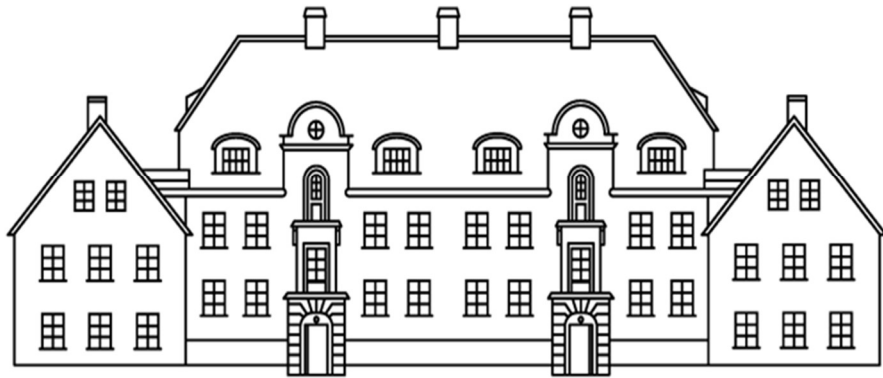


---

# Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

BRF Frimuraren 13  
Org nr: 769612-4937



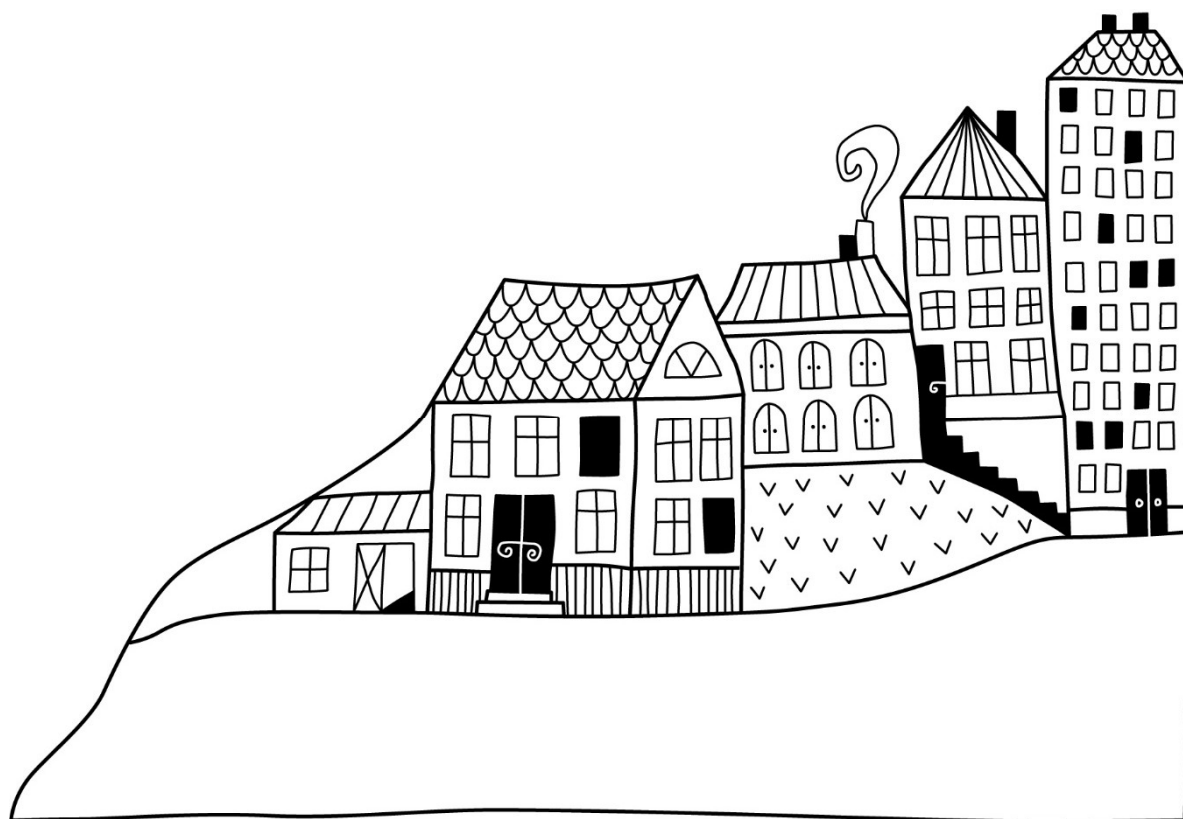
# Brf Frimuraren 13



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Frimuraren 13 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Lidingö Stads kommun.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Frimuraren 13 i Lidingö kommun. På fastigheten finns 11 byggnader med 90 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1929. Fastighetens adress är Läroverksvägen 27 A-E och L, 29 A-D, F samt 31 A-E på Lidingö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Stockholms stads Brandförsäkringskontor.

### Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	2 rum och kök	3 rum och kök	4 rum och kök	Summa	Varav hyresrätter
15	60	14	1	90	4

### Dessutom tillkommer:

Lokal	P-platser	Garage	Bostadsrättsgarage	Bostadsrättslokal
12	44	1	2	1

Total tomtarea	20 233 m <sup>2</sup>
Hyresrätter	232 m <sup>2</sup>
Bostadsrätter	4 762m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	4 994 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	187 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	129 138 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	129 291 000 kr



## Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	SBC
Lokalvård	A-Ekostäd
Sopkärlstvätt	Recompany
Gräsklippning	SBC
Hisservice	S:t Eriks Hiss AB
Försäkring	Stockholms stad Brandförsäkringskontor
Kabel-TV	Tele2 AB
Parkering	Avarn Security AB
Elnät	Ellevio
Energi	Fortum
Sophämtning	Lidingö stad & Pre Zero Recycling
Bergvärmepumpar	Energieffektivisering AB
Finansiering	Swedbank
Avloppsspölning	Avloppsteknik
Systematiskt brandskyddsarbete	Barndsäkra Norden AB
Vinterskötsel	Lidingö Trädgård
Tvättstugeutrustning	Electrolux Professional

### 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 831 tkr och planerat underhåll för 2 664 tkr. Eventuella 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 771 750 tkr (148 kr/m<sup>2</sup>).

### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Planerat underhåll	År
Fönster	2025-2030
Ventilation	2025-2028
Modernisering hissar	2025-2028
Portar och entréer	2025-2028
Laddstolpar förstudie	2025-2027
Uppsäkring av elsystem och LED migration	2025-2028



**Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Gemensamma utrymmen	130 403
VA, arbete med stam	197 521
Värme, compressor	119 582
Ventilation, filterbyte	6 491
El, belysningsarmaturer	79 666
Hissar	562 500
Tak	681 875
Fönster	885 718
<b>Totalt</b>	<b>2 664 206</b>

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

**Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Malin Eklund	Ordförande	2027
Katarina Arbstig	Ledamot	2026
Emilia Campbell	Ledamot	2026
Anders Lindström	Ledamot	2027
Karolina Pochopien	Ledamot	2026
Erik Lilja	Ledamot	2027
Klaudiusz Pochopien	Ledamot	2026
<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Birgitta Göransson	Suppleant	2026
Örjan Snis	Suppleant	Avgått

**Revisorer och övriga funktionärer**

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Joakim håll	Revisor	2025
<b>Valberedning</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Margareta Löf Perbeck		2025
Alexander Brannäs		2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har föreningen genomfört reparationer, moderniseringar och underhållsåtgärder med fokus på värmesystem, belysningsinstallationer, tak, hissar samt fönster.

### Sammanfattning av värmesystem

Under 2025 har arbetet fortsatt med att förbättra driftstabilitet, energieffektivitet och värmekomfort i fastigheterna samt att säkerställa tillförlitlig och jämnt distribuerad värme i samtliga byggnader. Delar av systemen har uppnått en ålder där löpande komponentbyten och justeringar är nödvändiga.

- Vidmakthållande av nivåhöjande åtgärder från 2024 inom mekanik, elektronik och styrning
- Utökade och mer strukturerade serviceinsatser inför den kalla säsongen
- Harmonisering av de styrande värmekurvorna mellan byggnaderna med hänsyn till respektive fastighets förutsättningar
- Justering av värmenivåer i trapphus genom ökat flöde i radiatorer
- Successiva komponentbyten i befintliga värmepumpar för ökad driftsäkerhet
- Åtgärder och planering för att hantera störningar i reglersystem till följd av spänningsvariationer och strömspikar

Vissa driftstörningar har under året orsakats av processlarm i systemen som i dagsläget kräver manuella insatser. På längre sikt finns en ambition att ansluta anläggningarna till extern driftcentral med möjlighet till fjärrövervakning och fjärrstyrning.

### Hus 27 – Värmesystem

- **Byte av arbetsdisplay och databox 27D**  
Ny arbetsdisplay och databox installerades för förbättrad driftsäkerhet.
- **Byte av givare 27C**  
Temperaturgivare som orsakat driftstörningar ersattes.
- **Harmonisering av värmekurvor**  
Värmekurvor justerades och harmoniserades med hänsyn till genomfört fönsterprojekt.
- **Förstudie ny värmepumpslösning**  
Förstudier genomfördes avseende utbyte av värmepump till annat fabrikat (NIBE) med befintlig undercentral samt alternativ lösning med ny värmepump och ny undercentral inklusive annat elbatteri.

### Hus 29 – Värmesystem

- **Ny kompressor BOSCH (29ABCD)**  
Ny kompressor installerades och har fungerat stabilt och utan driftavbrott.
- **Byte av växelventil**  
Växelventil som hängt sig och inte fungerat optimalt efter tidigare installation ersattes.
- **Åtgärd av styrsystem 29F**  
Driftstörningar åtgärdades genom byte av display och PLC-komponenter.

### Hus 31 – Värmesystem

- **Stabil drift i kaskadkopplat IVT-system (31BCD)**  
Det tidigare reparerade systemet har under året levererat värme utan driftstörningar.
- **Störningar i strömförsörjning (31A)**  
Ett äldre elsystem med blandade komponentgenerationer har vid några tillfällen påverkat kompressordriften.
- **Förbättrad fasbalansering**  
Den tidigare sneda fasbelastningen i undercentralens strömförsörjning har förbättrats under 2025 jämfört med 2024, vilket bidragit till stabilare drift.

### Belysning

Under fjärde kvartalet 2025 genomfördes åtgärder för att åtgärda eftersatt underhåll i föreningens belysningsanläggningar både inomhus och utomhus.

- Ett stort antal armaturer byttes ut
- Andelen LED-belysning uppgår nu till cirka 65 procent
- Föreningen har därmed på kort tid kommit långt i övergången till LED-teknik

Nästa steg är ökad automatisering av belysningssystemen samt successiv utfasning av äldre relästyrning i trapphus och utomhusanläggningar, då denna teknik är svår att underhålla och reservdelstillgången begränsad.

## Takvårdsprojekt – etapp 2

Takvårdsprojektet som påbörjades 2024 slutfördes under första kvartalet 2025. Syftet har varit att förhindra inträngning av vatten, förlänga takens livslängd samt minska framtida underhållsbehov.

Arbetet omfattade:

- tvätt och kemisk behandling av takytor
- reparation och utbyte av skadade takpannor
- utbyte av bristfällig läkt
- reparation och delvis utbyte av nockar
- förebyggande behandling mot frostsprängning och korrosion

Mot slutet av året kunde minskad biologisk påväxt på takpannorna konstateras, vilket förväntas bidra till reducerat slitage och förbättrad beständighet över tid.

## Hydrauliska hissar

Efter genomförd upphandling moderniserades hiss 27C under våren 2025.

- Installation och efterjustering utfördes av en särskild garantigrupp från entreprenören bestående av samma personal som genomförde installationen
- Mindre mekaniska avvikelser åtgärdades inom ramen för garanti
- Inga större driftstörningar uppstod efter moderniseringen

Arbetsättet, som tillämpades för första gången i föreningen, bedöms kunna bidra till högre installationskvalitet och effektivare efterjustering vid denna och framtida hissmoderniseringar.

## Fönstervårdsprojekt

Under 2025 genomfördes omfattande fönsterrenoveringar i två av föreningens byggnader.

- Arbetena utfördes med hög hantverksmässig kvalitet
- Åtgärderna omfattas av fem års garanti under förutsättning att angivna skötselråd följs
- Den funktionella livslängden bedöms överstiga garantitiden med god marginal

Åtgärderna under året har genomförts i syfte att säkerställa god funktion, driftsäkerhet och långsiktig förvaltning av föreningens fastigheter.

Under 2025 slöts ett 3-årigt avtal för elenergi på en prisnivå 60% lägre än det föregående. Elenergi är en stor och viktig post i föreningens utgifter. Den absolut största delen av elenergin avser uppvärmning och det lägre bundna elpriset kommer att resultera i lägre löpande driftkostnader. I någon mån kan vi också spara kWh och elenergi genom att trimma anläggningar och undercentraler, men den största besparingen ligger i att i drift låta värmepumpar generera mer värme än elbatterier.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 101 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 102 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025**	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 925	6 007	5 854	4 677	4 748
Rörelsens intäkter	5 949	6 079	6 398	4 724	4 779
Resultat efter finansiella poster*	-3 528	-2 139	-2 248	-1 612	-5 163
Soliditet %*	59	61	60	61	65
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	85	83	77	81	80
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 016	1 010	986	770	770
Driftkostnader kr/kvm	1 293	1 125	1 222	895	1 609
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	801	940	996	720	760
Energikostnad kr/kvm*	351	503	488	305	244
Reservering till underhållsfond kr/kvm	143	148	144	144	144
Sparande kr/kvm*	-1	-59	-41	7	-5
Ränta kr/kvm	149	155	149	77	64
Skuldsättning kr/kvm*	6 586	6 879	6 918	6 956	6 035
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 138	7 178	7 218	7 258	6 297
Räntekänslighet %*	7,0	7,1	7,3	9,4	8,2

\* obligatoriska nyckeltal

\*\* Ändrad yta 2025 vilket påverkar nyckeltalsberäkningen

### 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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Uppllysning vid förlust

Verksamhetsåret 2025 uppvisar ett negativt resultat efter finansiella poster om -3 528 tkr. Detta förklaras till största del av mycket medvetna, väl avvägda och omfattande satsningar på fastigheternas tekniska skick, där det planerade underhållet uppgick till 2 664 tkr (jämfört med 967 tkr under 2024). I årets resultat ingår även bokföringsmässiga avskrivningar om 859 tkr som inte påverkar föreningens likviditet. Exkluderat avskrivningarna uppgår årets resultat till -2 669 tkr.

Det planerade underhållet för 2026 bedöms i dagsläget vara mindre omfattande och därmed mindre kostsamt. Styrelsen följer fortlöpande föreningens ekonomiska utveckling och arbetar aktivt för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi. Med hänsyn till det rådande kostnadsläget, räntekänsligheten i låneportföljen samt framtida underhålls- och finansieringsbehov kan styrelsen dock i dagsläget inte utesluta framtida avgiftshöjningar. Föreningen innehar för närvarande fyra hyresrätter om totalt 232 kvm. När dessa lägenheter blir vakanta är avsikten att upplåta och avyttra dem som bostadsrätter. Bedömningen är att dessa framtida dolda tillgångar och försäljningar väsentligt kommer att bidra till att amortera av skulder och stärka föreningens långsiktiga finansiella ställning.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	67 313 886	17 122 680	50 492 239	0	-81 493 347	-2 132 784
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-2 132 784	2 132 784
Reservering underhållsfond				771 750	-771 750	
Ianspråktagande av underhållsfond				-771 750	771 750	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			-980 592		980 592	
Årets resultat						-3 528 201
<b>Vid årets slut</b>	<b>67 313 886</b>	<b>17 122 680</b>	<b>49 511 647</b>	<b>0</b>	<b>-82 645 539</b>	<b>-3 528 201</b>

# Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-82 645 539
Årets resultat	-3 528 201
Årets fondreservering enligt stadgarna	-771 750
Årets ianspråktagande av underhållsfond	771 750
<b>Summa</b>	<b>-86 173 739</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 86 173 739**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 924 806	6 006 979
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 964	71 715
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 948 770</b>	<b>6 078 694</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 992 485	-5 864 771
Övriga externa kostnader	Not 5	-591 451	-540 015
Personalkostnader	Not 6	-247 354	-263 562
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-859 268	-859 268
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 690 558</b>	<b>-7 527 616</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 741 788</b>	<b>-1 448 922</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 423	117 621
Räntekostnader och liknande resultatposter		-806 836	-807 783
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-786 413</b>	<b>-690 162</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 528 201</b>	<b>-2 139 084</b>
<b>Skatter</b>			
Övriga skatter		0	6 300
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 528 201</b>	<b>-2 132 784</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<strong>TILLGÅNGAR</strong>			
<strong>Anläggningstillgångar</strong>			
<strong>Materiella anläggningstillgångar</strong>			
Byggnader och mark	Not 8	85 342 409	86 055 658
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	1 727 777	1 873 796
<strong>Summa materiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>87 070 186</strong>	<strong>87 929 454</strong>
<strong>Summa anläggningstillgångar</strong>		<strong>87 070 186</strong>	<strong>87 929 454</strong>
<strong>Omsättningstillgångar</strong>			
<strong>Kortfristiga fordringar</strong>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 172	0
Övriga fordringar		8 963	8 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	173 202	172 483
<strong>Summa kortfristiga fordringar</strong>		<strong>188 337</strong>	<strong>181 277</strong>
<strong>Kassa och bank</strong>			
Kassa och bank	Not 11	3 363 662	5 998 091
<strong>Summa kassa och bank</strong>		<strong>3 363 662</strong>	<strong>5 998 091</strong>
<strong>Summa omsättningstillgångar</strong>		<strong>3 551 999</strong>	<strong>6 179 368</strong>
<strong>Summa tillgångar</strong>		<strong>90 622 186</strong>	<strong>94 108 822</strong>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	84 436 566	84 436 566	
Uppskrivningsfond	49 511 647	50 492 239	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>133 948 213</strong>	<strong>134 928 805</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-76 794 628	-75 642 436	
Årets resultat	-3 528 201	-2 132 784	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-80 322 828</strong>	<strong>-77 775 220</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>53 625 385</strong>	<strong>57 153 585</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	8 100 000	17 416 250
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>8 100 000</strong>	<strong>17 416 250</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut		27 548 750	18 432 500
Leverantörsskulder		548 697	215 097
Skatteskulder		15 675	8 745
Övriga skulder	Not 13	517	-20
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	783 162	882 664
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>28 896 801</strong>	<strong>19 538 986</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>90 622 186</strong>	<strong>94 108 822</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	-2 741 788	-1 448 922
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	859 268	859 268
Förändring inkomstskatt		6 300
	<b>-1 882 520</b>	<b>-583 354</b>
Erhållen ränta	20 423	118 888
Erlagd ränta	-822 402	-775 129
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-2 684 499</b>	<b>-1 239 595</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-7 061	-3 025
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	257 131	-682 936
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 434 429</b>	<b>-1 925 556</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-200 000	-200 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	2 940 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-200 000</b>	<b>2 740 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	-2 634 429	814 444
Likvida medel vid årets början	5 998 091	5 183 647
Likvida medel vid årets slut	3 363 662	5 998 091
Kassa och Bank BR	3 363 662	5 998 091



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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
Byggnader	Linjär	120
Bergvärmehål	Linjär	200
Bergvärmepump	Linjär	20
Installation passagesystem	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 870 932	4 861 063
Årsavgifter, lokaler	36 468	36 468
Hyror, bostäder	315 554	294 677
Hyror, lokaler	301 988	303 426
Hyror, garage	31 800	28 200
Hyror, p-platser	301 200	301 200
Hyror, övriga	0	60 804
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-63 392	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-46 399	-61 176
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 175	0
Rabatter	-27 000	-21 723
Kabel-tv-avgifter	166 488	147 452
Övriga avgifter	3 852	3 852
Övriga ersättningar	34 523	52 762
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-33	-26
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 924 806</b>	<b>6 006 979</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	23 964	19 215
Försäkringsersättningar	0	52 500
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>23 964</b>	<b>71 715</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-2 664 206	-967 460
Reparationer	-831 078	-674 930
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-166 540	-159 610
Försäkringspremier	-157 683	-143 474
Kabel- och digital-TV	-174 075	-131 709
Systematiskt brandskyddsarbete	-24 747	-41 742
Serviceavtal	-12 453	-24 870
Sotning	-2 493	0
Obligatoriska besiktningar	-45 650	-108 653
Snö- och halkbekämpning	-152 202	-193 743
Förbrukningsinventarier	-29 656	-34 366
Vatten	-211 849	-204 506
Fastighetsel	-1 686 932	-2 414 972
Sophantering och återvinning	-202 356	-177 160
Förvaltningsarvode drift	-630 565	-587 575
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-6 992 485</b>	<b>-5 864 771</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-250 809	-211 866
Hyra inventarier & verktyg	-6 875	0
IT-kostnader	-25 516	-24 779
Arvode, yrkesrevisorer	-38 500	-25 988
Övriga försäljningskostnader	-25 616	-5 605
Övriga förvaltningskostnader	-44 163	-31 100
Kreditupplysningar	-141	-2 434
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 035	-28 077
Representation	-2 135	0
Telefon och porto	-8 244	-7 726
Medlems- och föreningsavgifter	-7 440	-7 440
Köpta tjänster	0	-4 320
Konsultarvoden	-60 634	-89 000
Bankkostnader	-5 977	-5 545
Advokat och rättegångskostnader	-96 902	-44 354
Övriga externa kostnader	-2 464	-51 782
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-591 451</b>	<b>-540 015</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-188 217	-200 550
Sociala kostnader	-59 137	-63 012
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-247 354</b>	<b>-263 562</b>

## Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-713 249	-713 249
Avskrivning Installationer	-146 019	-146 019
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-859 268</b>	<b>-859 268</b>



**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	9 482 005	9 482 005
Mark	23 710 040	23 710 040
Bergvärmeanläggning	6 216 521	6 216 521
Markanläggning	517 591	517 591
	<b>39 926 157</b>	<b>39 926 157</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>39 926 157</b>	<b>39 926 157</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-1 334 206	-1 254 232
Mark	-517 591	-517 591
Bergvärmeanläggning	-2 020 570	-1 877 590
	<b>-3 872 367</b>	<b>-3 649 413</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-79 974	-79 974
Årets avskrivning bergvärmeanläggning	-142 980	-142 980
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
	<b>-222 954</b>	<b>-222 954</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-4 095 321</b>	<b>-3 872 367</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Ingående uppskrivningar	56 343 150	56 343 150
Ingående nedskrivningar	-6 341 283	-5 850 987
Årets nedskrivningar	-490 296	-490 296
	<b>49 511 571</b>	<b>50 001 867</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>85 342 409</b>	<b>86 055 658</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	57 579 398	58 149 667
Mark	23 710 040	23 710 040
Bergvärmeanläggning	4 052 971	4 195 951
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	128 000 000	128 000 000
Lokaler	1 138 000	1 291 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>129 138 000</b>	<b>129 291 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>76 015 000</i>	<i>66 153 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>53 123 000</i>	<i>63 138 000</i>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer, passagesystem	2 190 170	2 190 170
	<b>2 190 170</b>	<b>2 190 170</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer, passagesystem	0	
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 190 170</b>	<b>2 190 170</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer, passagesystem	-316 374	-170 355
	<b>-316 374</b>	<b>-170 355</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer, passagesystem	-146 019	-146 019
	<b>-146 019</b>	<b>-146 019</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer, passagesystem	-462 393	-316 374
	<b>-462 393</b>	<b>-316 374</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-462 393</b>	<b>-316 374</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 727 777</b>	<b>1 873 796</b>
<b>Varav</b>		
Installationer, passagesystem	1 727 777	1 873 796

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	108 875	103 246
Förutbetald renhållning	14 350	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 940	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 338	42 335
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 700	26 902
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>173 202</b>	<b>172 483</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 045 033	1 041 305
Transaktionskonto	2 318 629	4 956 786
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 363 662</b>	<b>5 998 091</b>



## Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	35 648 750	35 848 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-27 348 750	-18 232 500
Kortfristig del av långfristig skuld	-200 000	-200 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>8 100 000</b>	<b>17 416 250</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,4%	2026-03-28	8 116 250,00	0,00	200 000,00	7 916 250,00
SWEDBANK	2,53%	2026-02-28	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	1,45%	2026-03-25	9 316 250,00	0,00	0,00	9 316 250,00
SWEDBANK	2,61%	2026-01-28	5 316 250,00	0,00	0,00	5 316 250,00
SWEDBANK	3,52%	2027-11-25	8 100 000,00	0,00	0,00	8 100 000,00
<b>Summa</b>			<b>35 848 750,00</b>	<b>0,00</b>	<b>200 000,00</b>	<b>35 648 750,00</b>

\*Senast kända räntesatser

\*\*Som kortfristig del tas upp dels lån som förfaller till betalning inom tolv månader från balansdagen, dels amorteringar som ska göras inom samma tid på övriga lån.

## Not 13 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Clearing	517	-20
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>517</b>	<b>-20</b>

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	50 005	65 571
Upplupna elkostnader	81 529	326 823
Upplupna vattenavgifter	39 000	36 000
Upplupna kostnader för renhållning	25 869	23 136
Upplupna revisionsarvoden	27 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	108 989	50 219
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	38 653
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	450 770	327 263
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>783 162</b>	<b>882 664</b>

## Not 15 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	36 562 000	36 562 000

## **Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

---

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-22

Årsredovisningen undertecknades den dag som framgår av den digitala signaturen.

---

Malin Eklund, Ordförande

---

Anders Lindström, Ledamot

---

Erik Lilja, Ledamot

---

Katarina Arbstig, Ledamot

---

Klaudiusz Pochopien, Ledamot

---

Emilia Campbell, Ledamot

---

Karolina Pochopien, Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats  
Kungsbron BoRevision

---

Joakim Häll





# Verifikat

Dokument-ID 09222115557578544292

## Dokument

Årsredovisning 2025, Frimuraren 13  
Huvuddokument  
23 sidor  
Startades 2026-05-20 08:00:41 CEST (+0200) av Cecilia Maniette (CM)  
Färdigställt 2026-05-22 11:57:42 CEST (+0200)

## Initierare

Cecilia Maniette (CM)  
Riksbyggen  
cecilia.maniette@riksbyggen.se

## Signerare

Malin Eklund (ME)  
malineklund00@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MALIN EKLUND"  
Signerade 2026-05-20 22:13:42 CEST (+0200)

Anders Lindström (AL)  
anderslindstrom1969@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bengt Anders Lindström"  
Signerade 2026-05-20 22:43:19 CEST (+0200)

Erik Lilja (EL)  
mail.erikl@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK LILJA"  
Signerade 2026-05-21 00:43:14 CEST (+0200)

Katarina Arbstig (KA)  
arbstig@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Katarina Elisabeth Arbstig"  
Signerade 2026-05-21 00:23:31 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557578544292

Klaudiusz Pochopien (KP1)  
klaudiusz.pochopien@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Klaudiusz Pochopien"  
Signerade 2026-05-21 19:01:38 CEST (+0200)

Emilia Campbell (EC)  
emiliacampbell1993@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"EMILIA HILMA HELENE CAMPBELL"  
Signerade 2026-05-21 08:29:49 CEST (+0200)

Karolina Pochopien (KP2)  
karolina.pochopien@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Karolina Bernadetta Pochopien"  
Signerade 2026-05-21 10:49:10 CEST (+0200)

Joakim Häll (JH)  
joakim.hall@kungsbronborevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Joakim Rickard Häll"  
Signerade 2026-05-22 11:57:42 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Frimuraren 13

Org.nr 769612-4937

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Frimuraren 13 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Frimuraren 13:s finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### 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 uppger, 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 för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Frimuraren 13 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 tillsä till 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

**Joakim Häll**  
Kungsbron Borevision AB

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557578544621

## Dokument

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Frimuraren  
13 2025-12-31  
Huvuddokument  
2 sidor  
Startades 2026-05-20 08:01:37 CEST (+0200) av Cecilia  
Maniette (CM)  
Färdigställt 2026-05-22 11:58:19 CEST (+0200)

## Initierare

Cecilia Maniette (CM)  
Riksbyggen  
cecilia.maniette@riksbyggen.se

## Signerare

Joakim Häll (JH)  
joakim.hall@kungsbronborevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Joakim Rickard Häll"  
Signerade 2026-05-22 11:58:19 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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>

