

Linn Zachrisson Internrevisor

Fastighetsfakta

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring

I försäkring ingår följande:

- Kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmar samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastigheten är upplåten med tomrätt.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 551 (kvm), varav 5 476 (kvm)

utöver lägenhetsytan och 75(kvm) utöver lokalyta.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och solceller.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 88 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

1rok = 7 lägenheter

2rok = 37 lägenheter

3rok = 34 lägenheter

4rok =10 lägenheter

Verksamhet i lokalen

Fastighetsmäklari med yta på 75 (kvm)

Förvaltning och avtal

Storholmen Förvaltning AB

Förändring av likvida medel	2020	2019
Likvida medel vid årets början	1 570 303	1 624 430
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	4 463 333	5 466 687
Finansiella intäkter	6 800	4 831
Minskning av kortfristiga fordringar	1 706	0
Ökning av kortfristiga skulder	447 667	299 496
Ökning av långfristiga skulder	0	0
	4 949 506	5 771 014
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	3 875 874	4 160 772
Finansiella kostnader	410 843	762 466
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	0	410 099
Ökning av kortfristiga fordringar	0	154 004
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	455 000	337 800
Minskning av kortfristiga skulder	0	0
	4 741 717	5 825 141
Likvida medel vid årets slut	1 778 092	1 570 303
Årets förändring av likvida medel	207 789	-54 127

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 333	4 556	4 445	4 543	4 492
Resultat efter finansiella poster	-2 618	-2 038	-2 226	-2 111	-2 285
Soliditet (%)	72,6	73,0	73,2	74,4	75,0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	639	639	639	713	713
Hyror/kvm hyresrättsyta	2 191	1 964	1 951	2 317	1 433
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 683	9 766	9 844	9 387	9 402
Elkostnad/kvm totalyta	56	90	103	58	53
Värmekostnad/kvm totalyta	46	56	56	62	53
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	23	22	26	23
Kapitalkostnader/kvm totalyta	74	138	169	227	282

Ytuppgifter enligt taxeringsbeslut, 5476 kvm bostäder och 75 kvm lokaler.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	158 295 000	933 218	-9 395 049	-2 037 753	147 795 416
Avsättning yttre fond		341 112	-341 112		0
lanspråkstagande yttre fond		-101 775	101 775		0
Disposition av föregående års resultat:			-2 037 753	2 037 753	0
Årets resultat				-2 617 977	-2 617 977
Belopp vid årets utgång	158 295 000	1 172 555	-11 672 139	-2 617 977	145 177 439

Förslag till behandling av årets resultat

Styrelsen föreslår att årets resultat (kronor):

Balanserat resultat	-11 672 139
Årets resultat	-2 617 977
	-14 290 116

Behandlas så att	
Reservering fond för yttre underhåll	341 112
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	851 670
I ny räkning överföres	-15 482 898
	-14 290 116

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 332 674	4 556 451
Övriga rörelseintäkter	3	130 659	910 236
Summa rörelseintäkter		4 463 333	5 466 687
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 404 423	-3 484 211
Övriga externa kostnader	5	-364 737	-345 974
Personalkostnader	6	-106 714	-126 162
Avskrivningar	7	-2 801 393	-2 790 458
Summa rörelsekostnader		-6 677 267	-6 746 805
Rörelseresultat		-2 213 934	-1 280 118
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 800	4 831
Räntekostnader och liknande resultatposter		-410 843	-762 466
Summa finansiella poster		-404 043	-757 635
Resultat efter finansiella poster		-2 617 977	-2 037 753
Resultat före skatt		-2 617 977	-2 037 753
Årets resultat		-2 617 977	-2 037 753

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	197 733 151	200 534 544
Summa materiella anläggningstillgångar		197 733 151	200 534 544
Summa anläggningstillgångar		197 733 151	200 534 544
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 163
Övriga fordringar		208 778	217 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		195 377	186 818
Summa kortfristiga fordringar		404 155	405 860
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 778 094	1 570 303
Summa kassa och bank		1 778 094	1 570 303
Summa omsättningstillgångar		2 182 249	1 976 163
SUMMA TILLGÅNGAR		199 915 400	202 510 707

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		158 295 000	158 295 000
Fond för yttre underhåll		1 172 555	933 218
Summa bundet eget kapital		159 467 555	159 228 218
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 672 139	-9 395 049
Årets resultat		-2 617 977	-2 037 753
Summa fritt eget kapital		-14 290 116	-11 432 802
Summa eget kapital		145 177 439	147 795 416
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	50 454 708	90 000
Summa långfristiga skulder		50 454 708	90 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 567 500	53 477 208
Leverantörsskulder		804 865	307 096
Skatteskulder		67 000	49 659
Övriga skulder		327 958	326 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	515 930	464 504
Summa kortfristiga skulder		4 283 253	54 625 291
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		199 915 400	202 510 707

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<u>Avskrivningar</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Byggnader	80 år	80 år
Passagesystem	20 år	20 år
Energiåtgärder	5 år	5 år
Solceller	25 år	25 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	3 500 100	3 500 100
Hyror lokaler momspliktiga	164 340	147 268
Hyror garage/parkering	346 800	337 400
Bredbandsintäkter	91 872	91 872
Kallvattenintäkter	15 013	34 264
Varmvattenintäkt	70 642	157 759
Elintäkter	113 375	257 630
Elintäkter moms	0	17 792
Överlåtelse/pantsättning	30 941	12 357
Öresutjämning	18	8
Reduktion övrigt	-427	0
	4 332 674	4 556 450

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Fakturerade kostnader	500	5 945
Övriga intäkter	3 337	0
Erhållna bidrag *	126 822	860 271
Försäkringsersättningar	0	44 020
	130 659	910 236

* Avser Brf Fruängsportens del av av betalningen för solceller.

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel entreprenad	68 938	56 282
Fastighetsskötsel beställning	65 378	60 912
Städning entreprenad	80 899	86 973
Städning beställning	2 241	6 782
Mattvätt/-uthyrning	28 275	23 071
Hissbesiktning	0	7 980
Serviceavtal	119 408	94 334
Förbrukningsmaterial	12 594	82 960
Störningsjour och larm	418 126	21 972
Reparationer	186 927	376 035
Periodiskt underhåll	851 670	998 917
El	311 015	499 252
Värme	253 202	309 329
Vatten	113 020	129 355
Sophämtning/renhållning	98 844	110 336
Fastighetsförsäkring	66 040	57 465
Tomträttsavgäld	589 600	442 200
Kabel-TV	95 391	74 316
Fastighetsskatt/kommunal avgift	33 500	29 478
Avläsning mediaförbrukning	9 355	16 263
	3 404 423	3 484 212

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Kreditupplysning	0	600
Tele- och datakommunikation	2 846	0
Inkassering avgift/hyra	2 326	1 595
Revisionsarvode extern revisor	14 940	0
Ekonomisk förvaltning	85 737	112 906
Teknisk förvaltning	86 746	71 271
Förvaltningskostnader övriga	129 826	117 832
Administration	40 006	21 463
Konsultarvode	622	-1 134
Bostadsrätterna Sverige	0	7 150
Bankkostnader	940	2 036
Diverse övriga kostnader	747	12 255
	364 736	345 974

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda.

	2020	2019
Styrelsen och internrevisor	81 201	96 000
Sociala avgifter	25 513	30 162
	106 714	126 162

Not 7 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnad	2 623 612	2 623 613
Förbättringar	177 781	166 845
	2 801 393	2 790 458

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	213 893 486	213 483 387
Inköp	0	410 099
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	213 893 486	213 893 486
Ingående avskrivningar	-13 358 942	-10 568 485
Årets avskrivningar	-2 801 393	-2 790 457
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 160 335	-13 358 942
Utgående redovisat värde	197 733 151	200 534 544
Bokfört värde byggnader	108 105 000	108 105 000
Bokfört värde mark	57 180 000	57 180 000
	165 285 000	165 285 000

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	0,73	2021-06-28	2 567 500	2 662 500
SBAB	0,90	2022-05-09	10 776 800	10 848 800
SBAB	0,90	2022-05-09	7 494 596	7 566 596
SBAB	0,92	2022-05-09	10 602 512	10 674 512
SBAB	0,92	2022-05-09	10 776 800	10 848 800
SBAB	0,92	2022-05-09	10 804 000	10 876 000
			53 022 208	53 477 208
Kortfristig del av långfristig skuld			2 567 500	53 447 208

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 747 208 kr.

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	54 060 000	54 060 000
	54 060 000	54 060 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	3 000	3 000
Sociala avgifter	943	943
Ränta	13	48
Avgifter och hyror	363 203	332 657
Övriga interimsskulder	148 771	127 857
	515 930	464 505

Stockholm 2021- 06 -02

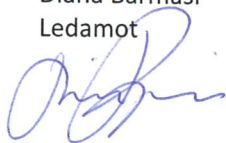


Dick Bender
Ordförande



Karl Stålberg
Ledamot

Diana Barmasi
Ledamot



Magnus Ekström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 06-04



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

Linn Zachrisson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fruängsporten
Org.nr. 769624-3661

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fruängsporten för år 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 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 revisionsssed 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.

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 på fel.

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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fruängsporten för år 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

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 fortlopande 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed 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 överträdelser 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.

Norrköping den 4 juni 2021



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR