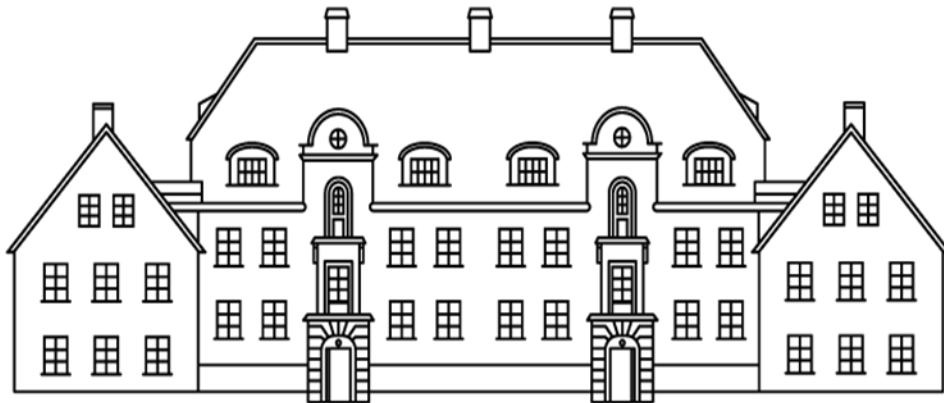

Årsredovisning

BRF Frimuraren 13
Org nr: 769612-4937

2019-01-01 – 2019-12-31



Brf Frimuraren 13

Innehållsförteckning

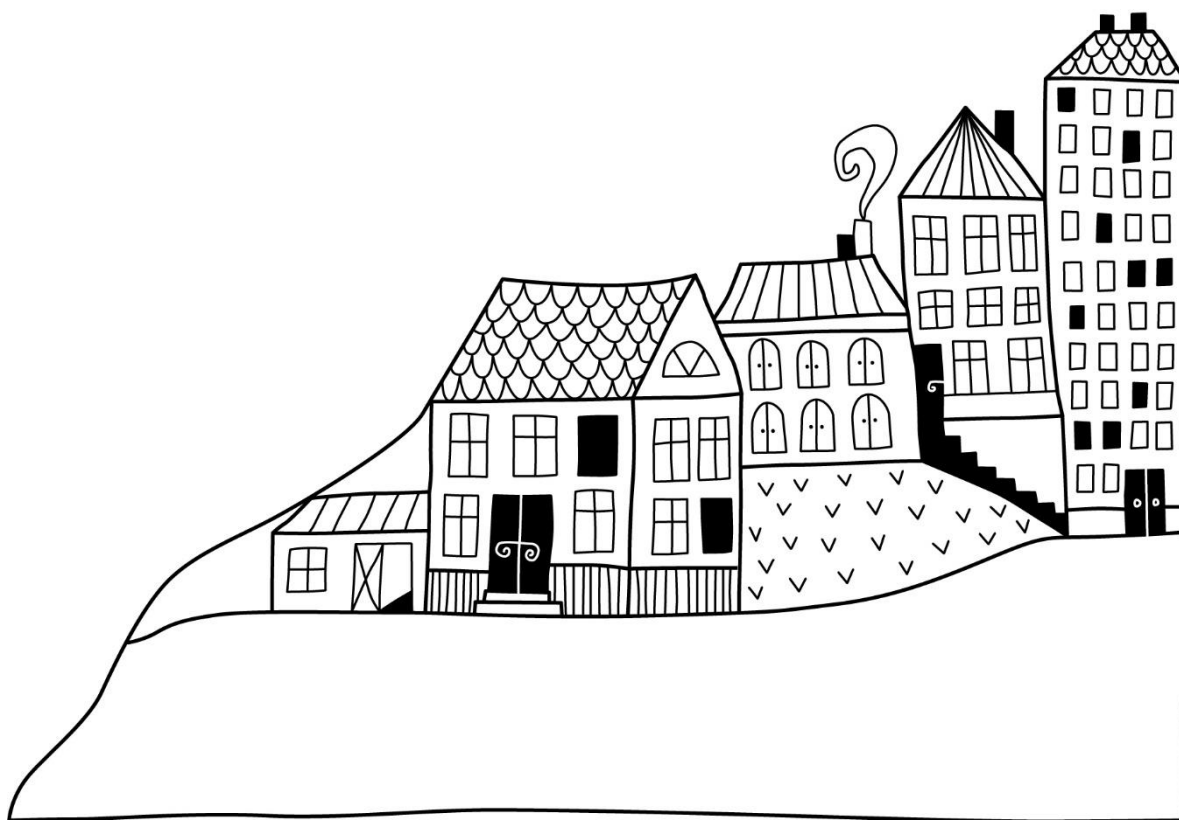
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Frimuraren 13 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Lidingö Stads kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Frimuraren 13 i Lidingö Stads kommun. På fastigheten finns 11 byggnader med 90 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1929. Fastighetens adress är Läroverkssvägen 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	7

Dessutom tillkommer:

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

Total tomtarea 20 233 m²

Bostäder bostadsrätt 4 994 m²

Varav hyresrätter 397 m²

Lokaler 217 m²

Årets taxeringsvärde 95 124 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 77 892 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 6,63 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantörer
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	B K Kraft AB
Lokalvård	Hy Ekostad
Trädgårdsskötsel	Lidingö trädgårdsservice
Hisservice	KONE AB
Försäkring	Stockholms stad Brandförsäkringskontor
Kabel-TV	ComHem AB
Parkering	Apoca Parkering AB
Elnät	Fortum
Energi	Sala-Heby Energi AB
Sophämtning	ReCompany AB
Bergvärmepumpar	IVT/ Energieffektivisering AB
Finansiering	Swedbank
Avloppsspölning	Avloppsteknik
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandsäkra Norden AB
Vinterskötsel	Lybab

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 706 tkr och planerat underhåll för 1 059 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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 (148 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Målning trapphus	591 966
Avlopps	188 670
Ventilation	278 712
Planerat underhåll	År
Hissar	2016-2025
Tak	2018-2025

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	2020
Philip Brink	Vice ordförande	2020
Karin Forhaug	Kassör	2020
Alexander Branäs	Ledamot	2020
Sofia Westin	Ledamot	2020
Carl Johan Sjöwall	Ledamot	2020
Jessica Lilja	Ledamot	2020

Revisorer och övriga funktionärer

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 394% till 105%.

I resultatet ingår avskrivningar med 713 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -456 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 98 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 99 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2017-01-01 då den höjdes med 1,5 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

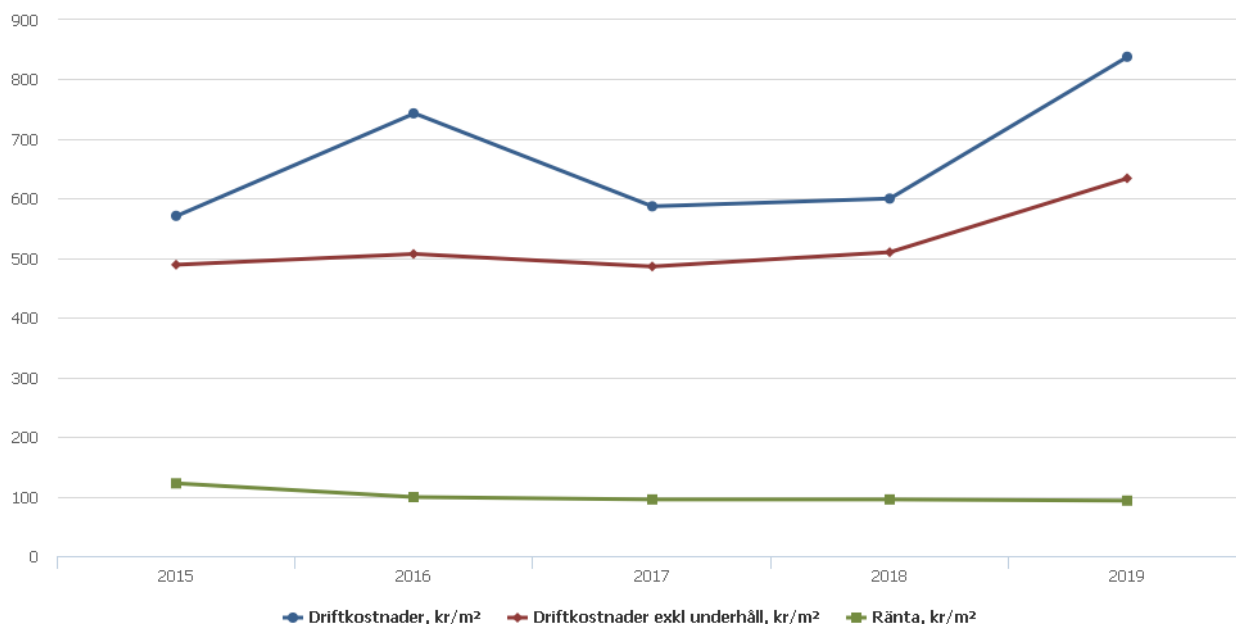
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 723 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

EV Verksamhetsberättelse

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 663	4 685	4 667	4 513	4 075
Årets resultat	-1 169	24	-67	-879	-840
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	144	144	144	148	105
Balansomslutning	95 610	93 863	94 209	94 549	98 268
Soliditet %	64	64	64	64	62
Likviditet %	105	390	311	270	181
Driftkostnader, kr/m ²	838	600	587	743	571
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	634	510	486	507	489
Ränta, kr/m ²	93	95	95	99	122
Underhållsfond, kr/m ²	287	346	295	251	192
Lån, kr/m ²	6 294	6 333	6 380	6 576	7 193



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	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	64 295 561	9 451 005	52 943 642	1 804 455	-68 349 356	24 223
Disposition enl. årsstämmobeslut					24 223	-24 223
Reservering underhållsfond				750 000	-750 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 059 348	1 059 348	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	624 329	1 675 671				
Överföring från uppskrivningsfonden			-490 219		490 219	
Årets resultat						-1 169 317
Vid årets slut	64 919 890	11 126 676	52 453 423	1 495 107	-67 525 566	-1 169 317

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	- 68 325 133
Årets resultat	-1 169 317
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-750 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 059 348
Årets överföring från uppskrivningsfonden	490 219
Summa	-68 694 883

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-68 694 883**

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 byggnaden. 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.

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 663 176	4 685 455
Övriga rörelseintäkter	Not 3	241 768	142 285
Summa rörelseintäkter		4 904 944	4 827 740
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 365 199	-3 126 504
Övriga externa kostnader	Not 5	-304 311	-265 737
Personalkostnader	Not 6	-215 334	-209 527
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-713 249	-713 189
Summa rörelsekostnader		-5 598 093	-4 314 957
Rörelseresultat		-693 149	512 782
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 036	7 477
Räntekostnader och liknande resultatposter		-483 204	-496 036
Summa finansiella poster		-476 168	-488 559
Resultat efter finansiella poster		-1 169 317	24 223
Årets resultat		-1 169 317	24 223

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	89 621 906	90 335 155
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		89 621 906	90 335 155
Summa anläggningstillgångar		89 621 906	90 335 155
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 118	6 247
Övriga fordringar		6 482	10 267
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	132 161	222 138
Summa kortfristiga fordringar		141 761	238 652
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	5 846 756	3 289 578
Summa kassa och bank		5 846 756	3 289 578
Summa omsättningstillgångar		5 988 517	3 528 230
Summa tillgångar		95 610 422	93 863 385

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 046 566	73 746 566
Uppskrivningsfond		52 453 423	52 943 642
Fond för yttre underhåll		1 495 107	1 804 455
Summa bundet eget kapital		129 995 096	128 494 663
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-67 525 566	-68 349 356
Årets resultat		-1 169 317	24 223
Summa fritt eget kapital		-68 694 883	-68 325 133
Summa eget kapital		61 300 213	60 169 530
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	28 598 750	32 798 750
Summa långfristiga skulder		28 598 750	32 798 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	4 200 000	200 000
Leverantörsskulder	Not 12	0	258 056
Skatteskulder		4 809	0
Övriga skulder	Not 13	498 937	18 437
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 007 714	418 612
Summa kortfristiga skulder		5 711 460	895 105
Summa eget kapital och skulder		95 610 422	93 863 385

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 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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 612 311	3 607 404
Årsavgifter, lokaler	36 468	36 468
Hyror, bostäder	437 029	477 183
Hyror, lokaler	259 545	250 344
Hyror, garage	23 400	23 400
Hyror, p-platser	244 200	247 300
Hyror, övriga	49 160	48 068
Rabatter	-3 315	-2 250
Elavgifter	4 378	4 888
Summa nettoomsättning	4 663 176	4 685 455

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	84 554	63 990
Övriga avgifter	6 660	6 660
Övriga ersättningar - <i>Pantförskrvnings- & överlåtelseavgifter</i>	18 607	20 066
Fakturerade kostnader	1 847	1 620
Öresutjämning	0	-9
Övriga rörelseintäkter	11 958	8 958
Försäkringsersättningar	118 142	41 000
Summa övriga rörelseintäkter	241 768	142 285

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-1 059 348	-448 428
Reparationer	-705 660	-416 512
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-135 170	-126 576
Försäkringspremier	-93 682	-89 704
Kabel- och digital-TV	-165 684	-144 697
Systematiskt brandskyddsarbete	-25 284	-84 710
Serviceavtal	-68 994	-33 670
Sotning	-394	0
Obligatoriska besiktningar	-26 810	-6 591
Bevakningskostnader	-4 155	-3 750
Snö- och halkbekämpning	-102 250	-109 196
Förbrukningsinventarier	-5 495	-10 616
Vatten	-153 119	-122 597
Fastighetsel	-909 838	-817 347
Sophantering och återvinning	-199 440	-235 437
Förvaltningsarvode drift	-709 876	-476 673
Summa driftkostnader	-4 365 199	-3 126 504

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-185 193	-181 335
Annonsering och reklam	-4 400	0
IT-kostnader	-6 545	-7 587
Arvode, yrkesrevisor	-19 375	-17 500
Övriga förvaltningskostnader	-18 929	-23 973
Kreditupplysningar	-8 775	-5 400
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 186	-17 722
Kontorsmateriel	0	-1 297
Tidskrifter och facklitteratur	-318	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 980	-6 840
Konsultarvoden	0	-1 112
Bankkostnader	-2 998	-2 972
Övriga externa kostnader	-36 612	0
Summa övriga externa kostnader	-304 311	-265 737

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-167 400	-162 620
Övriga personalkostnader	0	-625
Sociala kostnader	-47 934	-46 282
Summa personalkostnader	-215 334	-209 527

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-713 249	-713 189
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-713 249	-713 189

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	9 482 005	9 482 005
Mark	23 710 040	23 710 040
Anslutningsavgifter	6 216 521	6 216 521
Markanläggning	517 591	517 591
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	39 926 157	39 926 157
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-854 363	-774 373
Mark	-517 591	-517 591
Anslutningsavgifter	-1 162 690	-1 019 710
	-2 534 644	-2 311 674
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-79 974	-79 990
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-142 980	-142 980
	-222 954	-222 970
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 757 598	-2 534 644
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	56 343 150	56 343 150
Ingående nedskrivningar	-3 399 508	-2 909 289
Årets nedskrivningar	-490 296	-490 219
	52 453 346	52 943 642
Restvärde enligt plan vid årets slut	89 621 905	90 335 155
Taxeringsvärden		
Bostäder	94 000 000	77 000 000
Lokaler	1 124 000	892 000
Totalt taxeringsvärde	95 124 000	77 892 000
<i>varav byggnader</i>	<i>51 978 000</i>	<i>45 785 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>43 146 000</i>	<i>32 107 000</i>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	71 741	57 811
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	46 272
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 543	41 418
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 878	76 636
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	132 161	222 138

Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	2 030 765	2 023 814
Transaktionskonto	3 815 991	1 265 764
Summa kassa och bank	5 846 756	3 289 578

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	32 798 750	32 998 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 200 000	-200 000
Långfristig skuld vid årets slut	28 598 750	32 798 750

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändrings- dag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,53%	2020-03-25	9 316 250,00	0,00	9 316 250,00
SWEDBANK	0,80%	2020-04-28	5 100 000,00	0,00	5 100 000,00
SWEDBANK	1,45%	2020-05-27	9 316 250,00	0,00	9 316 250,00
SWEDBANK	1,44%	2021-02-25	9 266 250,00	200 000,00	9 066 250,00
Summa			32 998 750,00	200 000,00	32 798 750,00

Under nästa räkenskapsår förväntas föreningen amortera 200 000 kr enligt plan samt utföra en extra amortering om 4 000 000 kr varför 4 200 000 kr beräknas som en kortfristig skuld.

Not 12 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga skulder	498 937	16 862
Avräkning hyror och avgifter	0	1 575
Summa övriga skulder	498 937	18 437

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	22 496	34 818
Upplupna driftskostnader	62 839	37 423
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	177 033	0
Upplupna elkostnader	290 145	92 864
Upplupna vattenavgifter	26 039	21 000
Upplupna kostnader för renhållning	15 681	6 131
Upplupna revisionsarvoden	8 500	8 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 443	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 663	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	386 875	217 876
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 007 714	418 612

Not Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	36 562 000	36 562 000

Not Eventualförpliktelser

Föreninge har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Per Arlborg

Philip Brink

Karin Forhaug

Sofia Westin

Alexander Brannäs

Carl Johan Sjöwall

Jessica Lilja

Vår revisionsberättelse har lämnats den

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 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 skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

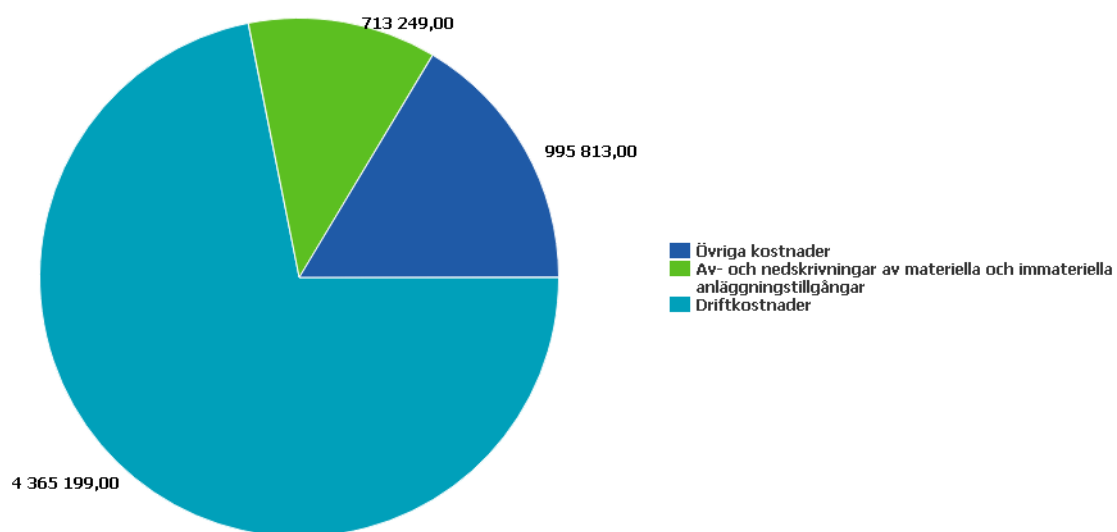
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 365 199	3 126 504
Övriga externa kostnader	304 311	265 737
Personalkostnader	215 334	209 527
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	713 249	713 189
Finansiella poster	476 168	488 559
Summa kostnader	6 074 261	4 803 516



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

