

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen Frukten
Org nr: 746000-1378





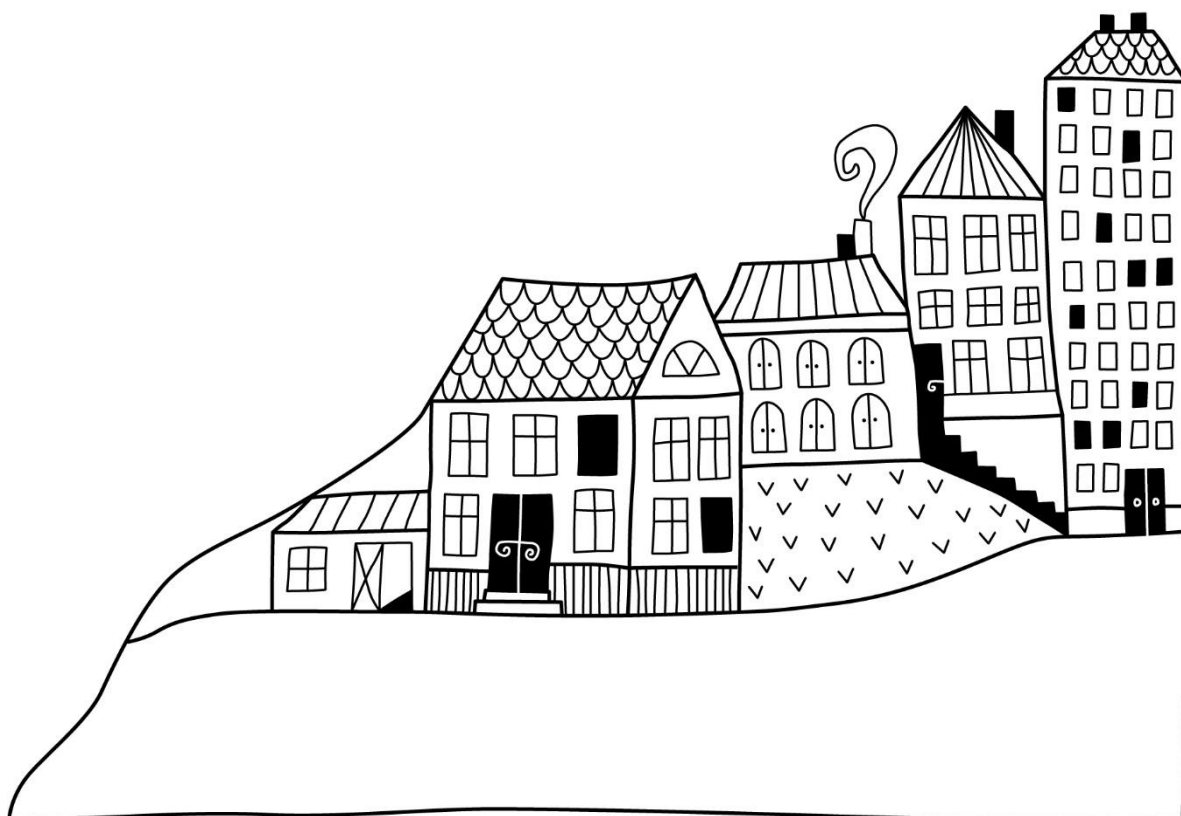
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Frukten får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 56% till 29%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 109 % till 42 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 27 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -5 118 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

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

Total tomtarea	828 m ²
Total bostadsarea	1 108 m ²

Årets taxeringsvärde	14 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	14 000 000 kr



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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsteknik - Energiförvaltning	Riksbyggen
Kabel-TV	Telenor
Bredband	B2 Bredband AB/Telenor

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 199 tkr och planerat underhåll för 4 632 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Föreningens underhållsplan uppdaterades senaste i mars 2023 och visar på ett underhållsbehov på 13 808 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden de närmsta 30 åren för föreningen ligger på 460 tkr per år. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 399 tkr enligt evig avsättning.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av undercentral, tappvatten, värmeledningar samt radiatorer	4 612 391
Ny säkerhetsdörr lgh	19 625

Planerat underhåll	År
Dränering av husgrund	2025



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Teo Rydgren	Ordförande	2025
Eskil Vesterlund	Sekreterare	2025
Nadja Ali	Vice ordförande	2024
Helene Hellman	Ledamot	2024

Styrelsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birita Dam	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rasid Hadzmusic	Förtroendevald revisor	2024
Bengt Abrahamsson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Paulina Living	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sara Griberg	2024
Ulf Cronvall	2024

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 30 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 34 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 9%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 60% från och med 2024-01-01. Av de 60% består 33% av årsavgiftshöjning, resterande 27% består av omfördelning utav värmekostnaden som tidigare låg som en separat post.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 788 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

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

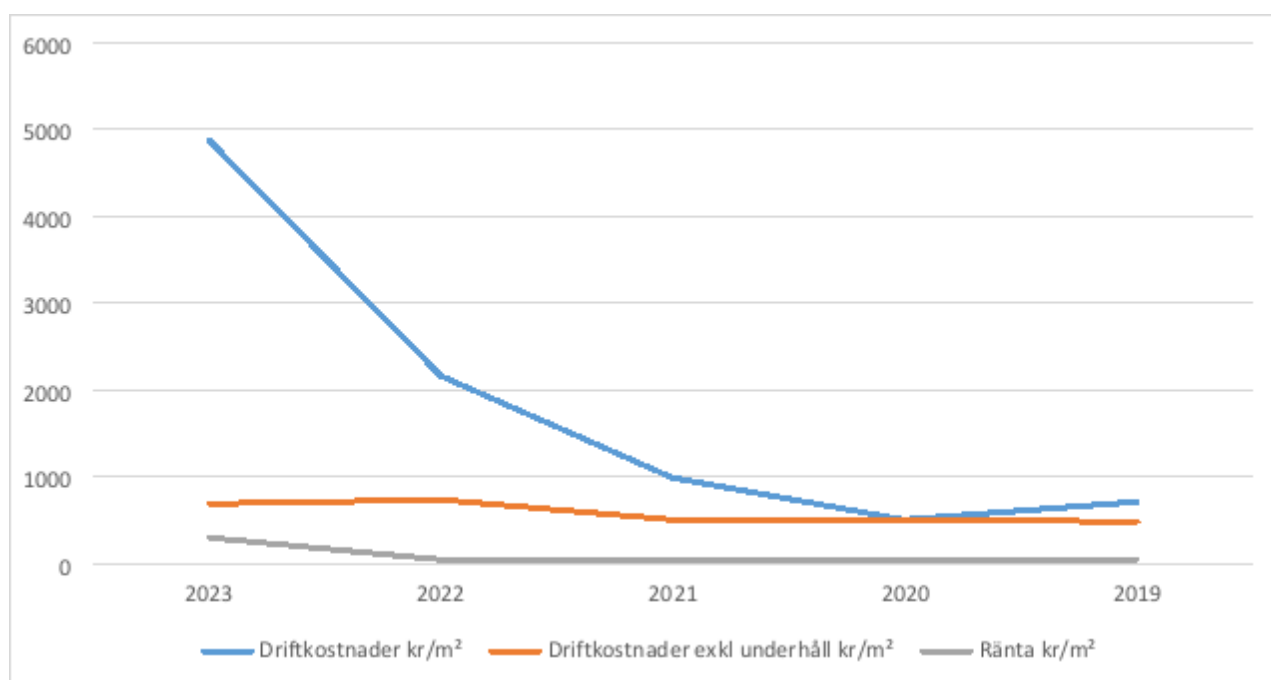


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	1 100	964	857	796	792
Rörelsens intäkter	1 194	1 174	919	880	855
Resultat efter finansiella poster*	-5 145	-1 828	-497	28	-184
Årets resultat	-5 145	-1 828	-497	28	-184
Resultat exkl avskrivningar	-5 118	-1 804	-469	76	-134
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-5 517	-1 931	-604	-74	-284
Balansomslutning	1 060	2 020	1 221	946	996
Årets kassaflöde	-983	785	282	9	-146
Soliditet %*	-872	-203	-186	-188	-181
Likviditet %	29	56	63	126	121
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	87	99	97	99
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 061	919	823	768	764
Driftkostnader kr/kvm	4 874	2 162	976	493	704
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	693	734	505	493	479
Energikostnad kr/kvm*	293	245	246	230	241
Underhållsfond kr/kvm	0	0	0	135	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	360	115	122	135	135
Sparande kr/kvm*	-439	-199	48	69	104
Ränta kr/kvm	305	53	36	34	35
Skuldsättning kr/kvm*	8 636	4 534	2 800	2 327	2 388
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 636	4 534	2 800	2 327	2 388
Räntekänslighet %*	8,1	4,9	3,4	3,0	3,1

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen har ett negativt resultat för 2023 som huvudsakligen beror på högre kostnader för underhåll och räntor. De framtida ekonomiska åtagandena kommer finansieras genom avgiftshöjningar. Sparandet ligger i nivå med underhållsplanens krav på långsiktigt sparande.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	25 000	0	-2 300 005	-1 828 282
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 828 282	1 828 282
Reservering underhållsfond		399 000	-399 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-399 000	399 000	
Årets resultat				-5 145 318
Vid årets slut	25 000	0	-4 128 287	-5 145 318

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 128 287
Årets resultat	-5 145 318
Årets fondreservering enligt underhållsplan	-399 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	399 000
Summa	-9 273 605

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-9 273 605**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 100 285	963 759
Övriga rörelseintäkter	Not 3	93 439	209 819
Summa rörelseintäkter		1 193 724	1 173 578
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 400 226	-2 396 020
Övriga externa kostnader	Not 5	-428 244	-441 552
Personalkostnader	Not 6	-51 462	-45 888
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-26 892	-24 752
Summa rörelsekostnader		-5 906 824	-2 908 212
Rörelseresultat		-4 713 100	-1 734 633
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 495	6 133
Räntekostnader och liknande resultatposter		-433 713	-99 782
Summa finansiella poster		-432 218	-93 649
Resultat efter finansiella poster		-5 145 318	-1 828 282
Årets resultat		-5 145 318	-1 828 282



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	600 798	625 547
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	83 607	0
Summa materiella anläggningstillgångar		684 405	625 547
Summa anläggningstillgångar		684 405	625 547
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 241
Övriga fordringar	Not 10	18 185	17 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	71 866	106 983
Summa kortfristiga fordringar		90 051	125 231
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	285 842	1 268 982
Summa kassa och bank		285 842	1 268 982
Summa omsättningstillgångar		375 892	1 394 214
Summa tillgångar		1 060 297	2 019 760



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	25 000	25 000	
Summa bundet eget kapital	25 000	25 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 128 287	-2 300 005	
Årets resultat	-5 145 318	-1 828 282	
Summa fritt eget kapital	-9 273 605	-4 128 287	
Summa eget kapital	-9 248 605	-4 103 287	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	8 994 630	3 618 660
Summa långfristiga skulder		8 994 630	3 618 660
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 13	574 240	1 404 700
Leverantörsskulder		191 118	612 579
Skatteskulder	Not 14	2 596	2 025
Övriga skulder		1 176	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	545 141	485 083
Summa kortfristiga skulder		1 314 272	2 504 387
Summa eget kapital och skulder		1 060 297	2 019 760



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-5 145 318	-1 828 282
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	26 892	24 752
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 118 426	-1 803 530
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	35 181	-38 053
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-359 655	706 192
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 442 900	-1 135 390
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-85 750	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-85 750	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	4 545 510	1 920 760
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 545 510	1 920 760
Årets kassaflöde	-983 140	785 370
Likvidamedel vid årets början	1 268 983	483 613
Likvidamedel vid årets slut	285 842	1 268 983
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	Avskriven	
Reglercentral	Linjär	Avskriven	
Övriga poster	Linjär	Avskriven	
Säkerhetsdörrar	Linjär	Avskriven	
Elbyte källare och vind	Linjär	Avskriven	
Tappvatten- och avloppsstammar	Linjär	40	2049
Inventarier	Linjär	Avskriven	
Bredbandsinstallation	Linjär	10	2025
IMD-vv	Linjär	10	2033

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	872 753	774 075
Bränsleavgifter, bostäder	227 532	189 684
Summa nettoomsättning	1 100 285	963 759

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	65 976	45 540
Övriga avgifter	2 115	0
Balkonginglasning	9 360	9 360
Övriga ersättningar	15 935	6 757
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-4
Övriga rörelseintäkter	60	16 649
Försäkringsersättningar	0	131 517
Summa övriga rörelseintäkter	93 439	209 819

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-4 632 016	-1 582 674
Reparationer	-198 669	-287 536
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-34 958	-33 418
Försäkringspremier	-17 028	-15 227
Kabel- och digital-TV	-71 734	-67 204
Systematiskt brandskyddsarbete	-23 431	0
Serviceavtal	-11 300	-3 135
Obligatoriska besiktningar	-7 834	-18 750
Snö- och halkbekämpning	0	-2 750
Förbrukningsinventarier	-14 029	-1 390
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 335
Vatten	-64 479	-46 648
Fastighetsel	-33 370	-28 197
Uppvärmning	-226 279	-196 962
Sophantering och återvinning	-48 741	-48 341
Förvaltningsarvode drift	-16 358	-62 453
Summa driftskostnader	-5 400 226	-2 396 020

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-202 709	-73 771
Övriga förvaltningskostnader	-17 494	-12 713
Kreditupplysningar	-1 388	-180
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 350	-7 487
Representation	0	-1 405
Kontorsmateriel	0	-90
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-33	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 680	-4 610
Konsultarvoden	-191 411	-338 396
Bankkostnader	-2 682	-2 900
Övriga externa kostnader	-499	0
Summa övriga externa kostnader	-428 244	-441 552

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-750
Styrelsearvoden	-32 000	-28 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 000	-7 000
Sociala kostnader	-12 462	-10 138
Summa personalkostnader	-51 462	-45 888



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Anslutningsavgifter	-3 862	-3 862
Avskrivningar tillkommande utgifter	-20 887	-20 890
Avskrivning Installationer	-2 144	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-26 892	-24 752

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	196 046	196 046
Mark	74 736	74 736
Tillkommande utgifter	1 485 353	1 485 353
Anslutningsavgifter	38 622	38 622
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 794 758	1 794 757

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-196 046	-196 046
Anslutningsavgifter	-30 897	-27 035
Tillkommande utgifter	-942 267	-921 377
	-1 169 211	-1 144 458

Årets avskrivningar

Årets avskrivning anslutningsavgifter	-3 862	-3 862
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-20 887	-20 890
	-24 749	-24 752

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-1 193 960** **-1 169 211****Restvärde enligt plan vid årets slut****600 798** **625 547****Varav**

Byggnader	0	0
Mark	74 736	74 736
Anslutningsavgifter	3 863	7 725
Tillkommande utgifter	522 199	543 086

Taxeringsvärden

Bostäder	14 000 000	14 000 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde**14 000 000** **14 000 000***varav byggnader**8 800 000* *8 800 000**varav mark**5 200 000* *5 200 000*

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	125 707	125 707
	125 707	125 707
Årets anskaffningar		
Installationer	85 750	0
	85 750	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	211 458	125 707
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-125 707	-125 707
	-125 707	-125 707
Årets avskrivningar		
Installationer	-2 144	0
	-2 144	0
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-2 144	0
Inventarier och verktyg	-125 707	-125 707
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-127 851	-125 707
Restvärde enligt plan vid årets slut	83 607	0
Varav		
Installationer	83 607	0

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	18 185	17 007
Summa övriga fordringar	18 185	17 007

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 389	17 028
Förutbetalt förvaltningsarvode	51 108	67 818
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	17 458
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	369	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 680
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 866	106 983



Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	1 035	941
Bankmedel	0	3 064
Transaktionskonto	284 807	1 264 977
Summa kassa och bank	285 842	1 268 982

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	9 568 870	5 023 360
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-420 000	-1 315 900
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-154 240	-88 800
Långfristig skuld vid årets slut	8 994 630	3 618 660

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,96%	2023-05-28	579 000,00	-573 000,00	6 000,00	0,00
SEB	0,96%	2025-02-28	1 275 460,00	0,00	36 800,00	1 238 660,00
SEB	2,10%	2024-02-28	432 000,00	0,00	12 000,00	420 000,00
SEB	5,58%	2026-02-28	0,00	573 000,00	6 000,00	567 000,00
SWEDBANK	4,30%	2028-02-25	0,00	4 700 000,00	35 250,00	4 664 750,00
SEB	5,11%	2028-02-28	736 900,00	0,00	18 440,00	718 460,00
SWEDBANK	4,42%	2029-10-25	2 000 000,00	0,00	40 000,00	1 960 000,00
Summa			5 023 360,00	4 700 000,00	154 490,00	9 568 870,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 574 240 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 14 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	0	298
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	34 958	33 418
Debiterad preliminärskatt	-32 362	-31 691
Summa skatteskulder	2 596	2 025



Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	27 067	14 767
Upplupna räntekostnader	11 173	13 236
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 500	0
Upplupna elkostnader	2 428	3 109
Upplupna vattenavgifter	15 554	0
Upplupna värmekostnader	31 500	29 063
Upplupna kostnader för renhållning	6 585	1 234
Upplupna styrelsearvoden	86 000	47 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	248 919	291 447
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	114 415	85 227
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	545 141	485 083

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	9 863 000	9 863 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Teo Rydgren

Eskil Vesterlund

Nadja Ali

Helene Hellman

Rasid Hadzmusic
Förtroendevald revisor

Bengt Abrahamsson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557516718469

Dokument

Årsredovisning 2023 Brf Frukten
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2024-05-03 12:05:06 CEST (+0200) av Jesper
Carlsson (JC)
Färdigställt 2024-05-08 17:00:06 CEST (+0200)

Initierare

Jesper Carlsson (JC)
Riksbyggen

Signerare

Teo Rydgren (TR)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TEO
RYDGREN"
Signerade 2024-05-03 13:02:46 CEST (+0200)

Eskil Vesterlund (EV)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eskil
Vesterlund"
Signerade 2024-05-07 10:19:20 CEST (+0200)

Nadja Ali (NA)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NADJA ALI"
Signerade 2024-05-07 09:58:55 CEST (+0200)

Helene Hellman (HH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ann
Helene Hellman"
Signerade 2024-05-06 17:41:31 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516718469

Rasid Hadzmusic (RH)



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RASID HADZIMUSIC"
Signerade 2024-05-08 17:00:06 CEST (+0200)*

Bengt Abrahamsson (BA)



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENGT ABRAHAMSSON"
Signerade 2024-05-07 22:29:27 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Bostadsrättsförening Frukten

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

