



Org Nr: 769606-2491

Styrelsen för Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1

Org.nr: 769606-2491

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-02 hos Bolagsverket.

Föreningens fastigheter

Föreningen innehar tomträtten till, samt äger och förvaltar byggnaden på fastigheten Direktrisen 2 i Stockholm. 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	2	946
Parkerings- och garageplatser	9	0

Föreningens fastighet är byggd 1961, tillbyggnadsår och värdeår 2007.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg ingår inte i försäkringen.

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 1 som kallas för GA:1 (gemensamhetsområde 1); sträckan till garaget samt vägen till lastfar, ska alla tre parter dela på kostnaderna enligt följande:

Direktrisen GA:1	Direktrisen 1 (Citycon)	Direktrisen 2 (Gumman)	Direktrisen 3 (Flickan)
Sektion 1 Lastfar, med tillhörande väg, portar, anslutningar mm (funktion)	33/100	50/100	17/100
Sektion 2 Sprinkleranläggning med vattenanslutning, tillhörande rörsystem och sprinkler (funktion)	10/100	32/100	58/100
Sektion 3 Bensin och oljeavskiljare (funktion)	10/100	68/100	22/100
Sektion 4 Fruängsgumman, symbol för Fruängens Centrum	100/100	0/100	0/100
Sektion 5 Belysning ovan mark	50/100	40/100	10/100
Kostnad för försäkring av område	33/100	50/100	17/100



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1

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
Köryta 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

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.

Genomfört planerat underhåll

OVK besiktning: gjordes i januari 2019. Föreningen behöver göra komplettering för några lägenheter för att få godkänd besiktning. Planen är att år 2020 verkställa kompletteringen av besiktningen.

Utgjämning av plattor: i gården på kortsidan av huset; så är marken tilljämnat då den tidigare hade sjunkit ihop.

Staket vid gräsplan: staket är uppsatt vid gräsplan invid entré.

Byte av källardörr: ny källardörr är införskaffad.

Utomhusbänk: en ny utomhusbänk är placerad vid gräsplan på framsidan av huset.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Spaljé	På kortsidan av fastigheten sätta upp två spaljéer med dörr på vardera sidan.
2020	Ventilation	Komplettering av OVK samt kanalrensning av ventilation
2020	Tvättstuga	Inköp av 1-2 nya torktumlare
2020	Garage	Inköp av ny ventilationsfläkt till garage

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Hissar	Installation av två nya hissar
2015	Stammar	Stamspolning
2012	Ventilation	OVK
2006-2007	Stammar	Stambyte
2006-2007	Fasad	Renovering av fasad

9



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1

Övriga väsentliga händelser

Föreningen har ingått avtal med HSB Stockholm, som tillhandahåller tjänsten att omförhandla räntor på föreningens fastighetslån. HSB Stockholm lyckades att omförhandla räntekostnaden så att den kommer att sjunka med 139 000 kr per år.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-17. Vid stämman deltog 11 medlemmar varav 11 var röstberättigade.

Extrastämma

En extra föreningsstämma hölls 2019-01-16. Vid stämman deltog 9 medlemmar varav 9 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-06-17 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

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

Roll

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Suppleant

Under perioden från stämman 2019-06-17 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

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

Roll

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Suppleant

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Krister Santana, Britt Lejbrink, Marie-Louise Fallberg, Måns Gustafson och Victoria Claesson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

BoRevision Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Erik Wallberg.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes inte 2019.

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.



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 91 (91) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 8 (13) 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.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	879	879	879	871
Totala intäkter kr/kvm	895	910	860	798
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	197	184	105	101
Belåning, kr/kvm	6 372	6 434	6 496	5 915
Räntekänslighet	9%	10%	10%	9%
Drift och underhåll kr/kvm	555	611	591	507
Energikostnader kr/kvm	224	172	234	195

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. 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.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.





Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1

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 hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 609	3 670	3 469	3 216	3 086
Resultat efter finansiella poster	-272	-1 970	-466	-133	-166
Sollditet	69%	69%	69%	71%	71%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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	3 608 709
Rörelsekostnader	- 3 563 397
Finansiella poster	- 317 531
Årets resultat	-272 220
Planerat underhåll	+ 184 313
Avskrivningar	+ 883 756
Årets sparande	795 850
Årets sparande per kvm total yta	197

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 462 000	8 388 000	0	-514 587	-1 970 252
Reservering till fond 2019			716 000	-716 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-184 313	184 313	
Balanserat i ny räkning				-1 970 252	1 970 252
Årets resultat					-272 220
Belopp vid årets slut	52 462 000	8 388 000	531 687	-3 016 527	-272 220

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-2 484 840
Årets resultat	-272 220
Reservering till underhållsfond	-716 000
Ianspråktagande av underhållsfond	184 313
Summa till stämmans förfogande	-3 288 746

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-3 288 746
-------------------------	-------------------

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

**Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 608 709	3 669 965
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 423 165	-4 284 427
Övriga externa kostnader	Not 3	-110 011	-116 260
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-146 464	-132 379
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-883 756	-889 976
Summa rörelsekostnader		-3 563 397	-5 423 041
Rörelseresultat		45 312	-1 753 076
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 973	2 402
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-319 504	-219 579
Summa finansiella poster		-317 531	-217 177
Årets resultat		-272 220	-1 970 252

**Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

81 016 723

81 895 358

Inventarier och maskiner

Not 8

30 730

35 852

81 047 45381 931 210

Summa anläggningstillgångar

81 047 45381 931 210**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

84 938

59 883

Övriga fordringar

Not 9

3 348 146

2 893 530

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

261 744

267 174

3 694 8283 220 587

Kassa och bank

Not 11

31 617

25 163

Summa omsättningstillgångar

3 726 4443 245 750**Summa tillgångar****84 773 897****85 176 959**

**Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

60 850 000

60 850 000

Yttre underhållsfond

531 687

0

61 381 687

60 850 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-3 016 527

-514 587

Årets resultat

-272 220

-1 970 252

-3 288 746

-2 484 840

Summa eget kapital

58 092 941

58 365 160

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

25 444 125

25 693 625

25 444 125

25 693 625

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

249 500

249 500

Leverantörsskulder

220 900

361 627

Skatteskulder

117 107

61 490

Övriga skulder

Not 14

14 939

13 452

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

634 386

432 105

1 236 832

1 118 174

Summa skulder

26 680 957

26 811 799

Summa eget kapital och skulder**84 773 897****85 176 959**

**Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-272 220	-1 970 252
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	883 756	889 976
Kassaflöde från löpande verksamhet	611 537	-1 080 277
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 625	360 486
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	118 658	-82 471
Kassaflöde från löpande verksamhet	710 570	-802 262
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-249 500	-249 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-249 500	-249 500
Årets kassaflöde	461 070	-1 051 762
Likvida medel vid årets början	2 803 440	3 855 201
Likvida medel vid årets slut	3 264 509	2 803 440

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 100 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.

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 1 377 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		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 712 824	2 712 824
	Hyrer	531 240	523 724
	Övriga intäkter	364 645	433 417
	Bruttoomsättning	3 608 709	3 669 965
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	276 532	217 102
	Reparationer	87 824	358 303
	El	201 226	201 434
	Uppvärmning	639 575	682 048
	Vatten	135 040	132 719
	Sophämtning	97 521	78 340
	Fastighetsförsäkring	72 310	40 661
	Kabel-TV och bredband	155 819	131 378
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	144 471	141 353
	Förvaltningsarvoden	226 999	257 333
	Tomträttsavgäld	187 000	187 000
	Övriga driftkostnader	14 535	34 656
	Planerat underhåll	184 313	1 822 100
		2 423 165	4 284 427
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	21 858	19 910
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	64 671	16 750
	Administrationskostnader	15 755	27 498
	Extern revision	4 750	40 783
	Konsultkostnader	2 978	11 318
		110 011	116 260
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	118 000	99 600
	Sociala avgifter	28 464	25 630
	Övriga personalkostnader	0	7 148
		146 464	132 379
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 410	1 502
	Övriga ränteintäkter	563	900
		1 973	2 402
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	311 212	218 691
	Övriga räntekostnader	8 292	888
		319 504	219 579

**Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	85 423 743	85 423 743
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 423 743	85 423 743
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 528 386	-2 643 532
Årets avskrivningar	-878 634	-884 854
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 407 020	-3 528 386
Utgående redovisat värde	81 016 723	81 895 358
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	47 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 018 000	1 178 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	23 000 000	16 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	1 856 000
Summa taxeringsvärde	73 018 000	60 634 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	51 218	51 218
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 218	51 218
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-15 366	-10 244
Årets avskrivningar	-5 122	-5 122
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 487	-15 366
Bokfört värde	30 730	35 852
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	115 253	115 253
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 232 893	2 778 277
	3 348 146	2 893 530
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	197 662	196 710
Upplupna intäkter	64 082	70 464
	261 744	267 174

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1****Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 11 Kassa och bank**

Övriga bankkonton	31 617	25 163
	31 617	25 163

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2755474901	1,30%	2020-03-28	7 791 625	41 500
Swedbank	2755474968	1,04%	2020-03-26	7 791 625	41 500
Swedbank	2755475080	1,40%	2020-02-28	7 891 625	41 500
Swedbank	2859296861	1,29%	2019-07-28	2 218 750	125 000
				25 693 625	249 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 25 444 125

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 24 446 125

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 26 687 000 26 687 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	249 500	249 500
	249 500	249 500

Not 14 Övriga skulder

Momsskuld	14 939	13 452
	14 939	13 452

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	17 566	11 809
Förutbetalda hyror och avgifter	327 510	256 059
Övriga upplupna kostnader	289 310	164 237
	634 386	432 105

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

2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den 2020-05-08


Britt Lejbrink


Hans Krister Santana


Marie-Louise Fallberg


Måns Gustafson


Victoria Claesson

Vår revisionsberättelse har 13/5 2020 lämnats beträffande denna årsredovisning


Ola Trané
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fruängsgumman 1 för år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de 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. De 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. Risken 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 Brf Fruängsgumman 1 för år 2019 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 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.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är ej med namn vald vid stämman.

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 revisionssed 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 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.

Stockholm den 13 maj 2020

Ola Trané

BoRevision AB