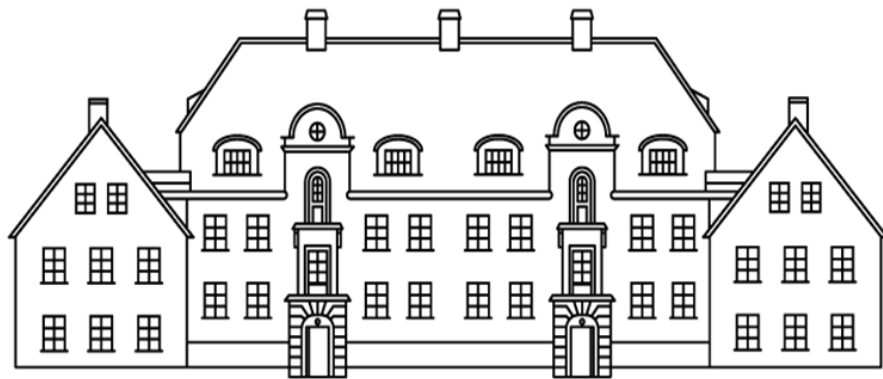


---

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Frimuraren 13  
Org nr: 7696124937



# Brf Frimuraren 13



---

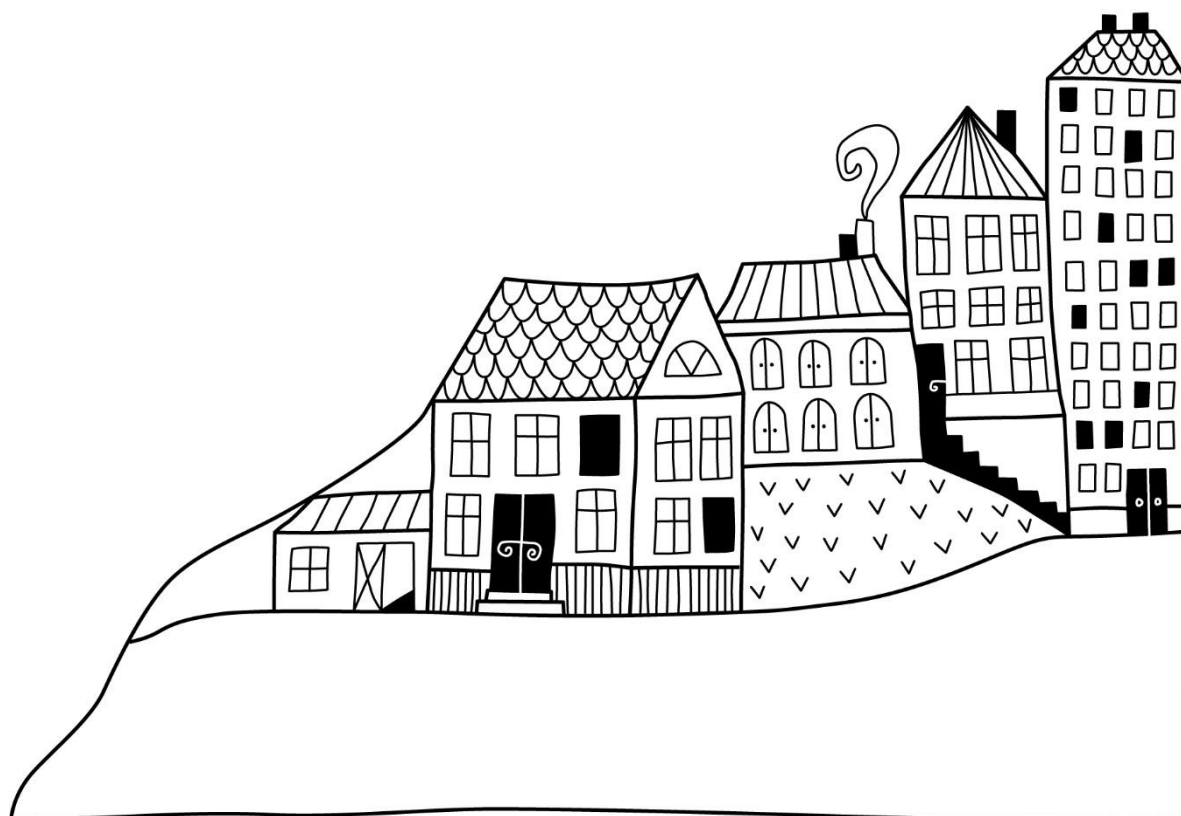
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Frimuraren 13 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 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.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 100% till 44%.

I resultatet ingår avskrivningar med 859 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 389 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Frimuraren 13 i Lidingö Stads 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	298 m <sup>2</sup>
Bostadsrätter	4 696 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	4 994 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	217 m <sup>2</sup>

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,48 % av föreningens nettoomsättning

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Föreningen har ingått följande avtal



<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	SBC
Lokalvård	A-Ekostäd
Trädgårdsskötsel	<i>Under upphandling</i>
Hisservice	S:t Eriks Hiss AB
Försäkring	Stockholms stad Brandförsäkringskontor
Kabel-TV	Tele2 AB
Parkering	Avarn Security AB
Elnät	Fortum
Energi	Fortum
Sophämtning	Lidingö stad & Pre Zero Recycling
Bergvärmepumpar	<i>Under upphandling</i>
Finansiering	Swedbank
Avloppsspölning	Avloppsteknik
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandsäkra 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 938 tkr och planerat underhåll för 1 176 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 750 000 tkr (148 kr/m<sup>2</sup>).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp
Isolering och fuktspärr källare 27L	412 500
Rörarbeten UC 31C, avloppstam tvättstuga 27B samt re-lining avlopp 31E	215 459
Byte varmvattenberedare 31A och 31E	390 563
Byte nödtelefoner hissar	109 688
Byte takpannor	48 125

Planerat underhåll	År
Fönster	2024-2027
Ventilation	2024-2025
Modernisering armaturer	2024-2029
Tak	2024-2034
Effektivisering bergvärmeanläggning	2024-2025
Modernisering hissar	2025-2028



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	2024
Karin Chenon	Ledamot	2024
Matilda Laffan	Ledamot	2024
Katarina Arbstig	Ledamot	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
BoRevision	Extern revisor	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anders Lindström		2024
Alexander Trygg		2024

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året sålt en av sina hyresrätter (efter ombildning till bostadsrätt) för 2 940 000 kr. Tillträde och likvidavräkning sker under 2024.

Skatteverket beviljade föreningen ett elprisstöd på 338 817 kr ur det tillfälliga statliga stödet till företag som riksdagen införde för att mildra effekterna av de höga elpriserna under 2022–2023. Elprisstödet baserades på föreningens elanvändning gällande de gemensamma funktionerna som exempelvis bergvärmepumpar, ventilation, uppvärmning av varmvatten och belysning.

I övrigt har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 103 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 105 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 29 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 962 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 689 742	4 571 937	4 642 551	4 663 317	4 663 176
Resultat efter finansiella poster	-2 247 789	-1 611 693	-5 163 185	-1 381 177	-1 169 317
Soliditet %	60	61	65	69	64
Likviditet %	44	100	31	41	105
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	77	81	80	80	76
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	986	770	770	770	748
Driftkostnader kr/kvm	1 222	895	1 609	860	839
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	996	720	760	646	635
Energikostnad kr/kvm	488	305	244	209	204
Sparande kr/kvm	-41	7	-5	86	116
Ränta kr/kvm	149	77	64	76	93
Skuldsättning kr/kvm	6 918	6 956	6 035	5 488	6 294
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 218	7 258	6 297	5 727	6 568
Räntekänslighet %	7,3	9,4	8,2	7,4	8,8

#### Upplysning vid förlust

Föreningen har för räkenskapsåret ett negativt resultat på 2 248 tkr, varav avskrivningar på 859 tkr. Styrelsens målsättning är att intäkterna ska täcka löpande driftkostnader och planerat underhåll. Med detta mål i sikte har styrelsen med start i juni 2023 kritiskt granskat samtliga ingångna avtal, både vad gäller prissättning och kvalitet i leveranserna samt att tjänsterna ska vara dimensionerade för föreningens behov. Flera avtal har sagts upp och tjänster har upphandlats hos nya entreprenörer, däribland teknisk fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel. Styrelsen har tagit över ett flertal löpande uppgifter i föreningen som nu utförs i egen regi i syfte att få ner kostnaderna. Styrelsen bedriver även ett aktivt arbete för att involvera föreningsmedlemmar i att utföra enklare sysslor bland annat vid gemensamma städdagar i stället för att köpa motsvarande tjänster.

Resultatet för år 2023 belastas av två omfattande vattenskador i källare i 27L och 29B-C där försäkringsersättning endast täckte en del av kostnaden för återställande i 29B-C. De höjda elpriserna på marknaden under 2023 gjorde att föreningens kostnad för elförbrukning blev mycket högre än tidigare år. Styrelsen kommer att se över vilka åtgärder som föreningen kan och behöver utföra för att minska förbrukningen och få ner elkostnaderna, exempelvis effektivisering av föreningens värmeanläggning. Likvida medel som avsatts för underhållsåtgärder har överförts till räntebärande placeringskonton. Föreningens kostnadsbesparingar beräknas få effekt på resultatet under 2024–2025.



## 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.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	66 357 785	15 138 781	50 982 535	0	-72 273 250	-1 611 693
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 611 693	1 611 693
Reservering underhållsfond				750 000	-750 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-750 000	750 000	
Överföring från uppskrivningsfonden			-490 296		490 296	
Årets resultat						-2 247 789
<b>Vid årets slut</b>	<b>66 357 785</b>	<b>15 138 781</b>	<b>50 492 239</b>	<b>0</b>	<b>-73 394 647</b>	<b>-2 247 789</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-73 394 647
Årets resultat	-2 247 789
Årets fondreservering enligt stadgarna	-750 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	750 000
<b>Summa</b>	<b>-75 642 436</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-75 642 436**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 689 742	4 571 937
Övriga rörelseintäkter	Not 3	708 372	152 274
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 398 114</b>	<b>4 724 211</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 365 572	-4 662 342
Övriga externa kostnader	Not 5	-454 643	-359 168
Personalkostnader	Not 6	-198 399	-197 502
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-859 268	-737 586
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 877 882</b>	<b>-5 956 597</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 479 768</b>	<b>-1 232 386</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 561	20 594
Räntekostnader och liknande resultatposter		-776 581	-399 900
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-768 020</b>	<b>-379 306</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 247 789</b>	<b>-1 611 693</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 247 789</b>	<b>-1 611 693</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	86 768 908	87 482 157
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	2 019 815	2 165 833
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	14 696
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>88 788 722</b>	<b>89 662 686</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>88 788 722</b>	<b>89 662 686</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	7
Övriga fordringar		6 320	6 490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	173 199	163 902
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>179 519</b>	<b>170 399</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	3 000 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>3 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	2 183 647	6 368 133
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 183 647</b>	<b>6 368 133</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 363 166</b>	<b>6 538 532</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>94 151 888</b>	<b>96 201 218</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	81 496 566	81 496 566	
Uppskrivningsfond	50 492 239	50 982 535	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>131 988 805</b>	<b>132 479 101</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-73 394 647	-72 273 250	
Årets resultat	-2 247 789	-1 611 693	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-75 642 436</b>	<b>-73 884 943</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>56 346 369</b>	<b>58 594 158</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	25 532 500	31 048 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 532 500</b>	<b>31 048 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		10 516 250	5 200 000
Leverantörsskulder		560 990	412 467
Skatteskulder		14 971	15 362
Övriga skulder	Not 14	259 000	19 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	921 808	911 129
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 273 019</b>	<b>6 558 310</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>94 151 888</b>	<b>96 201 218</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 247 789	-1 611 693
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	859 268	737 586
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 388 521</b>	<b>-874 107</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-9 120	37 661
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	398 459	37 622
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-999 182</b>	<b>-798 825</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	14 696	-422 403
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>14 696</b>	<b>-422 403</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-200 000	4 800 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-200 000</b>	<b>4 800 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 184 486</b>	<b>3 578 772</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>6 368 133</b>	<b>2 789 361</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>5 183 647</b>	<b>6 368 133</b>

## Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notföreteckning



# 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
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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 803 588	3 723 768
Årsavgifter, lokaler	36 468	36 468
Hyror, bostäder	317 388	346 307
Hyror, lokaler	311 573	268 810
Hyror, garage	28 200	23 400
Hyror, p-platser	301 200	245 550
Hyror, övriga	57 084	51 496
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-65 951	-20 079
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-700	-1 627
Rabatter	-99 108	-102 156
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 689 742</b>	<b>4 571 937</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	84 846	85 320
Övriga avgifter	3 852	3 852
Övriga ersättningar	75 954	15 655
Erhållna bidrag	338 817	0
Övriga rörelseintäkter	59 311	47 447
Försäkringsersättningar	145 592	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>708 372</b>	<b>152 274</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-1 176 335	-909 178
Reparationer	-938 431	-831 136
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-155 920	-149 620
Försäkringspremier	-129 807	-121 312
Kabel- och digital-TV	-213 955	-167 179
Systematiskt brandskyddsarbete	-60 460	-31 437
Serviceavtal	-32 695	-18 032
Obligatoriska besiktningar	-16 444	-13 204
Övriga utgifter, köpta tjänster	-37 094	-19 938
Snö- och halkbekämpning	-152 957	-69 972
Förbrukningsinventarier	-41 694	-5 880
Vatten	-174 576	-176 346
Fastighetsel	-2 367 218	-1 414 065
Sophantering och återvinning	-216 467	-186 933
Förvaltningsarvode drift	-651 519	-548 111
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-6 365 572</b>	<b>-4 662 342</b>





## Not 5 Övriga externa kostnader

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-211 480	-201 178
IT-kostnader	-16 148	-18 845
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-24 375
Övriga försäljningskostnader	-9 585	-5 728
Övriga förvaltningskostnader	-8 824	-32 143
Kreditupplysningar	-1 592	-1 108
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 925	-18 113
Telefon och porto	-6 827	-2 879
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-8	0
Tidskrifter och facklitteratur	0	-689
Medlems- och föreningsavgifter	-7 440	-7 330
Köpta tjänster	-6 250	-6 250
Konsultarvoden	-36 965	-15 887
Bankkostnader	-5 847	-2 775
Advokat och rättegångskostnader	-73 032	0
Övriga externa kostnader	-15 720	-21 870
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-454 643</b>	<b>-359 168</b>

## Not 6 Personalkostnader

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvoden	-159 863	-167 820
Sociala kostnader	-38 536	-29 682
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-198 399</b>	<b>-197 502</b>



**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-713 249	-713 249
Avskrivning Installationer	-146 019	-24 336
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-859 268</b>	<b>-737 586</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<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>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-1 174 258	-1 094 284
Mark	-517 591	-517 591
Bergvärmeanläggning	-1 734 610	-1 591 630
	<b>-3 426 459</b>	<b>-3 203 505</b>

**Årets avskrivningar**

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>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-3 649 413**      **-3 426 459****Ackumulerade uppskrivningar**

Ingående uppskrivningar	56 343 150	56 343 150
Ingående nedskrivningar	-5 360 691	-4 870 395
Årets nedskrivningar	-490 296	-490 296
	<b>50 492 163</b>	<b>50 982 459</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut****87 768 907**      **87 482 157****Varav**

Byggnader	58 719 937	59 290 206
Mark	23 710 040	23 710 040
Bergvärmeanläggning	4 338 931	4 481 911

## Taxeringsvärden

Bostäder	128 000 000	128 000 000
Lokaler	1 291 000	1 291 000

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>129 291 000</b>	<b>129 291 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>66 153 000</i>	<i>66 153 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>63 138 000</i>	<i>63 138 000</i>

## Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer, passagesystem	2 190 170	0
	<b>2 190 170</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer, passagesystem	0	2 190 170
	<b>0</b>	<b>2 190 170</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Installationer, passagesystem	-24 336	
	<b>-24 336</b>	<b>0</b>

#### Årets avskrivningar

Installationer, passagesystem	-146 019	-24 336
	<b>-146 019</b>	<b>0</b>

#### Akkumulerade avskrivningar

Installationer, passagesystem	-170 355	-24 336
-------------------------------	----------	---------

<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-170 355</b>	<b>-24 336</b>
--	-----------------	----------------

<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>2 019 815</b>	<b>2 165 833</b>
---	------------------	------------------

### Varav

Installationer, passagesystem	2 019 815	2 165 833
-------------------------------	-----------	-----------



**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 267	0
Förutbetalda försäkringspremier	91 851	83 882
Förutbetalt förvaltningsarvode	54 841	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	381	42 721
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 188	1 188
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 672	36 112
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>173 199</b>	<b>163 902</b>

**Not 11 Kortfristiga placeringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga placeringar	3 000 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>3 000 000</b>	<b>0</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 008 764	5 249
Transaktionskonto	1 174 883	6 362 884
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 183 647</b>	<b>6 368 133</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	36 048 750	36 248 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 316 250	-5 000 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>25 532 500</b>	<b>31 048 750</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,45%	2023-06-27	8 100 000,00	-8 100 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	4,66%	2024-02-28	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	1,19%	2024-10-25	5 316 250,00	0,00	0,00	5 316 250,00
SWEDBANK	0,99%	2025-12-22	8 516 250,00	0,00	200 000,00	8 316 250,00
SWEDBANK	1,45%	2026-03-25	9 316 250,00	0,00	0,00	9 316 250,00
SWEDBANK	3,52%	2027-11-25	0,00	8 100 000,00	0,00	8 100 000,00
<b>Summa</b>			<b>36 248 750,00</b>	<b>0,00</b>	<b>200 000,00</b>	<b>36 048 750,00</b>

\*Senast kända räntesatser



**Not 14 Övriga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga skulder	259 000	19 352
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>259 000</b>	<b>19 352</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	32 917	46 314
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	-15 484	11 313
Upplupna elkostnader	334 215	336 220
Upplupna vattenavgifter	29 000	9 435
Upplupna kostnader för renhållning	22 130	8 257
Upplupna revisionsarvoden	14 013	8 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	63 165	49 533
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	441 853	441 557
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>921 808</b>	<b>911 129</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	36 562 000	36 562 000

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

Stockholm

Datum enligt digital signatur

Malin Eklund

Karin Chenon

Matilda Laffan

Katarina Arbstig

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision

Joakim Häll  
Extern revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557516145949

## Dokument

231194 Årsredovisning 2023  
Huvuddokument  
28 sidor  
Startades 2024-04-25 14:43:22 CEST (+0200) av Viktor Waldén (VW)  
Färdigställt 2024-04-29 06:33:57 CEST (+0200)

## Initierare

Viktor Waldén (VW)  
Riksbyggen  
viktor.walden@riksbyggen.se

## Signerare

Malin Eklund (ME)  
malin.eklund@stockholm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MALIN EKLUND"  
Signerade 2024-04-27 10:32:44 CEST (+0200)

Karin Chenon (KC)  
karin.chenon@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Karin Maria Chenon"  
Signerade 2024-04-27 07:54:37 CEST (+0200)

Matilda Laffan (ML)  
matildalaffan@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Matilda Fredrika Laffan"  
Signerade 2024-04-27 09:03:54 CEST (+0200)

Katarina Arbstig (KA)  
arbstig@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Katarina Elisabeth Arbstig"  
Signerade 2024-04-27 09:09:49 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557516145949

Joakim Häll (JH)  
*joakim.hall@borevision.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Joakim Häll"  
Signerade 2024-04-29 06:33:57 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>





## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Frimuraren 13, org.nr. 769612-4937

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Frimuraren 13 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Frimuraren 13 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Joakim Häll**

**Revisor**

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 20.71.xxx.xxx

2024-04-29 04:34:30 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# 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 skuldtyngd 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 22 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.



---

# BRF Frimuraren 13

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Frimuraren 13 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](http://www.riksbyggen.se)

