



Årsredovisning 2022



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 2022. 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). 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 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 8 874 kr per småhus för 2022.

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 2022.

Ekonomisk plan

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

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. Årsavgiften uppgår till 446 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Styrelsen föreslår att avsättning till yttre fond skall ske med 141 336 kr för 2022.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2 juni 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Krister Lövgren Camilla Klingzell Rayan Mehralizadeh Josefine Modén Sofia Henriksson Anna-Cari Lindh Jens Henriksson
Suppleanter	Hazha Mohammed Qader Jens Tapper

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Niklas Jonsson
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Valberedning

Siv Lantz
Mohammad Dawodi

Sammankallande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 77 (77) medlemmar. Under året har 6 (13) medlemmar tillträtt samt 6 (10) medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (6) antal överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 462	2 394	2 399	2 398
Resultat efter finansiella poster	-1 244	-778	-1 191	-1 387
Soliditet (%)	36,8	38,0	38,8	40,1
Årsavgift per kvm	446	440	440	440

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.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

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	1 844 148	-15 632 313	-778 354	22 199 550
Disposition av föregående års resultat:			141 336	-919 690	778 354	0
Årets resultat					-1 244 331	-1 244 331
Belopp vid årets utgång	36 720 000	46 069	1 985 484	-16 552 003	-1 244 331	20 955 219

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-16 552 002
årets förlust	-1 244 331
	-17 796 333
behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	141 336
i ny räkning överföres	-17 937 669
	-17 796 333

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 461 550	2 393 554
Övriga rörelseintäkter	3	13 328	4 760
Summa rörelseintäkter		2 474 878	2 398 314
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 492 208	-986 848
Övriga externa kostnader	5	-590 353	-564 063
Personalkostnader	6	-152 080	-138 971
Avskrivningar		-1 197 015	-1 212 963
Summa rörelsekostnader		-3 431 656	-2 902 845
Rörelseresultat		-956 778	-504 531
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-287 553	-273 823
Summa finansiella poster		-287 553	-273 823
Resultat efter finansiella poster		-1 244 331	-778 354
Årets resultat		-1 244 331	-778 354

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	56 142 481	57 107 008
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	232 488
Summa materiella anläggningstillgångar		56 142 481	57 339 496
Summa anläggningstillgångar		56 142 481	57 339 496
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 514	0
Övriga fordringar	9	429 507	5 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	141 180	100 379
Summa kortfristiga fordringar		574 201	105 576
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		277 054	934 684
Summa kassa och bank		277 054	934 684
Summa omsättningstillgångar		851 255	1 040 260
SUMMA TILLGÅNGAR		56 993 736	58 379 756

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 766 069	36 766 069
Fond för yttre underhåll		1 985 484	1 844 148
Summa bundet eget kapital		38 751 553	38 610 217
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 552 002	-15 632 313
Årets resultat		-1 244 331	-778 354
Summa fritt eget kapital		-17 796 333	-16 410 667
Summa eget kapital		20 955 220	22 199 550
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	34 665 010	34 929 500
Leverantörsskulder		133 779	17 269
Skatteskulder		904 696	881 296
Övriga skulder		21 334	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	313 697	352 141
Summa kortfristiga skulder		36 038 516	36 180 206
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 993 736	58 379 756

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	150 år
Inventarier	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	2 089 342	2 058 768
Hyror bostäder	83 736	83 736
Vatten	45 372	0
P-plats och garage	243 100	251 050
	2 461 550	2 393 554

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Pantförskrivningsavgift	5 278	0
Överlåtelseavgift	3 606	4 760
Övriga ej momspliktiga intäkter	4 445	0
	13 329	4 760

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Trädgårdsskötsel	147 591	42 855
Städkostnader	3 871	0
Snöröjning/sandning	183 472	169 511
Besiktningkostnader	33 750	0
Reparationer	266 568	124 286
Planerat underhåll	119 693	9 960
Fastighetsel	265 796	183 670
Vatten och avlopp	38 005	12 673
Avfallshantering	156 000	157 680
Försäkringskostnader	134 637	131 529
Kabel-tv	37 463	36 551
Bredband	102 960	102 960
Hyra parkering	2 402	5 250
Förbrukningsinventarier	0	9 403
Förbrukningsmaterial	0	521
	1 492 208	986 849

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt/ fastighetsavgift	461 448	447 148
Justering fastighetsavgift tidigare år	-3 900	0
Hemsida	5 630	2 580
Porto	1 738	0
Föreningsgemensamma kostnader	7 859	249
Revisionsarvode	28 625	26 000
Ekonomisk förvaltning	65 457	77 470
Bankkostnader	2 881	3 818
Övriga poster	9 365	6 798
Upprättande av energidekl	11 250	0
	590 353	564 063

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	115 721	105 746
Sociala avgifter	36 359	33 225
	152 080	138 971

Not 7 Byggnader, Fastighetsförbättringar och Mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 209 298	66 209 298
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 209 298	66 209 298
Ingående avskrivningar	-9 102 290	-8 137 763
Årets avskrivningar	-964 527	-964 527
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 066 817	-9 102 290
Utgående redovisat värde	56 142 481	57 107 008
Taxeringsvärden byggnader	38 376 000	38 376 000
Taxeringsvärden mark	42 380 000	42 380 000
	80 756 000	80 756 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 484 355	2 484 355
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 484 355	2 484 355
Ingående avskrivningar	-2 251 867	-2 003 431
Årets avskrivningar	-232 488	-248 436
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 484 355	-2 251 867
Utgående redovisat värde	0	232 488

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	547	5 197
Avräkningskonto förvaltare	428 960	0
	429 507	5 197

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	50 749	51 253
Företagsförsäkring	28 533	25 740
Kabel-TV	10 365	9 364
Bostadsrätterna	6 160	11 207
Intäkt vatten	45 372	0
	141 179	97 564

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	0,86	2023-03-01	893 250	900 000
Stadshypotek	0,86	2023-03-01	4 962 500	5 000 000
Stadshypotek	0,86	2023-03-01	1 488 750	1 500 000
Stadshypotek	0,86	2023-03-01	496 250	500 000
Stadshypotek	0,86	2023-03-01	4 267 750	4 300 000
Stadshypotek	0,79	2023-01-30	22 065 260	22 232 000
Stadshypotek	3,49	2023-03-30	491 250	497 500
			34 665 010	34 929 500

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: 34 665 010 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	27 550	24 482
Revision	24 400	24 400
Fastighetsel	54 779	46 791
Snöröjning	0	40 781
Hyra parkering	263	175
Vatten- och avlopp	4 619	0
Ekonomisk förvaltning	5 428	0
Förutbetalda avgifter och hyror	175 752	215 512
Trädgårdskötsel	20 906	0
	313 697	352 141

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	34 932 000	34 932 000
	34 932 000	34 932 000

Upplands Väsby den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Krister Lövgren
Ordförande

Camilla Klingzell

Rayan Mehralizadeh

Josefine Modén

Sofia Henriksson

Anna-Cari Lindh

Jens Henriksson

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor