

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i BRF Frimuraren 13
organisationsnummer 769612-4937**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Frimuraren 13 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Frimuraren 13 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 24 maj 2021

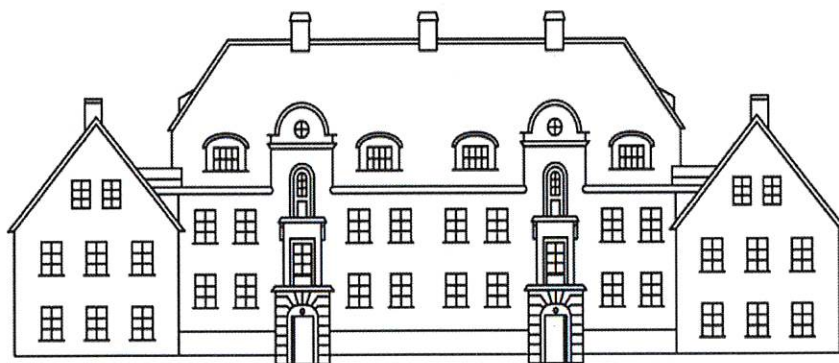
Deloitte AB

Sara Andersson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

BRF Frimuraren 13
Org nr: 769612-4937

2020-01-01 – 2020-12-31



Brf Frimuraren 13

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Frimuraren 13 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Lidingö stads kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 105% till 41%. Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 105% till 545%.

I resultatet ingår avskrivningar med 713 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -668 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 mellan 1911 och 1950. 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	5

Dessutom tillkommer:

Lokal	P-platser	Garage	Bostadsrättsgarage	Bostadsrättslokal
12	45	1	2	1

Total tomtarea	20 233 m ²
Total bostadsarea	4 994 m ²
Total lokalarea	217 m ²

Årets taxeringsvärde	95 124 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	95 124 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,71 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	B K Kraft AB
Lokalvård	A-Ekostäd
Trädgårdsskötsel	Lidingö Trädgårdsfällning och Trädgårdscenter
Hisservice	S:t Eriks Hiss AB
Försäkring	Stockholms Stads Brandförsäkringskontor
Kabel-TV	ComHem AB
Parkering	Avarn Security AB
Elnät	Fortum
Energi	Fortum
Sophämtning	Lidingö stad / ReCompany
Bergvärmepumpar	Rörkompetens / Vi Värmer Sverige AB
Finansiering	Swedbank
Avloppsspölning	Avloppsteknik
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandsäkra Norden AB
Vinterskötsel	Lybab
Tvättstugetrustning	Electrolux

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 1 069 tkr och planerat underhåll för 1 114 tkr. 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 m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 750 000 tkr (144 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp i kr
Gemensamma utrymmen - Målning	258 998
Gemensamma utrymmen - Badstuga	280 225
Gemensamma utrymmen - Tvättstuga	100 932
Installationer - Bergvärmepump	414 782
Markytor - Staket	59 540
Planerat underhåll	År
Hissar	2021-2027
Tak	2021-2027

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Arlborg	Ordförande	2021
Johan Sjöwall	Vice ordförande	2021
Sofia Westin	Sekreterare	2021
Karin Forhaug	Kassör	2021
Berit Jansson	Ledamot	2021
Jessica Lilja	Ledamot	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisor Deloitte	Auktoriserad revisor	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen upplåtit två hyresrätter till bostadsrätter vilket har gett ett tillskott i föreningens kassa. I övrigt har inga händelser inträffat under räkenskapsåret 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 99 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 100 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 1,5%.

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

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 792 kr/m²/år.

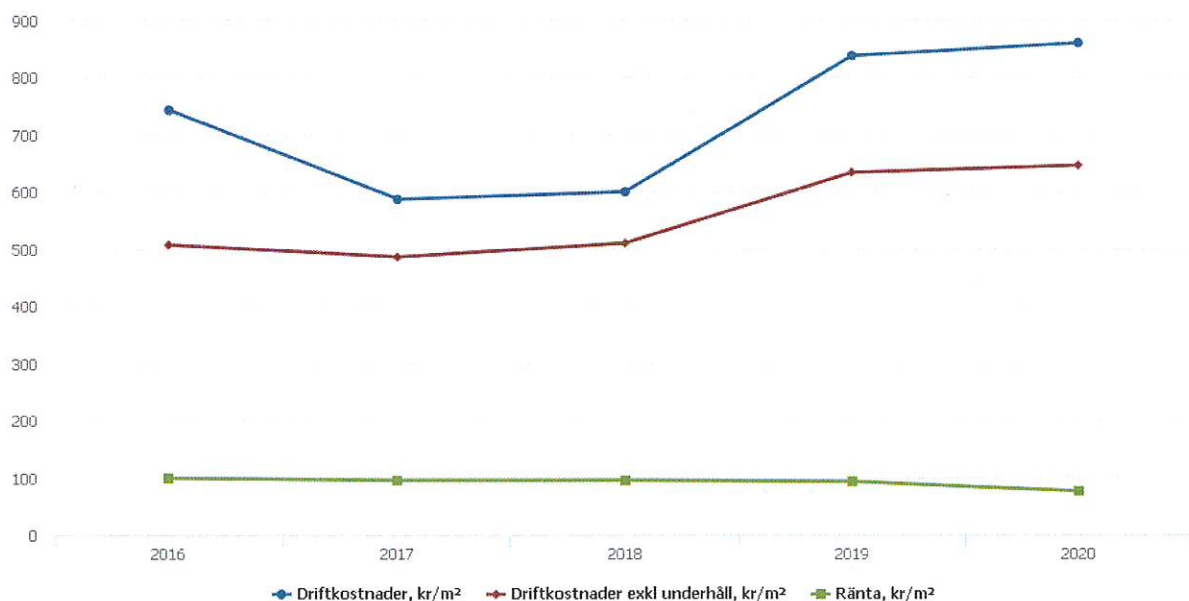
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.).



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 663	4 663	4 685	4 667	4 513
Årets resultat	-1 381	-1 169	24	-67	-879
Avsättning till underhållsfond, kr/m ²	144	144	144	144	148
Balansomslutning	95 104	95 610	93 863	94 209	94 549
Soliditet %	69	64	64	64	64
Likviditet %*	41	105	390	311	270
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	792	792	792	792	780
Driftkostnader, kr/m ²	860	838	600	587	743
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	646	634	510	486	507
Ränta, kr/m ²	76	93	95	95	99
Underhållsfond, kr/m ²	217	287	346	295	251
Lån, kr/m ²	5 488	6 294	6 333	6 380	6 576

* Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 105% till 545%.



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.

8

AB

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	64 919 890	11 126 676	52 453 423	1 495 107	-67 525 566	-1 169 317
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 169 317	1 169 317
Reservering underhållsfond				750 000	-750 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 114 476	1 114 476	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 437 895	4 012 105				
Överföring från uppskrivningsfonden			-490 296		490 296	
Årets resultat						-1 381 177
Vid årets slut	66 357 785	15 138 781	51 963 127	1 130 631	-67 840 112	-1 381 177

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-68 694 883
Årets resultat	-1 381 177
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-750 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 114 476
Årets överföring från uppskrivningsfonden	490 296
Summa	-69 221 288

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 69 221 288**

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

Brf Frimuraren 13 förvärvade sin fastighet genom ett aktiebolag år 2007. Detta innebär att föreningen skrev ned aktiekapitalet med 56 343 150. Detta togs sedan upp till en uppskrivningsfond i balansräkningen, vilken sedan har skrivits av i samma takt som byggnaderna. Då nedskrivningen belastade resultatet år 2007 har det därefter varit en del av föreningens ansamlade förlust. Uppskrivningsfonden är en bokföringsteknisk åtgärd i balansräkningen, se ovanstående uppställning angående förändring i eget kapital.

g

26

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 663 317	4 663 176
Övriga rörelseintäkter	Not 3	146 008	241 768
Summa rörelseintäkter		4 809 325	4 904 944
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 479 622	-4 365 199
Övriga externa kostnader	Not 5	-398 234	-304 311
Personalkostnader	Not 6	-210 001	-215 334
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-713 249	-713 249
Summa rörelsekostnader		-5 801 106	-5 598 093
Rörelseresultat		-991 781	-693 149
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 418	7 036
Räntekostnader och liknande resultatposter		-395 814	-483 204
Summa finansiella poster		-389 396	-476 168
Resultat efter finansiella poster		-1 381 177	-1 169 317
Årets resultat		-1 381 177	-1 169 317

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	88 908 656	89 621 906
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		88 908 656	89 621 906
Summa anläggningstillgångar		88 908 656	89 621 906
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	3 118
Övriga fordringar		6 482	6 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	187 308	132 161
Summa kortfristiga fordringar		193 790	141 761
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	6 001 358	5 846 756
Summa kassa och bank		6 001 358	5 846 756
Summa omsättningstillgångar		6 195 148	5 988 517
Summa tillgångar		95 103 804	95 610 422



Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	81 496 566	76 046 566	
Uppskrivningsfond	51 963 127	52 453 423	
Fond för yttre underhåll	1 130 631	1 495 107	
Summa bundet eget kapital	134 590 324	129 995 096	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-67 840 112	-67 525 566	
Årets resultat	-1 381 177	-1 169 317	
Summa fritt eget kapital	-69 221 288	-68 694 884	
Summa eget kapital	65 369 036	61 300 213	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	14 632 500	28 598 750
Summa långfristiga skulder		14 632 500	28 598 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		13 966 250	4 200 000
Leverantörsskulder		332 422	0
Skatteskulder		9 489	4 809
Övriga skulder	Not 12	18 226	498 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	775 881	1 007 714
Summa kortfristiga skulder		15 102 268	5 711 460
Summa eget kapital och skulder		95 103 804	95 610 422



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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 722 405	3 612 311
Årsavgifter, lokaler	36 468	36 468
Hyror, bostäder	331 372	437 029
Hyror, lokaler	253 945	259 545
Hyror, garage	23 400	23 400
Hyror, p-platser	247 350	244 200
Hyror, övriga	49 952	49 160
Rabatter	-1 575	-3 315
Elavgifter	0	4 378
Summa nettoomsättning	4 663 317	4 663 176

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	85 206	84 554
Övriga avgifter	5 742	6 660
Övriga ersättningar - Pantförskrivnings- & överlåtelseavgifter	27 646	18 607
Fakturerade kostnader	3 193	1 847
Övriga rörelseintäkter	24 221	11 958
Försäkringsersättningar	0	118 142
Summa övriga rörelseintäkter	146 008	241 768

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-1 114 477	-1 059 348
Reparationer	-1 069 226	-705 660
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-139 850	-135 170
Försäkringspremier	-108 769	-93 682
Kabel- och digital-TV	-166 173	-165 684
Systematiskt brandskyddsarbete	-24 690	-25 284
Serviceavtal	-50 816	-68 994
Sotning	0	-394
Obligatoriska besiktningar	-10 330	-26 810
Bevakningskostnader	-625	-4 155
Snö- och halkbekämpning	-38 150	-102 250
Förbrukningsinventarier	-25 083	-5 495
Vatten	-170 724	-153 119
Fastighetsel	-917 448	-909 838
Sophantering och återvinning	-135 177	-199 440
Förvaltningsarvode drift	-508 085	-709 876
Summa driftskostnader	-4 479 622	-4 365 199

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-189 129	-185 193
Annonsering och reklam	-2 100	-4 400
IT-kostnader	-6 668	-6 545
Arvode, yrkesrevisor	-19 875	-19 375
Övriga försäljningskostnader	-6 225	0
Övriga förvaltningskostnader	-36 300	-18 929
Kreditupplysningar	-7 050	-8 775
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 906	-14 186
Tidskrifter och facklitteratur	0	-318
Medlems- och föreningsavgifter	-7 110	-6 980
Bankkostnader	-2 998	-2 998
Övriga externa kostnader	-90 873	-36 612
Summa övriga externa kostnader	-398 234	-304 311

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-164 604	-167 400
Sociala kostnader	-45 397	-47 934
Summa personalkostnader	-210 001	-215 334



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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-713 249	-713 249
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-713 249	-713 249

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	9 482 005	9 482 005
Mark	23 710 040	23 710 040
Bergvärme*	6 216 521	6 216 521
Markanläggning	517 591	517 591

Summa anskaffningsvärde vid årets slut	39 926 157	39 926 157
---	-------------------	-------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-934 337	-854 363
Markanläggning	-517 591	-517 591
Bergvärme*	-1 305 670	-1 162 690
	-2 757 598	-2 534 644

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-79 974	-79 974
Årets avskrivning bergvärme*	-142 980	-142 980
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
	-222 954	-222 954

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 980 552	-2 757 598
--	-------------------	-------------------

Ackumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående uppskrivningar	56 343 150	56 343 150
Ingående nedskrivningar	-3 889 804	-3 399 508
Årets nedskrivningar	-490 296	-490 296
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar vid årets slut	51 963 050	52 453 346

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	60 430 745	61 001 014
Mark	23 710 040	23 710 040
Bergvärme*	4 767 871	4 910 851

*I tidigare årsredovisningar är dessa benämnda som anslutningsavgifter

g

st

Taxeringsvärden

Bostäder	94 000 000	94 000 000
Lokaler	1 124 000	1 124 000
Totalt taxeringsvärde	95 124 000	95 124 000
varav byggnader	51 978 000	51 978 000
varav mark	43 146 000	43 146 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	74 057	71 741
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 578	41 543
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 672	18 878
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	187 308	132 161

Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	2 036 857	2 030 765
Transaktionskonto	3 964 501	3 815 991
Summa kassa och bank	6 001 358	5 846 756

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	28 598 750	32 798 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-4 200 000
Lån som löper ut kommande räkenskapsår	-13 966 250	0
Långfristig skuld vid årets slut	14 632 500	28 598 750

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,19%	2020-06-27	9 316 250,00	0,00	4 000 000,00	5 316 250,00
SWEDBANK	1,44%	2021-02-25	9 066 250,00	0,00	200 000,00	8 866 250,00
SWEDBANK	0,77%	2021-04-28	5 100 000,00	0,00	0,00	5 100 000,00
SWEDBANK	1,45%	2021-05-27	9 316 250,00	0,00	0,00	9 316 250,00
Summa			32 798 750,00	0,00	4 200 000,00	28 598 750,00

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under 2021 (nästkommande räkenskapsår) dessa klassificeras som kortfristiga skulder trots att föreningen har som intention att de ska sättas om. Detta enligt god redovisningssed (RevU-18).

Not 12 Övriga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Övriga skulder	18 226	498 937
Summa övriga skulder	18 226	498 937

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	9 687	22 496
Upplupna driftskostnader	5 000	62 839
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	173 375	177 033
Upplupna elkostnader	128 548	290 145
Upplupna vattenavgifter	30 238	26 039
Upplupna kostnader för renhållning	11 350	15 681
Upplupna revisionsarvoden	8 500	8 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 663	8 443
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 663	9 663
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	389 857	386 875
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	775 881	1 007 714

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	37 862 000	36 562 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Lidingö 12/5 - 21
Ort och datum



Per Arlborg



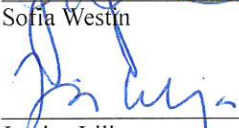
Johan Sjöwall



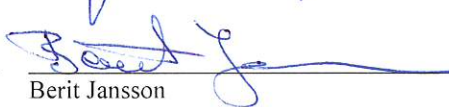
Sofia Westin



Karin Forhaug



Jessica Lilja



Berit Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 24/5 - 2021

Deloitte



Sara Andersson
Auktoriserad revisor

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.

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 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 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 planliga 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.

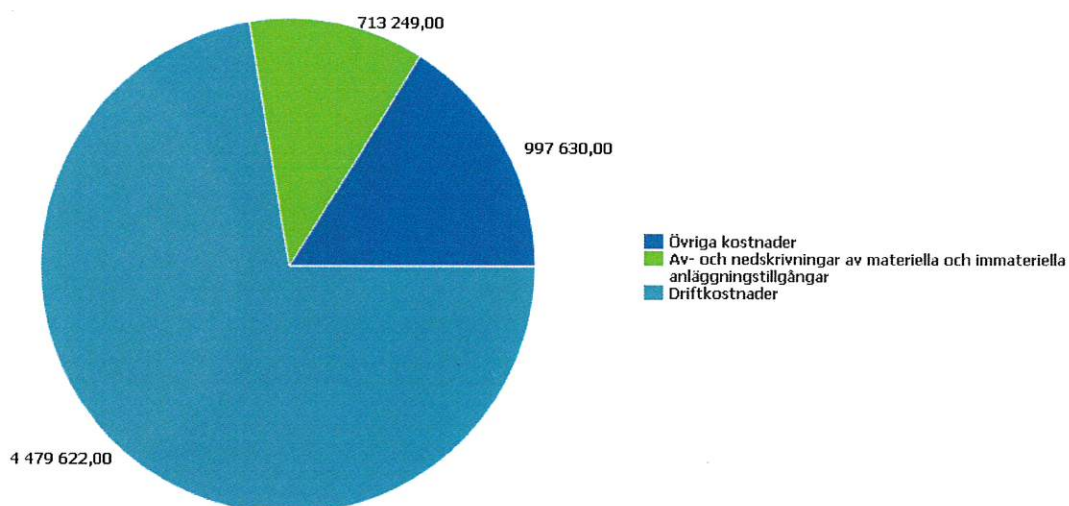
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 479 622	4 365 199
Övriga externa kostnader	398 234	304 311
Personalkostnader	210 001	215 334
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	713 249	713 249
Finansiella poster	389 396	476 168
Summa kostnader	6 190 502	6 074 261



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

