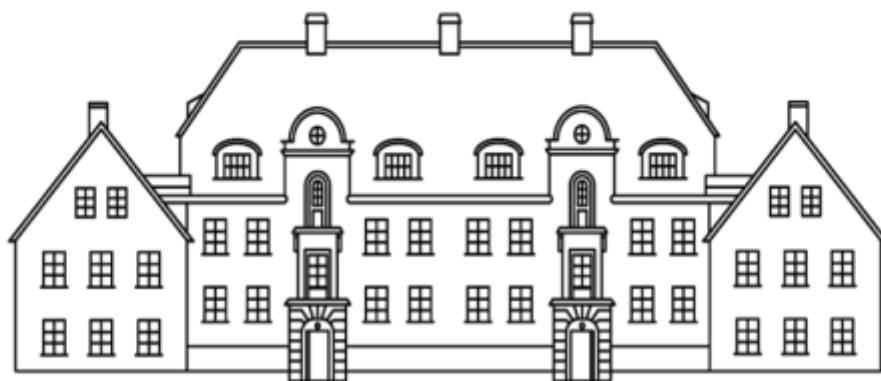


---

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Frimuraren 13  
Org nr: 769612-4937



# Brf Frimuraren 13



---

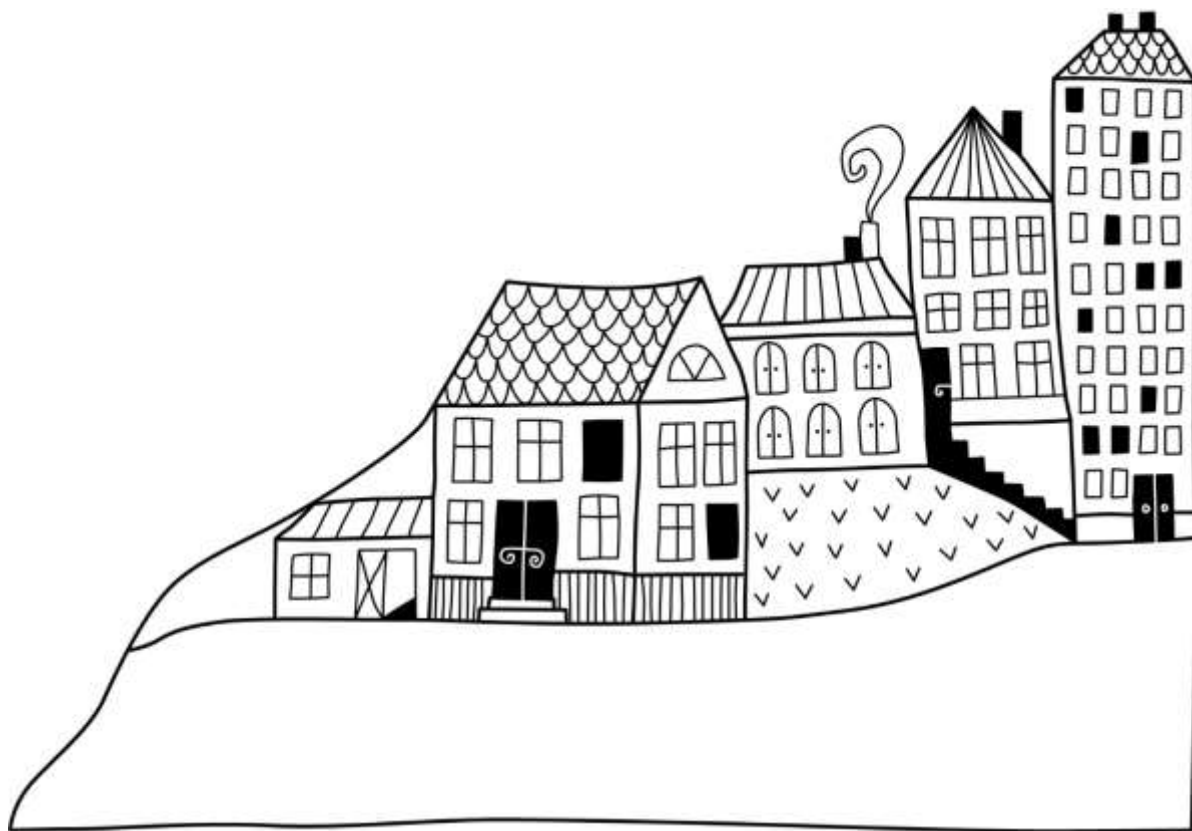
# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Frimuraren 13 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2024-01-01 till 2024-12-31

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 kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 859 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 274 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Frimuraren 13 i Lidingö kommun. På fastigheten finns 11 byggnader med 90 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1929. Fastighetens adress är Läroverksgvägen 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



**Föreningen har ingått följande avtal**

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	SBC
Lokalvård	A-Ekostäd
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	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 675 tkr och planerat underhåll för 967 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	2025-2026
Modernisering hissar	2025-2028
Portar och entréer	2025-2028
Laddstolpar förstudie	2025-2026
Uppsäkring av elsystem och LED migration	2025-2029

<b>Årets utförda underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Gemensamma utrymmen	127 875
Slamsugning/avloppsrenovering	461 100
Tak	324 350
Övrigt	54 135
<b>Totalt</b>	<b>967 460</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	2025
Klaudiusz Pochopien	Ledamot	2025
Anders Lindström	Ledamot	2025
Katarina Arbstig	Ledamot	2025
Karin Chenon	Ledamot	Avgått under räkenskapsåret

#### **Revisorer och övriga funktionärer**

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kungsbron BoRevision	Extern revisor	2025

<b>Valberedning</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Suzanne Sandler	Sammanställande	2025
Petronella Kjellberg Andersen		2025
Anna-Klara Lindgren		2025

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

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under 2024 har BRF genomfört omfattande reparationer och underhållsåtgärder med fokus på värmesystem, elsystem, fastighetskomponenter samt miljörelaterade kontroller.

#### **Sammanfattning av värmesystem**

Under 2024 har vi genomfört tre grundbultar för att få ordning på värmesystemen och få tillförlitlig och jämnt distribuerad värme i lägenheterna.

- Nivåhöjande årgärder mekanik, elektronik och styrning
- Ordentliga serviceinsatser inför den kalla säsongen
- Harmonisering av de styrande värmekurvorna (lika för alla)

#### **Hus 27 - Värmesystem**

- **Felkopplad elpanna 27D**  
Omkastad polariteten
- **Harmonisering av värmekurvor**  
Alla värmepumpar i föreningen, inklusive 27, fick justerade och synkroniserade värmekurvor för bättre drift.



## Hus 29 – Värmesystem

- **Byte av kompressor 29B UC**  
En större teknisk åtgärd för att återställa funktionen i värmesystemet.
- **Harmonisering av värmekurvor**  
Värmepumpens kurvor i 29 stämdes av med övriga fastigheter för samlad driftoptimering
- **Loggning av elförbrukning VP**  
Elenergiförbrukningen loggades för värmepumpar i 29 för framtida optimering och jämförelse.

## Hus 31 – Värmesystem

- **Reparation VP 31BCD (kaskadkopplat system, IVT VP)**  
Akutinsats under hösten 2024 för att säkra driften i ett avancerat värmesystem.
- **Ombyggnation rörverk 31BCD VP**  
Förträngningar i kopparrör togs bort, nya rör drogs, och kallt/varmt vatten separerades bättre.
- **Bättre styrning av elpanna 31BCD**  
Optimering för att förbättra samspel mellan elpanna och värmepumpar.
- **Nya kontroll-loopar för acktankar VV 31BCD**  
Infördes för bättre energibesparing och stabilare varmvattenproduktion.
- **Ombyggnad av acktank/elpanna 31A**  
En större åtgärd för att förbättra funktion och effektuttag.
- **Fördelning av fasbelastning i UC 31A**  
Elsystemet balanserades för att minska belastning och förhindra snedlast.
- **Byte av flera cirkulationspumpar (gäller bl.a. 31)**  
Effektivare pumpar installerades där det behövdes.
- **Harmonisering av värmekurvor för samtliga VP (inkl. 31)**  
För att undvika ineffektiv värmedrift och minska energiförbrukning.

## Takvårdsprojekt

Tvätt och kemisk behandling har genomförts med syfte att förlänga livslängden på våra tak. I samband med detta har trasiga takpannor reparerats, dåligt läkt ersatts,nockar lagats och i viss mån ersatts mot nya stålnockar. Slutligen har en kemisk behandling av takpannor genomförts i syfte att förebygga frostsprängning och korrosion.

## Elsystem

Åtgärder har genomförts i syfte att förbättra säkerheten och minska elenergikostnaderna. Vi introducerar LED belysning och mer intelligent styrning av trapphusbelysning.

## OVK

Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts i samtliga byggnader i föreningen.

## Hydrauliska hissar

2024 skapades ett förfrågningsunderlag för att konkurrensutsätta modernisering av hiss 27C med 5 företag som möjliga utförare. Moderniseringen sker våren 2025.

## Miljö

Prover för att kontrollera asbest och giftiga kemikalier har genomförts och resultatet visade på negativ förekomst.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 105 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 101 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 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 2024 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 flerårsöversikt.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 803	5 690	4 572	4 643	4 663
Rörelsens intäkter	6 079	6 398	4 724	4 779	4 809
Resultat efter finansiella poster*	-2 139	-2 248	-1 612	-5 163	-1 381
Soliditet %*	61	60	61	65	69
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	83	77	81	80	80
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 010	986	770	770	770
Driftkostnader kr/kvm	1 125	1 222	895	1 609	860
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	940	996	720	760	646
Energikostnad kr/kvm*	503	488	305	244	209
Underhållsfond kr/kvm	148	0	0	0	217
Reservering till underhållsfond kr/kvm	148	144	144	144	144
Sparande kr/kvm*	-49	-41	7	-5	86
Ränta kr/kvm	155	149	77	64	76
Skuldsättning kr/kvm*	6 879	6 918	6 956	6 035	5 488
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 178	7 218	7 258	6 297	5 727
Räntekänslighet %*	7,1	7,3	9,4	8,2	7,4

\* obligatoriska nyckeltal

### Upplysning vid förlust

Föreningen har för räkenskapsåret ett negativt resultat på 2 139 tkr, varav avskrivningar på 859 tkr. Styrelsens målsättning är att intäkterna ska täcka löpande driftskostnader och avsättningen till planerat underhåll.

Man har redan 2023 börjat omförhandla flertalet av föreningens entreprenadavtal för att på sikt få ner driftkostnaderna och tagit över mer arbete i styrelsen. 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.

En av föreningens enskilt största kostnadsposter är energikostnader som omfattas av fastighetsel och vattenförbrukning. Dessa poster tar nästan hälften av föreningens intäkter i anspråk på årsbasis. Ett omfattande arbete har påbörjats för att energieffektivisera och man hoppas på att detta kommer ge utslag på elförbrukningen under 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) delat med 100. 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	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	66 357 785	15 138 781	50 492 239	0	-73 394 647	-2 247 789
Disposition enl. årsstämmobeslut					-2 247 789	2 247 789
Reservering underhållsfond				771 750	-771 750	
Ianspråktagande av underhållsfond				-771 750	771 750	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	956 101	1 983 899				
Årets resultat						-2 132 784
<b>Vid årets slut</b>	<b>67 313 886</b>	<b>17 122 680</b>	<b>50 492 239</b>	<b>0</b>	<b>-75 642 436</b>	<b>-2 132 784</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-75 642 436
Årets resultat	-2 132 784
<b>Summa</b>	<b>-77 775 220</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Årets fondreservering enligt stadgarna	-771 750
Årets ianspråktagande av underhållsfond	771 750
<b>Summa</b>	<b>-77 775 220</b>

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 802 939	5 689 742
Övriga rörelseintäkter	Not 3	275 755	708 372
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 078 694</b>	<b>6 398 114</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 864 771	-6 365 572
Övriga externa kostnader	Not 5	-540 015	-454 643
Personalkostnader	Not 6	-263 562	-198 399
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-859 268	-859 268
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 527 616</b>	<b>-7 877 882</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 448 922</b>	<b>-1 479 768</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		117 621	8 561
Räntekostnader och liknande resultatposter		-807 783	-776 581
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-690 162</b>	<b>-768 020</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 139 084</b>	<b>-2 247 789</b>
<b>Skatter</b>			
Övriga skatter		6 300	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 132 784</b>	<b>-2 247 789</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<strong>TILLGÅNGAR</strong>			
<strong>Anläggningstillgångar</strong>			
<strong>Materiella anläggningstillgångar</strong>			
Byggnader och mark	Not 8	86 055 658	86 768 908
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	1 873 796	2 019 815
<strong>Summa materiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>87 929 454</strong>	<strong>88 788 722</strong>
<strong>Summa anläggningstillgångar</strong>		<strong>87 929 454</strong>	<strong>88 788 722</strong>
<strong>Omsättningstillgångar</strong>			
<strong>Kortfristiga fordringar</strong>			
Övriga fordringar		8 794	6 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	172 483	173 199
<strong>Summa kortfristiga fordringar</strong>		<strong>181 277</strong>	<strong>179 519</strong>
<strong>Kortfristiga placeringar</strong>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	3 000 000
<strong>Summa kortfristiga placeringar</strong>		<strong>0</strong>	<strong>3 000 000</strong>
<strong>Kassa och bank</strong>			
Kassa och bank	Not 11	5 998 091	2 183 647
<strong>Summa kassa och bank</strong>		<strong>5 998 091</strong>	<strong>2 183 647</strong>
<strong>Summa omsättningstillgångar</strong>		<strong>6 179 368</strong>	<strong>5 363 166</strong>
<strong>Summa tillgångar</strong>		<strong>94 108 822</strong>	<strong>94 151 888</strong>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		84 436 566	81 496 566
Uppskrivningsfond		50 492 239	50 492 239
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>134 928 805</b>	<b>131 988 805</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-75 642 436	-73 394 647
Årets resultat		-2 132 784	-2 247 789
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-77 775 220</b>	<b>-75 642 436</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>57 153 585</b>	<b>56 346 369</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	17 416 250	25 532 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 416 250</b>	<b>25 532 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		18 432 500	10 516 250
Leverantörsskulder		215 097	560 990
Skatteskulder		8 745	14 971
Övriga skulder	Not 13	-20	259 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	882 664	921 808
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 538 989</b>	<b>12 273 019</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>94 108 822</b>	<b>94 151 888</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	-1 448 922	-1 479 768
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	859 268	859 268
Förändring inkomstskatt	6 300	
	<strong>-583 354</strong>	<strong>-620 500</strong>
Erhållen ränta	118 888	7 294
Erlagd ränta	-775 129	-789 978
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>-1 239 595</strong>	<strong>-1 403 184</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-3 025	-7 853
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-682 936	411 856
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>-1 925 556</strong>	<strong>-999 182</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Investeringar i pågående byggnation		14 696
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>0</strong>	<strong>14 696</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-200 000	-200 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	2 940 000	0
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>2 740 000</strong>	<strong>-200 000</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	814 444	-1 184 486
Likvida medel vid årets början	5 183 647	6 368 133
Likvida medel vid årets slut	5 998 091	5 183 647



# 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 aviserar 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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 861 063	4 803 588
Årsavgifter, lokaler	36 468	36 468
Hyror, bostäder	294 677	317 388
Hyror, lokaler	303 426	311 573
Hyror, garage	28 200	28 200
Hyror, p-platser	301 200	301 200
Hyror, övriga	60 804	57 084
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-61 176	-65 951
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-700
Rabatter	-21 723	-99 108
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 802 939</b>	<b>5 689 742</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kabel-tv-avgifter	147 452	84 846
Övriga avgifter	3 852	3 852
Övriga ersättningar	52 736	75 954
Erhållna bidrag	0	338 817
Övriga rörelseintäkter	19 215	59 311
Försäkringsersättningar	52 500	145 592
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>275 755</b>	<b>708 372</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-967 460	-1 176 335
Reparationer	-674 930	-938 431
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-159 610	-155 920
Försäkringspremier	-143 474	-129 807
Kabel- och digital-TV	-131 709	-213 955
Systematiskt brandskyddsarbete	-41 742	-60 460
Serviceavtal	-24 870	-32 695
Obligatoriska besiktningar	-108 653	-16 444
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-37 094
Snö- och halkbekämpning	-193 743	-152 957
Förbrukningsinventarier	-34 366	-41 694
Vatten	-204 506	-174 576
Fastighetsel	-2 414 972	-2 367 218
Sophantering och återvinning	-177 160	-216 467
Förvaltningsarvode drift	-587 575	-651 519
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-5 864 771</b>	<b>-6 365 572</b>





**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-211 866	-211 480
IT-kostnader	-24 779	-16 148
Arvode, yrkesrevisorer	-25 988	-25 000
Övriga försäljningskostnader	-5 605	-9 585
Övriga förvaltningskostnader	-31 100	-8 824
Kreditupplysningar	-2 434	-1 592
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 077	-29 925
Telefon och porto	-7 726	-6 827
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-8
Medlems- och föreningsavgifter	-7 440	-7 440
Köpta tjänster	-4 320	-6 250
Konsultarvoden	-89 000	-36 965
Bankkostnader	-5 545	-5 847
Advokat och rättegångskostnader	-44 354	-73 032
Övriga externa kostnader	-51 782	-15 720
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-540 015</b>	<b>-454 643</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>
Styrelsearvoden	-200 550	-159 863
Sociala kostnader	-63 012	-38 536
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-263 562</b>	<b>-198 399</b>



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

	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>
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

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</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>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**  
**Vid årets början**

Byggnader	-1 254 232	-1 174 258
Mark	-517 591	-517 591
Bergvärmeanläggning	-1 877 590	-1 734 610
	<b>-3 649 413</b>	<b>-3 426 459</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**  
**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående uppskrivningar	56 343 150	56 343 150
Ingående avskrivningar	-5 850 987	-5 360 691
Årets avskrivningar	-490 296	-490 296
	<b>50 001 867</b>	<b>50 492 163</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**  
**Varav**

Byggnader	58 149 667	58 719 937
Mark	23 710 040	23 710 040
Bergvärmeanläggning	4 195 951	4 338 931



**Taxeringsvärden**

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

**Totalt taxeringsvärde**

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

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

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<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>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer, passagesystem	-170 355	-24 336
	<b>-170 355</b>	<b>-24 336</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer, passagesystem	-146 019	-146 019
	<b>-146 019</b>	<b>-146 019</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Installationer, passagesystem	-316 374	-170 355
	<b>-316 374</b>	<b>-170 355</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-316 374</b>	<b>-170 355</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 873 796</b>	<b>2 019 815</b>
<b>Varav</b>		
Installationer, passagesystem	1 873 796	2 019 815



**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	1 267
Förutbetalda försäkringspremier	103 246	91 851
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	54 841
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	381
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	42 335	1 188
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 902	23 672
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>172 483</b>	<b>173 199</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 041 305	1 008 764
Transaktionskonto	4 956 786	1 174 883
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 998 091</b>	<b>2 183 647</b>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	35 848 750	36 048 750
Kortfristig del av långfristig skuld	-18 232 500	-10 316 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-200 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>17 416 250</b>	<b>25 532 500</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats <sup>*</sup>	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2024-10-25	5 316 250,00	-5 316 250,00	0,00	0,00
SWEDBANK	3,56%	2025-04-28	0,00	5 316 250,00	0,00	5 316 250,00
SWEDBANK	3,19%	2025-05-28	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	0,99%	2025-12-22	8 316 250,00	0,00	200 000,00	8 116 250,00
SWEDBANK	1,45%	2026-03-25	9 316 250,00	0,00	0,00	9 316 250,00
SWEDBANK	3,52%	2027-11-25	8 100 000,00	0,00	0,00	8 100 000,00
<b>Summa</b>			<b>36 048 750,00</b>	<b>0,00</b>	<b>200 000,00</b>	<b>35 848 750,00</b>

<sup>\*</sup>Senast kända räntesatser

<sup>\*\*</sup>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**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	0	259 000
Clearing	-20	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>-20</b>	<b>259 000</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	65 571	32 917
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	-15 484
Upplupna elkostnader	326 823	334 215
Upplupna vattenavgifter	36 000	29 000
Upplupna kostnader för renhållning	23 136	22 130
Upplupna revisionsarvoden	15 000	14 013
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	88 872	63 165
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	327 263	441 853
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>882 664</b>	<b>921 808</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	36 562 000	36 562 000

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen hållit en extrastämma där man valt in Erik Lilja och Karolina Pochopien som ledamöter samt Birgitta Göransson som suppleant.



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Malin Eklund

\_\_\_\_\_  
Anders Lindström

\_\_\_\_\_  
Klaudiusz Pochopien

\_\_\_\_\_  
Erik Lilja

\_\_\_\_\_  
Katarina Arbstig

\_\_\_\_\_  
Karolina Pochopien

Min revisionsberättelse har lämnats

Kungsbron BoRevision

\_\_\_\_\_  
Joakim Häll  
Extern revisor





# Verification

Transaction 09222115557546880965

## Document

### Årsredovisning Brf Frimuraren 13 2024

Main document

23 pages

Initiated on 2025-05-15 15:23:04 CEST (+0200) by Jacob Fitger (JF)

Finalised on 2025-05-28 11:00:15 CEST (+0200)

## Initiator

Jacob Fitger (JF)

Riksbyggen

jacob.fitger@riksbyggen.se

## Signatories

Katarina Arbstig (KA)

arbstig@me.com



The name returned by Swedish BankID was "Katarina Elisabeth Arbstig"

Signed 2025-05-26 21:27:54 CEST (+0200)

Anders Lindström (AL)

anderslindstrom1969@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Bengt Anders Lindström"

Signed 2025-05-19 18:35:07 CEST (+0200)

Erik Lilja (EL)

mail.erikl@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ERIK LILJA"

Signed 2025-05-19 18:35:14 CEST (+0200)

Karolina Pochopien (KP1)

karolina.pochopien@live.se



The name returned by Swedish BankID was "Karolina Bernadetta Pochopien"

Signed 2025-05-26 21:21:25 CEST (+0200)





# Verification

Transaction 09222115557546880965

Klaudiusz Pochopien (KP2)  
klaudiusz.pochopien@hotmail.com



---

The name returned by Swedish BankID was "Klaudiusz Pochopien"  
Signed 2025-05-27 19:53:48 CEST (+0200)

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



---

The name returned by Swedish BankID was "MALIN EKLUND"  
Signed 2025-05-26 21:32:25 CEST (+0200)

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



---

The name returned by Swedish BankID was "Joakim Rickard Häll"  
Signed 2025-05-28 11:00:15 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

