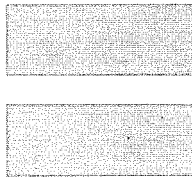


Årsredovisning 2023



Brf Fruängsvägen

Org nr 769616-3125

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Fruängsvägen, med säte i Upplands-väsby, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs. äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 Februari 2022.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2008-05-30 fastigheten del av Odenslunda 1:407 i Upplands-Väsby kommun. Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen del av Odenslunda 1:407 i Upplands-Väsby. Fastigheten består av 52 st bostadslägenheter samt 2 kontorslokaler. Den totala lägenhetsytan uppgår till 4 680 kvadratmeter varav 90 kvadratmeter utgörs av hyresrätt och lokalytan till 265 kvadratmeter, totalt 4 945 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1970. Ombyggnadsår 1992-1994.

Lägenhetsfördelning:

52 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift med 9 287 kr per småhus för 2023.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 80 756 000 kr, varav byggnadsvärdet är 38 376 000 kr och markvärde 42 380 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Bo Vera Konsult AB, en del av Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 31 december 2023.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 7 februari 2008.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Styrelsen föreslår att avsättning till yttre fond skall ske med 141 336 kr för 2023.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 5 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Krister Lövgren Camilla Klingzell Rayan Mehralizadeh Josefine Modén Sofia Henriksson Anna-Cari Lindh Jens Henriksson
-----------	--

Suppleanter	Hussein Ali Aziz Jens Tapper
-------------	---------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Finnhammars Revisionsbyrå

Valberedning

Siv Lantz Mohammad Dawodi	Sammanställande
------------------------------	-----------------

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 75 (77) medlemmar. Under året har 1 (6) medlemmar tillträtt samt 3 (6) medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (3) antal överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 341	2 462	2 394	2 399
Resultat efter finansiella poster	-1 617	-1 244	-778	-1 191
Soliditet (%)	34,8	36,8	38,0	38,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	656	465	449	449
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 064	7 010	7 064	7 064
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 610	7 552	7 610	7 610
Sparande per kvm (kr/kvm)	-96	15	90	16
Räntekänslighet (%)	11,6	16,2	17,0	17,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	83	61	40	26
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,1	86,3	85,8	85,4

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för hushållsel och värme ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på höga räntekostnader, större underhåll som inte kunnat aktiverats för avskrivning samt höga avskrivningskostnader. Framtida ekonomiska åtaganden kan komma att finansieras med hjälp av upptagande av lån och höjda årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 720 000	46 069	1 985 484	-16 552 002	-1 244 331	20 955 220
Disposition av föregående års resultat:			141 336	-1 385 667	1 244 331	0
Årets resultat					-1 616 920	-1 616 920
Belopp vid årets utgång	36 720 000	46 069	2 126 820	-17 937 669	-1 616 920	19 338 300

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-17 937 669
årets förlust	-1 616 920
	-19 554 589

behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	141 336
i ny räkning överföres	-19 695 925
	-19 554 589

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 340 675	2 461 550
Övriga rörelseintäkter	3	47 921	13 328
Summa rörelseintäkter		3 388 596	2 474 878
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 911 017	-1 492 208
Övriga externa kostnader	5	-616 308	-590 353
Personalkostnader	6	-168 981	-152 080
Avskrivningar		-964 527	-1 197 015
Summa rörelsekostnader		-3 660 833	-3 431 656
Rörelseresultat		-272 237	-956 778
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		198	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 344 881	-287 553
Summa finansiella poster		-1 344 683	-287 553
Resultat efter finansiella poster		-1 616 920	-1 244 331
Årets resultat		-1 616 920	-1 244 331

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

55 177 954

56 142 481

Summa materiella anläggningstillgångar

55 177 954

56 142 481

Summa anläggningstillgångar

55 177 954

56 142 481

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

3 514

Övriga fordringar

8

167 673

429 507

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

175 452

141 180

Summa kortfristiga fordringar

343 125

574 201

Kassa och bank

Kassa och bank

12 358

277 054

Summa kassa och bank

12 358

277 054

Summa omsättningstillgångar

355 483

851 255

SUMMA TILLGÅNGAR

55 533 437

56 993 736

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

36 766 069

36 766 069

Fond för yttre underhåll

2 126 820

1 985 484

Summa bundet eget kapital

38 892 889

38 751 553

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-17 937 669

-16 552 002

Årets resultat

-1 616 920

-1 244 331

Summa fritt eget kapital

-19 554 589

-17 796 333

Summa eget kapital

19 338 300

20 955 220

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

34 932 000

34 665 010

Leverantörsskulder

214 144

133 779

Skatteskulder

505 352

904 696

Övriga skulder

23 726

21 334

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

519 915

313 697

Summa kortfristiga skulder

36 195 137

36 038 516

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

55 533 437

56 993 736

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	12	-1 616 920	-1 244 331
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		964 527	1 197 015
Förändring skatteskuld/fordran		-399 344	23 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 051 737	-23 916
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-30 430	-39 665
Förändring av kortfristiga skulder		288 976	99 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-793 191	35 819
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		266 990	-264 490
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		266 990	-264 490
Årets kassaflöde		-526 201	-228 671
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		706 013	934 683
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		179 812	706 012

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50-150 år
Inventarier	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 853 548	2 089 342
Hyror bostäder	86 248	83 736
Vatten	157 929	45 372
P-plats och garage	242 950	243 100
	3 340 675	2 461 550

I årsavgiften ingår el (ej hushåll), TV och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Pantförskrivningsavgift	525	5 278
Överlåtelseavgift	1 313	3 606
Elprisstöd	45 589	0
Övriga ej momspliktiga intäkter	494	4 444
	47 921	13 328

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Trädgårdsskötsel	195 137	147 591
Städkostnader	0	3 871
Snöröjning/sandning	245 903	183 472
Besiktningsskostnader	0	33 750
Reparationer	309 561	266 568
Planerat underhåll	223 233	119 693
Fastighetsel	203 721	265 796
Vatten och avlopp	207 258	38 005
Avfallshantering	191 567	156 000
Försäkringskostnader	154 542	134 637
Kabel-tv	41 510	37 463
Bredband	114 136	102 960
Hyra parkering	3 452	2 402
Förbrukningsmaterial	20 997	0
	1 911 017	1 492 208

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt/ fastighetsavgift	482 924	461 448
Justering fastighetsavgift tidigare år	0	-3 900
Hemsida	2 815	5 630
Porto	5 234	1 738
Föreningsgemensamma kostnader	0	7 859
Revisionsarvode	25 874	28 625
Ekonomisk förvaltning	83 406	65 457
Bankkostnader	4 813	2 881
Medlems-/föreningsavgifter	6 160	0
Övriga poster	5 082	9 365
Upprättande av energidekl	0	11 250
	616 308	590 353

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	128 581	115 721
Sociala avgifter	40 400	36 359
	168 981	152 080

Not 7 Byggnader, Fastighetsförbättringar och Mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 209 298	66 209 298
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 209 298	66 209 298
Ingående avskrivningar	-10 066 817	-9 102 290
Årets avskrivningar	-964 527	-964 527
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 031 344	-10 066 817
Utgående redovisat värde	55 177 954	56 142 481
Taxeringsvärden byggnader	38 376 000	38 376 000
Taxeringsvärden mark	42 380 000	42 380 000
	80 756 000	80 756 000

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	219	547
Avräkningskonto förvaltare	167 454	428 960
	167 673	429 507

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	59 046	50 749
Företagsförsäkring	22 510	28 533
Bredband	30 394	10 365
Kabel-TV	11 049	6 160
Intäkt vatten kv 4	52 453	45 372
	175 452	141 179

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,41	2024-03-01	891 000	893 250
Stadshypotek	4,41	2024-03-01	4 950 000	4 962 500
Stadshypotek	4,41	2024-03-01	1 485 000	1 488 750
Stadshypotek	4,41	2024-03-01	495 000	496 250
Stadshypotek	4,41	2024-03-01	4 257 000	4 267 750
Stadshypotek	3,90	2024-01-30	22 009 680	22 065 260
Stadshypotek	4,80	2024-01-02	490 000	491 250
Stadshypotek	4,75	2024-01-12	354 320	0
			34 932 000	34 665 010

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 34 932 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	147 477	27 550
Revision	25 750	24 400
Fastighetsel	19 681	54 779
Hyra parkering	0	263
Vatten- och avlopp	0	4 619
Ekonomisk förvaltning	0	5 428
Förutbetalda avgifter och hyror	295 440	175 752
Trädgårdskötsel	0	20 906
Reparationer	31 567	0
	519 915	313 697

Not 12 Kassaflödesanalys - resultat efter finansiella poster

	2023-12-31	2022-12-31
Varav räntekostnader	1 333 348	281 903
	1 333 348	281 903

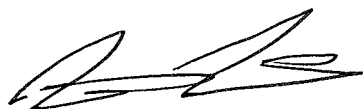
Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	34 932 000	34 932 000
	34 932 000	34 932 000

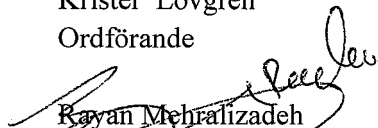
Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna har höjts med 20% from. 2024-05-01.

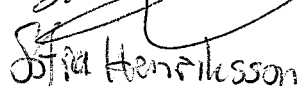
Upplands Väsby den dag som framgår av vår elektroniska signatur



Krister Lövgren
Ordförande



Rayan Mehralizadeh



Sofia Henriksson



Jens Henriksson



Camilla Klingzell



Josefine Modén

Anna-Cari Lindh



Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Finnhammars Revisionsbyrå

Thérèse Ek
Auktoriserad revisor