
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	2 921 000	2 921 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

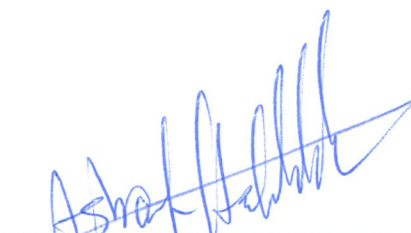
Styrelsens underskrifter

Malmö 20-04-26

Ort och datum



Christopher Wåhlin



Ashraf Haddad

31.3.20

Kathrine Heiby Sahin

Kathrine Heiby Sahin

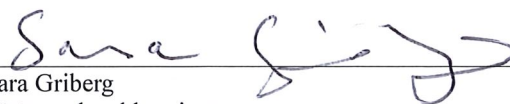


Nadja Ali

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020- 04 - 26



Bengt Abrahamsson  
Förtroendevald revisor



Sara Griberg  
Förtroendevald revisor



## Till föreningsstämman i Brf Frukten Rapport från lekmannarevisorer

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2019 för Brf Frukten. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Vi har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Vi har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på vår granskning anser vi att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Vi anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Malmö den / 2020



Sara Griberg



Bengt Abrahamsson

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## **Riksbyggen förvaltar**

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.



### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



---

# BRF Frukten

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Frukten i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

