

Årsredovisning 2021

BRF Fruängsporten



Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Balansräkning - Tillgångar	6
Balansräkning - Eget kapital och skulder	7
Noter	8
Underskrifter	10
Revisionsberättelse	12

Styrelsen för Brf Fruängsporten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2052.
- Mindre underhåll kommer att ske de närmsta åren.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-22 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Adam Fakhouri	Ordförande
Yai Fatou Sowe	Kassör
Julia Berg Lorentzon	Sekreterare
Henrik Haapaniemi	Ledamot
Marcus Törnstrand	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit x protokollförda sammanträden.

Revisorer

Clas Niklasson	Ordinarie Extern	Grant Thornton
Linn Zachrisson	Ordinarie Intern	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Gyllene Ratten 3	2013	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring och Söderberg & Partners.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och solceller.

Värdeåret är 2014.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 551 , varav 5 476 utgör lägenhetsyta och 75 utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:

1 rok	7st
2 rok	37 st
3 rok	34 st
4 rok	10 st

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fastighetsmäklari	75 kvm	2023-09-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2052.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Leverantör

Storholmen Förvaltning AB
JE Eriksson Mark & Anläggningsteknik AB
Miramix AB
Tele2 (före detta ComHem)

Avtal

Fastighetsskötsel, teknisk & ekonomiskförvaltning
Markskötsel
Snöröjning
Internet och digital-TV

Föreningens ekonomi

Sammanfattningsvis anses ekonomi vara god. Dock så kommer fastighetslånen att omförhandlas i år då löptiden snart passerat. Det gör att räntekostnaderna kommer öka något i jämförelse med det tidigare låga ränteläget som rått. Styrelsen rekommenderar var medlem att läsa all ekonomiskdata som framställs i redovisningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

* Föreningen har tecknat nya avtal gällande markskötsel och snöröjning för samfälligheten i syfte att förbättra arbetet för våra gemensamma ytor så som gård.

* I vidare dialog har samfälligheten också tecknat ett avtal att sätta upp grindar till och mot innergården efter flera önskemål av medlemmarna. Detta görs för att öka tryggheten för småbarnsföräldrar och minska förbi passering genom gården.

* Avtalet med Tele2 (före detta ComHem) gällande Internet och digital-TV har sagts upp. Detta då villkoren idag inte lever upp till den standard som förväntas för det priset. Upphandling har påbörjats och beslut kommer att tas i god tid innan avtalet löper ut.

* Styrelsen kommer även se över möjligheterna att byta ut passersystemet till något modernare. Avsikten där är att ha ett passersystem som möjliggör för enklare passering för andra som gäster och bud.

* Obligatorisk ventilationskontroll även kallad OVK är en funktionskontroll som utförs av ventilationssystem i svenska byggnader enligt plan- och bygglagen och plan- och byggförordningen. Kontrollen av mätvärden godkändes utan några anmärkningar.

* Ny underhållsplan på 50 år har upprättats för att fånga upp underhållsinsatser som sträcker sig långt framåt i tiden.

* Ny fastighetsförsäkring har tecknats då tidigare saknade ett bostadsrättstillägg.

* Stort fokus i styrelsen på efterlevnads principer i vårt arbete för att främja ett enkelt framtida arbete för nya ledamöter. Arbetsordning har därför tillkommit därefter en digitalisering av våra verktyg och arkivering av underlag.

* Serviceavtal har tecknats för garageporten. Framöver kommer även garaget ingå i rondan som fastighetsskötaren går för att snabbare åtgärda sådant som behöver uppmärksamhet. Hiss service kommer att fortsätta efter omförhandling med bättre villkor.

* Nyhetsbrev har introducerats och kommer fortsätta vara ett stående segment i vårt arbete för att öka kommunikationen med medlemmarna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 548	4 333	4 556	4 445	4 543
Resultat efter finansiella poster	-1 809	-2 618	-2 038	-2 226	-2 111
Soliditet (%)	72,8	72,6	73,0	73,2	74,4

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	158 295 000	1 172 555	-11 672 139	-2 617 977	145 177 439
Avsättning yttre fond		341 112	-341 112		0
lanspråktagande yttre fond		-851 670	851 670		0
Disposition av föregående års resultat:			-2 617 977	2 617 977	0
Årets resultat				-1 809 081	-1 809 081
Belopp vid årets utgång	158 295 000	661 997	-13 779 558	-1 809 081	143 368 358

Förslag till behandling av årets resultat

Styrelsen föreslår att årets resultat (kronor):

Balanserat resultat	-13 779 558
Årets resultat	-1 809 081
	-15 588 639

Behandlas så att

Reservering fond för yttre underhåll	341 112
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-112 970
I ny räkning överföres	-15 816 781
	-15 588 639

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		4 547 509	4 332 674
Övriga rörelseintäkter		80 444	130 659
Summa rörelseintäkter		4 627 953	4 463 333
Rörelsekostnader			
Driftkostnader		-2 720 222	-3 404 423
Övriga externa kostnader		-442 746	-364 737
Personalkostnader	2	0	-106 714
Avskrivningar		-2 801 393	-2 801 393
Summa rörelsekostnader		-5 964 361	-6 677 267
Rörelseresultat		-1 336 408	-2 213 934
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 862	6 800
Räntekostnader och liknande resultatposter		-477 535	-410 843
Summa finansiella poster		-472 673	-404 043
Resultat efter finansiella poster		-1 809 081	-2 617 977
Resultat före skatt		-1 809 081	-2 617 977
Årets resultat		-1 809 081	-2 617 977

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	194 931 758	197 733 151
Summa materiella anläggningstillgångar		194 931 758	197 733 151
Summa anläggningstillgångar		194 931 758	197 733 151
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 357	0
Övriga fordringar		239 694	208 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		195 552	195 377
Summa kortfristiga fordringar		449 603	404 155
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 560 088	1 778 094
Summa kassa och bank		1 560 088	1 778 094
Summa omsättningstillgångar		2 009 691	2 182 249
SUMMA TILLGÅNGAR		196 941 449	199 915 400

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		158 295 000	158 295 000
Fond för yttre underhåll		661 997	1 172 555
Summa bundet eget kapital		158 956 997	159 467 555
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 779 558	-11 672 139
Årets resultat		-1 809 081	-2 617 977
Summa fritt eget kapital		-15 588 639	-14 290 116
Summa eget kapital		143 368 358	145 177 439
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4, 5	0	50 454 708
Summa långfristiga skulder		0	50 454 708
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4, 5	52 567 208	2 567 500
Leverantörsskulder		143 453	804 865
Skatteskulder		61 210	67 000
Övriga skulder		268 655	327 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		532 565	515 930
Summa kortfristiga skulder		53 573 091	4 283 253
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		196 941 449	199 915 400

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 ianspråktagande 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>2021</u>	<u>2020</u>
Byggnader	80 år	80 år
Passagesystem	20 år	20 år
Energiåtgärder	5 år	5 år
Solceller	25 år	25 år

Not 2 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda.

	2021	2020
Styrelsen och internrevisor	0	81 201
Sociala avgifter	0	25 513
	0	106 714

Not 3 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	213 893 486	213 893 486
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	213 893 486	213 893 486
Ingående avskrivningar	-16 160 335	-13 358 942
Årets avskrivningar	-2 801 393	-2 801 393
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 961 728	-16 160 335
Utgående redovisat värde	194 931 758	197 733 151
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 4 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SBAB	0,64	2022-06-28	2 472 500	2 567 500
SBAB	0,90	2022-05-09	10 704 800	10 776 800
SBAB	0,90	2022-05-09	7 422 596	7 494 596
SBAB	0,92	2022-05-09	10 530 512	10 602 512
SBAB	0,92	2022-05-09	10 704 800	10 776 800
SBAB	0,92	2022-05-09	10 732 000	10 804 000
			52 567 208	53 022 208
Kortfristig del av långfristig skuld			455 000	2 567 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 292 208 kr.

Not 5 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	54 060 000	54 060 000
	54 060 000	54 060 000

Stockholm 2022-

Adam Fakhouri
Ordförande

Julia Berg Lorentzon
Ledamot

Henrik Haapaneimi
Ledamot

Yaifatou Sowe
Ledamot

Marcus Törnstrand
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

Linn Zachrisson
Intern revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MARCUS TÖRNSTRAND (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19900110xxxx

IP: 188.149.xxx.xxx

2022-04-28 14:32:19 UTC



YAI FATOU SOWE (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19871129xxxx

IP: 83.254.xxx.xxx

2022-04-28 14:34:43 UTC



ADAM FAKHOURI (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19890124xxxx

IP: 151.177.xxx.xxx

2022-04-28 15:42:38 UTC



Lars Henrik Haapaniemi (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19790125xxxx

IP: 188.149.xxx.xxx

2022-04-28 16:34:04 UTC



Sara Julia Natalia Berg Lorentzon (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19930126xxxx

IP: 83.187.xxx.xxx

2022-04-28 19:25:01 UTC



Linn Frida Marita Zachrisson (SSN-validerad)

Intern Revisor

Serienummer: 19870226xxxx

IP: 213.100.xxx.xxx

2022-04-28 21:20:33 UTC



CLAS NIKLASSON (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19640614xxxx

IP: 88.131.xxx.xxx

2022-04-29 06:24:50 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>