



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1 med säte i STOCKHOLM org.nr. 769606-2491 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-12-17.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Direktrisen 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2025-10-01	1961

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	946
9	Parkeringar och garageplatser	0
83	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3086
Totalt 95 objekt		4032

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Brf Fruängsgumman 1:s (Gumman) mark nyttjas av Fruängens Centrum AB - Niam AB och Brf Fruängsflickan (Flickan). Brf Fruängsgumman 1 har ingått avtal med Niam och Brf Fruängsflickan om att fördela kostnaden för slitage och andra

investeringar på marken inom två olika geografiska områden för bil, i garaget.

För område 2 som kallas för GA:2 (gemensamhetsområde 2); sträckan där Brf Fruängsflickan behöver åka på Brf Fruängsgumman 1:s

mark, ska två parter deal på kostnaderna enligt följande:

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

Ansvarsområden för skötsel av GA: 1, enligt följande:

Sektioner och delar av Direktrisen GA: 1

Yttre port
Sprinkleranläggning med vattenanslutning, tillhörande rörsystem och sprinkler
Bensin och oljeavskiljare
Fruängsgumman, symbol för Fruängens Centrum
Belysning ovan mark

Områdets ansvarig

Direktrisen 1 (Niam)
Direktrisen 2 (Gumman)
Direktrisen 3 (Flickan)
Direktrisen 1 (Niam)
Direktrisen 1 (Niam)

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Britt Lejbrink	Ordförande	2020-07-07	2022-06-29
Britt Lejbrink	Ledamot	2017-06-27	
Måns Gustafson	Ordförande	2022-06-29	
Måns Gustafson	Ledamot	2016-11-29	
Marie-Louise Fallberg	Ledamot	2016-11-29	
Karin Wrannvik	Ledamot	2022-06-29	
Dan Matsson	Ledamot	2021-07-02	
Erik Wallberg	Ledamot	2020-07-07	2022-06-29
Ivar Lejbrink	Suppleant	2022-06-29	
Victoria Claesson	Suppleant	2020-07-07	
Zoran Tolic	Suppleant	2021-07-02	2022-06-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Inga.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Britt Lejbrink, Marie-Louise Fallberg, Karin Wrannvik, Måns Gustafson, Erik Wallberg.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisor har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-07-01.

Utökat skalskyddet med blippsystemet.

Bytt låscylinder i samtliga entré-dörrar.

2 st nya frånluftsfläktar installerade i fastigheten.

Byte till fuktstyrda frånluftsdon i samtliga badrum.

Godkänd OVK.

Byte ledbelysning i samtliga gemensamma utrymmen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2015	Stamspolning
2014	Tätning ytskikt fristående sophus

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Renovering av tak garagedfart samt portier
2023	Stamspolning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 93 och under året har det tillkommit 17 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 97.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	214	202	168	197	184
Skuldsättning, kr/kvm	6 154	6 241	6 284	6 372	6 434
Räntekänslighet, %	9	9	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	238	234	221	209	158
Driftskostnad, kr/kvm	614	625	629	586	579
Årsavgifter, kr/kvm	897	892	879	879	879
Totala intäkter, kr/kvm	871	862	846	863	817
Nettoomsättning, tkr	3 509	3 470	3 376	3 609	3 670
Resultat efter finansiella poster, tkr	-531	-280	-244	-272	-1 970
Soliditet, %	69	69	69	69	69

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	52 462 000	0	0	52 462 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	8 388 000	0	0	8 388 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 330 682	0	0	2 330 682
S:a bundet eget kapital, kr	63 180 682	0	0	63 180 682
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 331 261	-279 528	0	-5 610 790
Årets resultat, kr	-279 528	279 528	-530 656	-530 656
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 610 789	0	-530 656	-6 141 446
S:a eget kapital, kr	57 569 893	0	-530 656	57 039 236

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 524 780 kr samt ianspråktagande skett med 524 780 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 610 790
Årets resultat, kr	-530 656
Reservation till underhållsfond, kr	-524 780
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	524 780
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 141 446

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-6 141 446

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 508 938	3 470 440
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 729 390	-2 586 285
Övriga externa kostnader	Not 3	-126 060	-66 624
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-143 549	-71 595
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-870 127	-883 752
Summa rörelsekostnader		-3 869 127	-3 608 256
Rörelseresultat		-360 188	-137 816
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 823	4 537
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-175 291	-146 249
Summa finansiella poster		-170 468	-141 712
Årets resultat		-530 656	-279 528

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	78 394 455	79 259 460
Inventarier och maskiner	Not 8	15 365	20 487
		<u>78 409 820</u>	<u>79 279 947</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>78 409 820</u>	<u>79 279 947</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		7 064	1 895
Övriga fordringar	Not 9	3 435 590	3 651 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	267 787	347 552
		<u>3 710 441</u>	<u>4 001 117</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	500 000	500 000
Summa omsättningstillgångar		<u>4 210 441</u>	<u>4 501 117</u>
Summa tillgångar		<u>82 620 262</u>	<u>83 781 064</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 850 000	60 850 000
Yttre underhållsfond		2 330 682	2 330 682
		<u>63 180 682</u>	<u>63 180 682</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 610 790	-5 331 261
Årets resultat		-530 656	-279 528
		<u>-6 141 446</u>	<u>-5 610 790</u>
Summa eget kapital		<u>57 039 237</u>	<u>57 569 893</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	16 581 250	17 031 250
		<u>16 581 250</u>	<u>17 031 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	8 231 250	8 131 250
Leverantörsskulder		106 821	219 598
Skatteskulder		14 524	5 604
Övriga skulder	Not 14	123 888	104 215
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	523 292	719 254
		<u>8 999 775</u>	<u>9 179 921</u>
Summa skulder		<u>25 581 025</u>	<u>26 211 171</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>82 620 262</u>	<u>83 781 064</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-530 656	-279 528
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	870 127	883 752
Kassaflöde från löpande verksamhet	339 471	604 224
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	74 519	-120 873
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-280 146	464 594
Kassaflöde från löpande verksamhet	133 843	947 944
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-350 000	-175 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-350 000	-175 000
Årets kassaflöde	-216 157	772 944
Likvida medel vid årets början	4 085 920	3 312 976
Likvida medel vid årets slut	3 869 763	4 085 920

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

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

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

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

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 1 519 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 767 148	2 753 567
Hyror	617 783	535 996
Övriga intäkter	125 007	180 877
Bruttoomsättning	3 509 938	3 470 440
Avgifts- och hyresbortfall	-1 000	0
	3 508 938	3 470 440
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	217 851	243 390
Reparationer	141 051	239 703
El	277 282	223 266
Uppvärmning	584 676	628 135
Vatten	95 684	90 481
Sophämtning	133 152	114 940
Fastighetsförsäkring	43 214	57 529
Kabel-TV och bredband	157 829	156 369
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	160 197	151 277
Förvaltningsarvoden	258 362	253 199
Tomträttsavgäld	187 000	187 000
Övriga driftkostnader	-51 689	32 425
Planerat underhåll	524 780	208 571
	2 729 390	2 586 285
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	11 391	19 100
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 794	5 436
Administrationskostnader	79 746	30 337
Extern revision	16 000	11 750
Medlemsavgifter	17 130	0
	126 060	66 624
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	118 372	59 186
Sociala avgifter	25 177	12 409
	143 549	71 595
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 600	1 602
Ränteintäkter skattekonto	77	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	3 042	2 625
Övriga ränteintäkter	104	310
	4 823	4 537
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	175 011	146 058
Övriga räntekostnader	280	191
	175 291	146 249

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader		
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	-6 164 283	-5 285 653
Årets avskrivningar	-865 005	-878 630
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 029 288	-6 164 283
Utgående redovisat värde	78 394 455	79 259 460
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	66 000 000	47 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 412 000	3 018 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	30 000 000	23 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	99 412 000	73 018 000
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	-30 731	-25 609
Årets avskrivningar	-5 122	-5 122
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 853	-30 731
Bokfört värde	15 365	20 487
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	65 827	65 750
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 369 763	3 585 920
	3 435 590	3 651 670
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	265 162	218 507
Upplupna intäkter	2 625	129 045
	267 787	347 552
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	500 000	500 000
	500 000	500 000

Noter					2022-12-31	2021-12-31
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	30745892	0,55%	2023-02-14	7 881 250	0
	SBAB	30749316	1,18%	2025-02-12	7 781 250	0
	Swedbank	2953464357	0,48%	2024-03-25	9 150 000	350 000
					24 812 500	350 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					23 062 500
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					16 581 250
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				26 687 000	26 687 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				8 231 250	8 131 250
					8 231 250	8 131 250
Not 14	Övriga skulder					
	Momsskuld				78 515	61 336
	Inre fond				0	0
	Källskatt				20 249	17 755
	Övriga kortfristiga skulder				25 124	25 124
					123 888	104 215
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				7 686	7 980
	Förutbetalda hyror och avgifter				306 695	393 722
	Övriga upplupna kostnader				208 911	317 552
					523 292	719 254

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut	

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften för 2023 med 9%.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Britt Lejbrink

Dan Matsson

Karin Wrannvik

Marie-Louise Fallberg

Måns Gustafson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fruängsgumman 1 i Stockholm, org.nr. 769606-2491

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fruängsgumman 1 i Stockholm för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.
- 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 HSB Brf Fruängsgumman 1 i Stockholm för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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.

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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MÅNS GUSTAFSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 17:20:49



DAN MATSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 18:50:27



BRITT LEJBRINK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 11:39:51



KARIN WRANNVIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 21:31:45



MARIE-LOUISE FALLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 11:18:53



JOAKIM HÅLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 10:48:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÅLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 10:49:59



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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