

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Frimuraren 5
Org nr: 769620-9589



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, fastighetsservice 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Frimuraren 5 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-01-08. Nuvarande stadgar registrerades 2017-05-08.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat är 25 tkr bättre än föregående år främst tack vare lägre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 122% till 227%.

I resultatet ingår avskrivningar med 334 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 526 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Frimuraren 5 i Karlskrona kommun.

På fastigheten finns 1 byggnad med 18 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1906.

Fastighetens adress är Ronnebygatan 16 i Karlskrona.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	10
3 rum och kök	5
4 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3

Total tomtarea 617 m²

Total bostadsarea 1 470 m²

Total lokalarea 185 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 185 m².

Årets taxeringsvärde	19 922 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	17 314 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
El- och Telekonsult AB	75
TeliaSonera	20
KNA Consulting	90

Intäkter från lokalhyror utgör ca 16,36 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Underhållsplan	Riksbyggen
Hiss	Alt Hiss AB
Hissbesiktning	Kiwa AB
El, renhållning och fjärrvärme	Affärsverken
Webbplats	Intershape
Kabel TV och hisstelefon	Telia Sonera AB

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 10 tkr och planerat underhåll för 6 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m²(BOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 384 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 261 kr/m².

För de närmaste 9 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 1 899 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 211 tkr (144 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1984	
Fönsterbyte	2013	ej fönsterbyte mot gården
Fasadputsning	2013	ej fasadputsning mot gården
Takrenovering	2014	
Renovering tvättstuga	2010	
Ny hiss	2011	
Nya termostater	2010	
Ny el trapphus	2010	
Byte av entréparti	2015	
Stamspolning	2016	
Låsbyte m.m.	2017	

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Plank mot grannfastighet	5 957 kr

Planerat underhåll	
	År
Hissar	2020/2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Borenberg	Ordförande	2021
Dan Jansson	Sekreterare	2020
Hans Gustafsson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Wilhelm Tornerhjelm	Suppleant	2021
Pia Lingman	Suppleant	2020
Jonathan Hellberg	Suppleant	2020
Gunilla Barrdahl	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Björn Leijonbielke	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Edit Tornerhjelm

Valberedning

Isak Franksson

Birgit Sundin Jansson

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 28 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 26 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2013-10-01 då den höjdes med 6,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

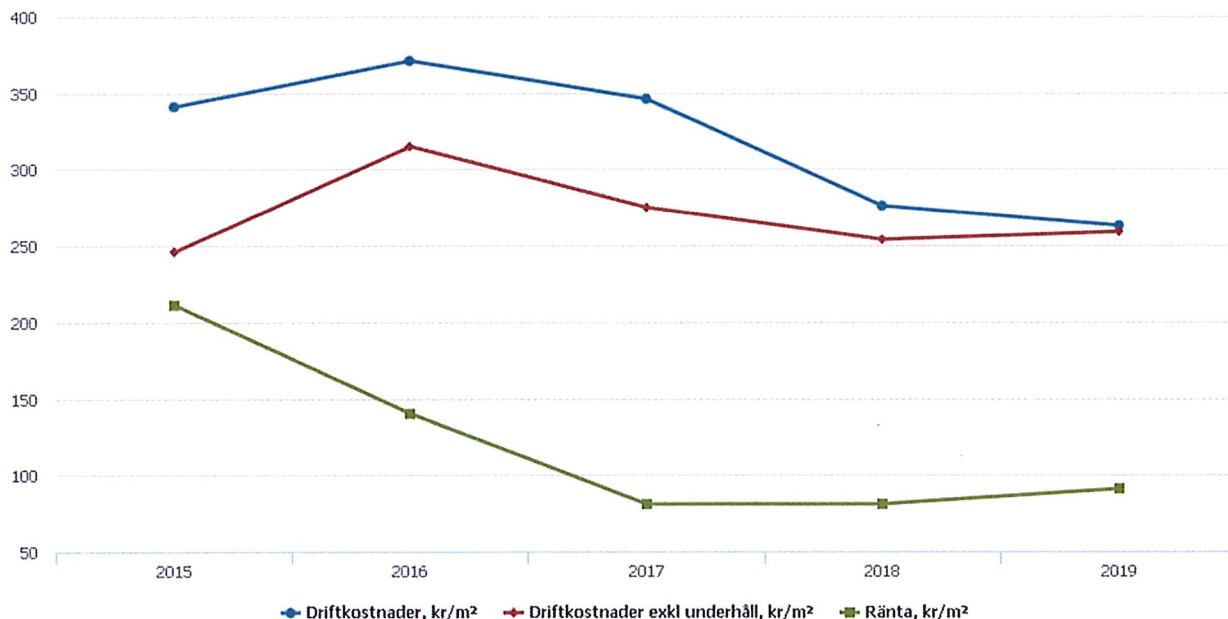
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 657 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 155	1 136	1 131	1 126	1 152
Resultat efter finansiella poster	192	170	87	-94	-145
Resultat exklusive avskrivningar	526	490	405	225	173
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	373	240	305	145	113
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	91	151	60	48	36
Balansomslutning	25 255	25 150	25 185	25 284	25 382
Soliditet %	54	54	53	52	50
Likviditet %	227	122	255	181	49
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	657	657	657	657	629
Driftkostnader, kr/m ²	262	276	346	371	341
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	258	254	275	315	246
Ränta, kr/m ²	91	81	81	140	211
Underhållsfond, kr/m ²	216	129	0	1	8
Lån, kr/m ²	6 871	6 957	7 052	7 138	7 535



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	11 219 032	2 461 849	213 100	-552 362	170 336
Disposition enl. årsstämmobeslut				170 336	-170 336
Reservering underhållsfond			150 000	-150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-5 957	5 957	
Årets resultat					192 497
Vid årets slut	11 219 032	2 461 849	357 143	-526 069	192 497

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-382 027
Årets resultat	192 497
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-150 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 957
Summa	-333 572

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 333 572
---------------------------------	-----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning		1 154 916	1 136 244
Övriga rörelseintäkter	Not 2	15 062	10 652
Summa rörelseintäkter		1 169 978	1 146 896
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 3	-433 133	-456 702
Övriga externa kostnader	Not 4	-60 376	-66 122
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-333 877	-319 195
Summa rörelsekostnader		-827 386	-842 019
Rörelseresultat		342 591	304 876
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 094	-134 541
Summa finansiella poster		-150 094	-134 541
Resultat efter finansiella poster		192 497	170 336
Årets resultat		192 497	170 336

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 5	24 470 972	24 786 979
Inventarier, verktyg och installationer	Not 6	20 064	37 934
Summa materiella anläggningstillgångar		24 491 036	24 824 913
Summa anläggningstillgångar		24 491 036	24 824 913
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 971	2 263
Övriga fordringar		2 192	2 192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	19 564	16 775
Summa kortfristiga fordringar		28 727	21 230
Kassa och bank			
Kassa och bank		734 997	303 556
Summa kassa och bank		734 997	303 556
Summa omsättningstillgångar		763 724	324 786
Summa tillgångar		25 254 759	25 149 699

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	13 680 881	13 680 881
Fond för yttre underhåll	357 143	213 100
Summa bundet eget kapital	14 038 024	13 893 981
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-526 070	-552 362
Årets resultat	192 497	170 336
Summa fritt eget kapital	-333 572	-382 027
Summa eget kapital	13 704 452	13 511 955
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	11 214 232
Summa långfristiga skulder		11 214 232
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	157 244	142 244
Leverantörsskulder	19 064	27 736
Skatteskulder	3 862	2 194
Övriga skulder	0	420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	155 905
Summa kortfristiga skulder	336 075	266 268
Summa eget kapital och skulder	25 254 759	25 149 699

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	100
Tak, fönster, hiss, skorsten och standardförbättringar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	8 424	8 424
Övriga ersättningar	6 037	2 048
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Övriga rörelseintäkter	600	0
Summa övriga rörelseintäkter	15 062	10 652

Not 3 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-5 957	-36 900
Reparationer	-10 426	-13 030
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-38 006	-35 876
Försäkringspremier	-16 775	-14 618
Kabel- och digital-TV	-8 962	-10 755
Serviceavtal	0	-1 744
Obligatoriska besiktningar	-22 097	-2 543
Licens iLoq	-808	0
Förbrukningsinventarier	-10 160	-17 017
Fordons- och maskinkostnader	0	500
Vatten	-74 673	-79 096
Fastighetsel	-39 020	-32 239
Uppvärmning	-181 174	-193 337
Sophantering och återvinning	-25 075	-20 046
Summa driftkostnader	-433 133	-456 702

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-37 449	-35 524
IT-kostnader	-2 244	-6 031
Övriga förvaltningskostnader	-1 150	-900
Inkassokostnad	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 432	-2 048
Möteskostnad	-5 918	-10 692
Kontorsmateriel	-449	0
Telefon och porto	-645	-534
Konsultarvoden	0	-6 216
Bankkostnader	-2 225	-2 270
Övriga externa kostnader	-2 864	-1 682
Summa övriga externa kostnader	-60 376	-66 122

Not 5 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	15 298 325	15 298 325
Mark	5 510 000	5 510 000
Standardförbättringar	5 694 613	4 893 785
	26 502 938	25 702 110
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	800 828
	0	800 828
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 502 938	26 502 938
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-950 160	-788 983
Standardförbättringar	-765 799	-625 650
	-1 715 959	-1 414 633
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-161 176	-161 176
Årets avskrivning standardförbättringar	-154 831	-140 149
	-316 007	-301 325
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 031 966	-1 715 958
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 470 972	24 786 980
Varav		
Byggnader	14 186 989	14 348 166
Mark	5 510 000	5 510 000
Standardförbättringar	4 773 983	4 928 814
Taxeringsvärden		
Bostäder	18 600 000	16 133 000
Lokaler	1 322 000	1 181 000
Totalt taxeringsvärde	19 922 000	17 314 000
<i>varav byggnader</i>	<i>13 860 000</i>	<i>12 045 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 062 000</i>	<i>5 269 000</i>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	178 701	178 701
	178 701	178 701
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	178 701	178 701
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-140 767	-122 897
	-140 767	-122 897
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-17 870	-17 870
	-17 870	-17 870
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-158 637	-140 767
	-158 637	-140 767
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 064	37 934
Varav		
Inventarier och verktyg	20 064	37 934

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 194	16 775
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 793	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	577	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 564	16 775

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	11 371 476	11 513 720
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-157 244	-142 244
Långfristig skuld vid årets slut	11 214 232	11 371 476

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,26%	Rörligt	3 081 410,00	0,00	66 624,00	3 014 786,00
SWEDBANK	1,13%	2020-05-25	3 016 060,00	0,00	30 620,00	2 985 440,00
SWEDBANK	1,50%	2021-12-22	3 331 250,00	0,00	0,00	3 331 250,00
SWEDBANK	1,56%	2023-01-25	2 085 000,00	0,00	45 000,00	2 040 000,00
Summa			11 513 720,00	0,00	142 244,00	11 371 476,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 157 244 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 628 976 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 10 585 256 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31, förutom den del som planeras att amorteras under 2020.

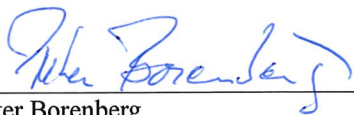
Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	9 742	5 311
Upplupna elkostnader	3 457	0
Upplupna värmekostnader	26 388	27 544
Upplupna kostnader för renhållning	2 320	0
Övriga upplupna kostnader	3 519	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 101	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	98 379	60 819
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	155 905	93 674

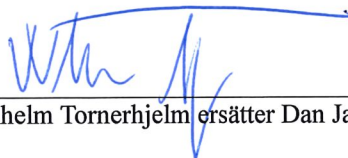
Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	12 656 000	12 656 000

Styrelsens underskrifter

Karlskrona 10/3-20
Ort och datum



Peter Borenberg



Wilhelm Tornerhjelm ersätter Dan Jansson



Hans Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-10



Björn Leijonbielke
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Frimuraren 5

Org.nr (769620-9589)

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsförening Frimuraren 5 för räkenskapsåret 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlskrona 2020- 03-10



Björn Leijonbielke
Av föreningen utsedd revisor

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 skuldyngd 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 ränteutgifter 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 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Frimuraren 5 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

